

BESTEMMINGSPLAN LOOERHEIDEWEG 21 BERGEIJK

NL.IMRO.1724.BPUIhw0100-VAST
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 1 november 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Looerheideweg 21 Bergeijk
IMRO-idn	NL.IMRO.1724.BPUIhw0100-VAST
Versie ingediend	15 oktober 2021
Versie voorontwerp	29 maart 2022
Versie ontwerp	10 juni 2022
Vastgesteld	1 november 2022
Opgesteld door	Bianca Zürcher-Göertz
Tweede contactpersoon	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing van het plangebied	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4.1	Buitengebied Bergeijk 2011	7
1.4.2	Herziening Buitengebied 2014	8
1.4.3	2 ^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017	8
1.4.4	Toets	8
1.5	Doel van het bestemmingsplan	8
1.6	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Voormalig gebruik van het plangebied	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Beoogde situatie plangebied	12
2.3.1	Inleiding	12
2.3.2	Verantwoording bebouwing	13
2.3.3	Verantwoording bedrijfsactiviteit	13
2.3.4	Planologische situatie	14
2.3.5	Landschappelijke inpassing	15
2.3.6	Ontsluiting en parkeren	16
3.	BELEIDSKADER	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Structuurvisie Bergeijk	24
3.3.2	Landschapsinvesteringsregeling De Kempen	25
4.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
4.1	Bodem	27
4.1.1	Beleidskader	27
4.1.2	Toets	27
4.2	Waterhuishouding	28

4.2.1	Beleidskader	28
4.2.2	Toets	29
4.3	Cultuurhistorie	31
4.3.1	Beleidskader	31
4.3.2	Toets	31
4.4	Archeologie	32
4.4.2	Toets	33
4.5	Natuur	33
4.5.1	Beleidskader	33
4.5.2	Toets	34
4.6	Geluid	35
4.6.1	Beleidskader	35
4.6.2	Toets	35
4.7	Geur	36
4.7.1	Beleidskader	36
4.7.2	Toets	37
4.8	Gezondheid	38
4.8.1	Beleidskader	38
4.8.2	Toets	39
4.9	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9.1	Beleidskader	40
4.9.2	Toets	40
4.10	Externe veiligheid	40
4.10.1	Beleidskader	40
4.10.2	Toets	41
4.11	Luchtkwaliteit	42
4.11.1	Beleidskader	42
4.11.2	Toets	42
4.12	M.e.r-beoordeling	44
4.12.1	Beleidskader	44
4.12.2	Toets	45
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Toelichting verbeelding	46
5.3	Toelichting regels	46
5.4	Toelichting bestemmingen	47
5.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1	47
5.4.2	Groen	47
5.4.3	Bedrijf	47
5.4.4	Waarde – Archeologie 4.1	47
5.4.5	Waarde – Attentiegebied EHS	47

6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.	PROCEDURE	49
7.1	Bestemmingsplanprocedure	49
7.2	Omgevingsdialoog	49
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	50
7.3.1	Inleiding	50
7.3.2	Waterschap De Dommel	50
7.3.3	Provincie Noord-Brabant	50
7.4	Zienswijzen	50

BIJLAGE

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Looerheideweg 21 te Bergeijk, hierna ook het plangebied genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Het plangebied is in de huidige bestemmingsplannen bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' en voorzien van een bouwvlak voor exploitatie van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer beoogt de situatie af te stemmen op het huidige en tevens ook beoogde gebruik, zijnde een bedrijfsbestemming voor een film- en yogastudio die voorziet in (grotendeels) digitale yogacursussen en -lessen. Het bestemmingsvlak wordt hiervoor verkleind tot een passende omvang.

Het college van burgemeester en wethouder heeft bij brief van datum 3 februari 2021 met kenmerk 21UT001201/C20003969 principemedewerking verleend voor deze ontwikkeling. Voor deze herbestemming dienen de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied te worden herzien. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

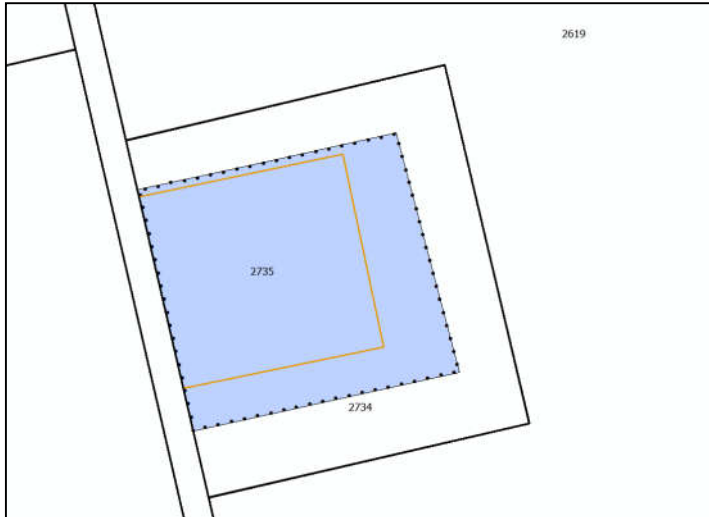
Het plangebied is gelegen aan Looerheideweg 21 te Bergeijk. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Bergeijk, ten zuidoosten van Luyksgestel, in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied op topografische kaart weergegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Bergeijk, sectie C, nummers 2734 (gedeeltelijk) en 2735. Het plangebied, dat het huidige agrarische bouwvlak omvat, heeft een oppervlakte van 11.142 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.

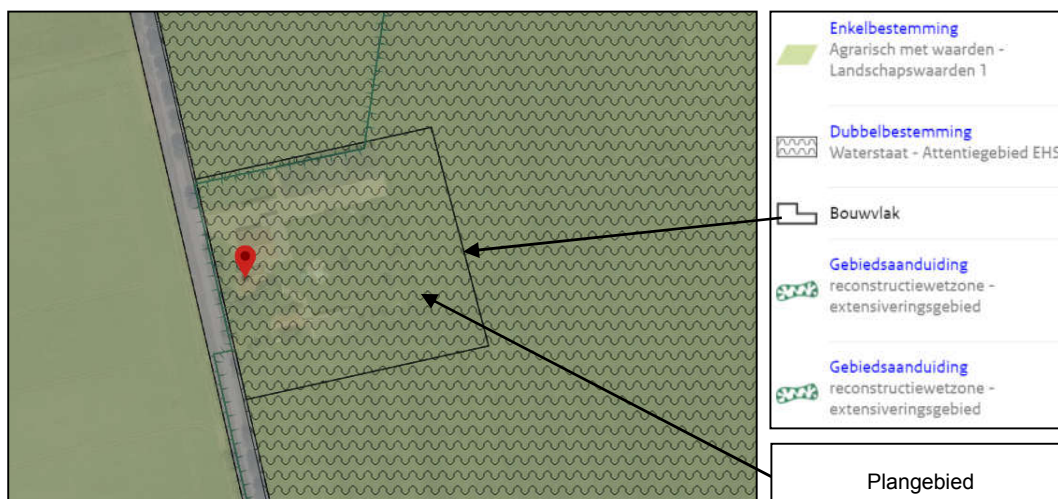


Figuur 2: Kadastrale situatie binnen het plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

1.4.1 Buitengebied Bergeijk 2011

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2011. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' voor het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS', met een 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied' gro-

tendeels en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied (op een heel klein gedeelte van het perceel aan de noordzijde). Op grond van de regels wordt een agrarisch bedrijf toegestaan, met een bedrijfs-woning en agrarische bedrijfsgebouwen.

1.4.2 Herziening Buitengebied 2014

In navolging van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' en de beoogde integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid, is op 1 juli 2014 door de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' vastgesteld. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' is aan het plangebied grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' toegekend. Voor het overige heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg voor het plangebied.

1.4.3 2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017

In navolging van de vaststelling van de Verordening ruimte 2014 door de provincie Noord-Brabant, is het bestemmingsplan '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' vastgesteld. De gemeente Bergeijk past met dit bestemmingsplan het huidige planologische regime voor het buitengebied aan de (destijds geldende) provinciale verordening aan. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk', inclusief de bijbehorende herziening 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' is herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk', inclusief bijbehorende herziening 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' ongewijzigd van toepassing.

1.4.4 Toets

Het herbestemmen van het plangebied naar de bestemming 'Bedrijf' past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herbestemming van de agrarische bestemming van het plangebied aan Looerheideweg 21 Bergeijk naar een yogastudio mogelijk. Niet het gehele bouwvlak wordt herbested naar 'Bedrijf'. Het betreft slechts de gronden rondom de opstallen en de erfverharding. Het overige gedeelte van het plangebied wordt herbested naar deels de bestemming 'Groen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' (zonder bouwvlak), conform de omliggende gronden. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. De beleidskaders van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden in hoofdstuk 3 van deze toelichting getoetst. In hoofdstuk 4 worden de milieu-planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Voormalig gebruik van het plangebied

Voorheen was binnen het plangebied een melkveebedrijf aanwezig. De vergunning voor het houden van dieren is sinds 2008 echter niet meer aanwezig en sinds enige jaren is de locatie niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Een groot gedeelte van de melkveestallen is in een eerder stadium reeds gesloopt. Navolgende figuur laat de situatie binnen het plangebied omstreeks 2008 zien. Destijds bedroeg de agrarische bedrijfsbestemming naar schatting circa 2.720 m².



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied omstreeks 2008. Het bouwvlak was volledig bebouwd.

2.2 Huidige situatie

De locatie is recent aan initiatiefnemers verkocht. In de huidige situatie is binnen het plangebied een bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw en overkapping, een voormalige kalverenstal als bijgebouw bij de woning en een werktuigenloods/stal aanwezig. De totale bebouwing bedraagt hiermee circa 988 m².

Beide opstallen staan op korte afstand van de woning en de bebouwing vormt een duidelijke ruimtelijke eenheid. Het perceel wordt middels twee inritten ontsloten. Waar voorheen stallen, een mestsilos en voerplaten waren is nu een gazon aangelegd met daarin meerdere landschappelijke inheemse bomen. Navolgende luchtfoto geeft de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 5: Luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie

Navolgende foto's geven foto's van de huidige invulling van het plangebied weer.



Figuur 6: Zicht op de bedrijfswoning vanaf de Looerheideweg



Figuur 7: Bijgebouw bij de woning, met overkapping



Figuur 8: Loods



Figuur 9: Open veldschuur aan deze loods

2.3 Beoogde situatie plangebied

2.3.1 Inleiding

In de huidige situatie is geen sprake meer van exploitatie een agrarisch bedrijf. Beoogd wordt dan ook om de agrarische bestemming, met behoud van de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen, te herbestemmen naar een film-/yogastudio ten behoeve van het te voeren bedrijf aan huis. Dit vindt plaats door bestemming van het bijgebouw met overkapping als yogaruimte en kantoor (omvang circa 212 m²) en de bestemming van de loods als filmlocatie (omvang circa 585 m²). Het meer 'open' gedeelte van de loods wordt daarbij heringericht met veel glas met een tuin-achtig decor. Hiermee kunnen meerder scenes worden ingericht voor het filmen van content. Tevens wordt in de loods een greenscreen aangebracht voor de opnames. Op de loods worden zonnepanelen aangebracht. Navolgende figuur geeft een beeld van inrichting van de filmstudio in de loods. Hier wordt nog een greenscreen aangebracht.



Figuur 10: Beeld van filmstudio in de loods

Het bedrijf richt zich niet op fysieke groepslessen maar biedt vooral cursussen aan via een online platform voor betalende abonnees. Hiervoor dient maandelijks nieuwe content te worden gemaakt en aangeboden. De loods wordt derhalve niet ingericht als yoga praktijkruimte maar als opname- muziek- en studioruimte waar de verschillende sessies worden opgenomen alsmede opslagruimte voor materialen en apparatuur. Het bijgebouw wordt ingericht als praktijkruimte. Incidenteel kunnen yoga- en meditatie workshops worden verzorgd. Dit betreft dan twee lessen per week met maximaal 6 leerlingen per keer.

Niet het gehele bouwvlak wordt herbestemd naar een bedrijfsbestemming. Het betreft enkel de gronden ter plaatse van de opstallen, de bestaande erfverharding en tuin. Navolgende figuur geeft de beoogde functies in de bebouwing weer.



Figuur 11: Bebouwing en functies daarbinnen

Het overige gedeelte van het plangebied wordt in overeenstemming met de omliggende gronden herbestemd naar een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

2.3.2 Verantwoording bebouwing

In de huidige situatie is er in totaal 988 m² aan bebouwing aanwezig. Dit is inclusief bijgebouwen, overkappingen en dergelijke. In deze herbestemming wordt het bijgebouw van 212 m² ten dienste van de yogastudio en kantoor, de loods met een omvang van 585 m² ten dienst van het bedrijf als opname studio en opslag. De overige bebouwing met een omvang van 191 m² bestaat uit een hobbydierenverblijf, carport en overkapping. Op grond van het huidige VAB-beleid zou er bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid sloop moeten plaatsvinden.

In het verleden heeft sloop plaatsgevonden op de locatie, zie paragraaf 2.1 en 2.2. Er is naar schatting een omvang van circa 1.732 m² gesloopt. In het kader van herontwikkeling van VAB-locaties wordt meegedacht. Wanneer de bebouwing die in het verleden is gesloopt wordt getoetst aan het beleid is er meer ontwikkelruimte voor de initiatiefnemers. De bebouwing binnen het plangebied is hoogwaardig en de bestemming is extensief.

De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan de ontwikkeling zoals omschreven is in deze toelichting. Verhuur van bebouwing aan derden is niet mogelijk (en tevens ook geheel niet gewenst door de initiatiefnemer).

2.3.3 Verantwoording bedrijfsactiviteit

De initiatiefnemers doceren het hele spectrum van yoga, dus zowel de fysieke oefeningen als het loslaten van emoties en het krijgen van inzicht in wie en wat we daadwerkelijk zijn. Wat in het Westen vaak doorgaat voor yoga, de yogahoudingen, is slechts een klein onderdeel van wat yoga is. Yoga draait om het kalmeren van ons zenuwstelsel, om ontstressen, om emoties loslaten en om inzicht krijgen in onszelf. Dit vraagt om rust, stilte en een omgeving die mentale en emotionele prikkels wegneemt, in plaats van toevoegt.

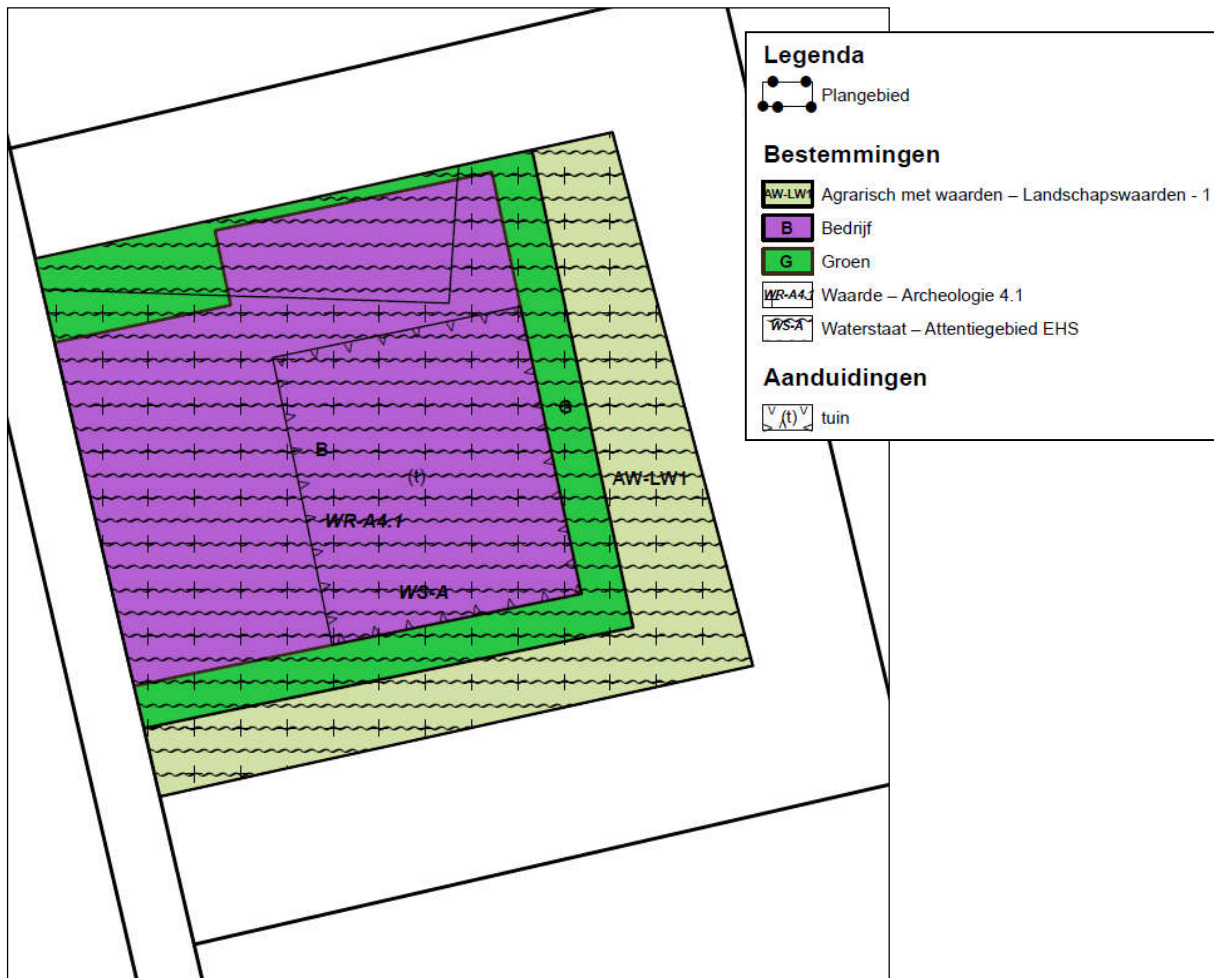
Als (online) yogaschool heeft de initiatiefnemer bewust gekozen voor het buitengebied om de navolgende redenen:

- Voor de stilte. Yoga-, meditatie-, en theorievideo's vragen om stilte. Zowel een stadscentrum als een bedrijventerrein is vol lawaai. Dat lawaai is nooit helemaal weg te filteren in een video en is niet alleen zeer hinderlijk, maar leidt af en leidt tot nieuwe prikkels.
- Voor de natuur. Natuur geeft rust. Er wordt niet alleen binnen gefilmd, maar ook buiten. Groen heeft een kalmerend effect. Het gevoel 'in de natuur te zijn', heeft een kalmerend effect. De studio is omgeven door weilanden en rond de studio wordt een (fruit)boomgaard aangeplant. Uit feedback van onze studenten weten we dat veel studenten soms gewoon naar een yogavideo die is opgenomen in de natuur kijken, om tot rust te komen. Zonder dat ze zelf actief meedoen. Het kalmerende effect van de video helpt ze ontsnappen aan de herrie van de stad om hen heen.
- Voor de ruimte. Initiatiefnemers runnen een online yogaschool en een yogastudio. Om kwalitatief hoogwaardige video's te maken is zowel een gewone filmstudio als een greenscreen studio, en zijn buiten locaties en een kantoor nodig. Voor de yogaschool is een yogastudio nodig. De film- en yogastudio combineren is niet mogelijk in verband met alle apparatuur die erbij komt kijken om kwalitatief hoogwaardige video's te maken.
- Voor de omgeving. Yoga is een moment voor jezelf. Een moment van rust. Een moment om naar binnen te keren. Het buitengebied geeft rust. Het centrum van een stad leidt tot prikkels. Niet voor niets vinden de meeste yogaretreats plaats in Bali, Ibiza en andere kalmerende en inspirerende omgevingen. Er is geen sprake van een yogaschool die van 's morgens tot 's avonds lessen geeft. We bieden workshops en weekend retreats aan. Een groene, kalmerende omgeving past daarbij. Bovendien bevindt de yogaschool zich ten midden van kleinschalige campings en groepsaccommodaties waar de studenten kunnen verblijven en die op loopafstand van de school liggen.
- Voor veiligheid. Covid heeft een grote impact gehad op de mentale en fysieke gezondheid van mensen. Veel scholen hebben de deuren moeten sluiten en toen ze de deuren weer mochten openen, konden ze slechts een beperkt aantal studenten toelaten, door de strenge hygiëne regels. De locatie in het buitengebied biedt de mogelijkheid om lessen in de buitenlucht aan te bieden en lessen binnen aan te bieden, met voldoende afstand tussen de yogamatten.
- Voor onze bedrijfsfilosofie. De initiatiefnemer beoogt met zijn bedrijfsvoering klimaatneutraal zijn. Beoogd wordt de eigen energie op te wekken en de mogelijkheid hebben om 'terug te geven' aan de natuur, door onder andere een bomenplant project. Het buitengebied biedt de optie om een boomgaard aan te planten om dat doel te verwezenlijken.

Het is voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van initiatiefnemers essentieel om deze activiteiten te ontplooiën in het buitengebied.

2.3.4 Planologische situatie

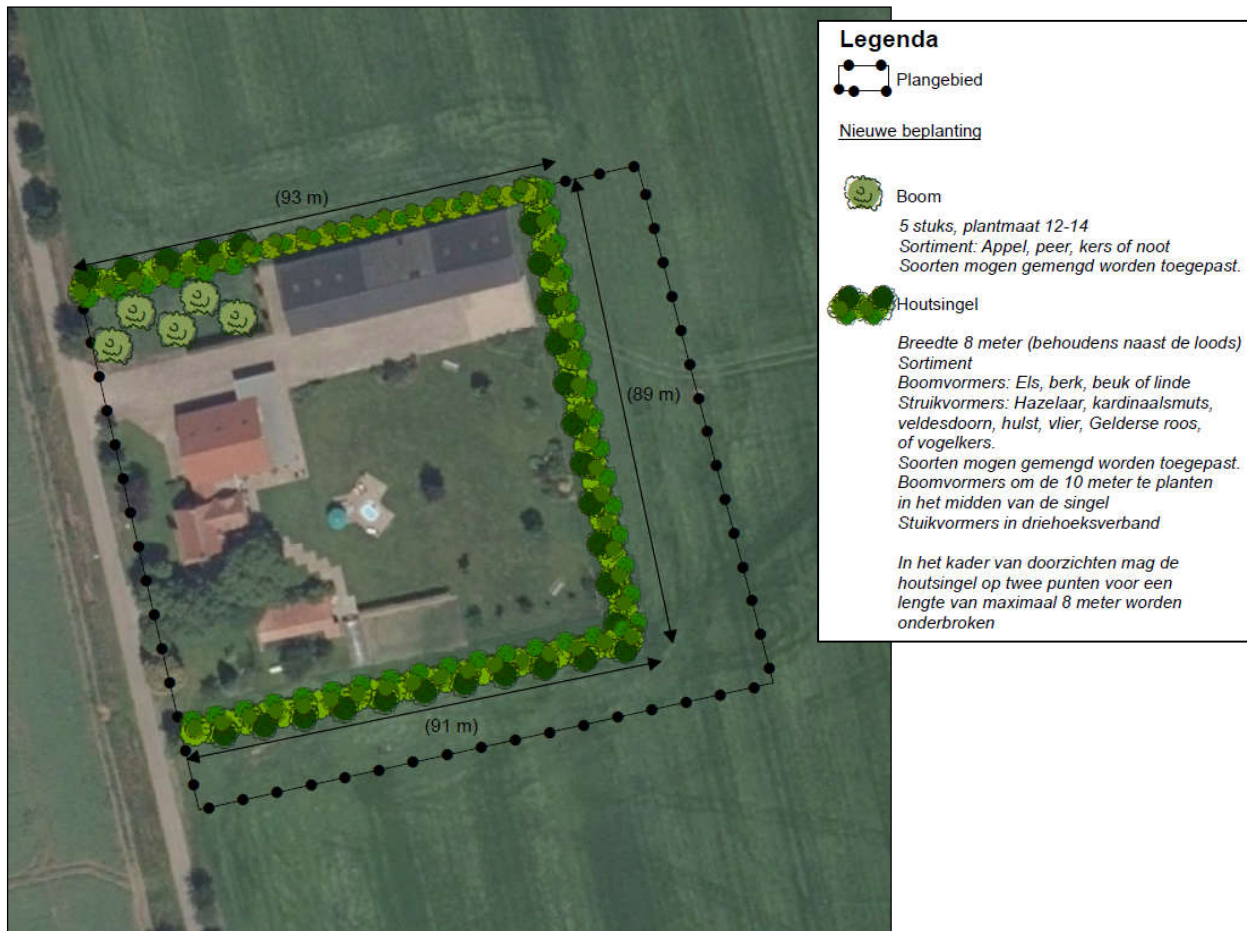
De bedrijfswoning met bijgebouwen, bedrijfsgebouwen, verharding en tuin wordt bestemd als 'Bedrijf'. Ten behoeve van een nieuw te plaatsen houtsingel wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Omliggende gronden krijgen een agrarische bestemming overeenkomstig de aangelegen grond. Hierna wordt de situatie na herbestemming weergegeven.



Figuur 12: Verbeelding

2.3.5 Landschappelijke inpassing

De bedrijfsbestemming wordt landschappelijk ingepast. De bestaande beplanting, bestaande uit enkele landschapsbomen rondom de woning en een wat jonger sortiment in het gazon achter de woning blijven ongewijzigd gehandhaafd. Daarnaast zal rondom de bedrijfsbestemming een houtsingel worden aangeplant. Deze singel is, behoudens naast de grote loods, acht meter breed en bestaat uit een inheems sortiment van heesters en boomvormers. Navolgende figuur geeft een beeld van het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied.



Figuur 13: Beeld landschappelijke inpassing van het plangebied

2.3.6 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is met twee inritten aan de Looerheideweg ontsloten. Beide inritten blijven ongewijzigd behouden. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Voor de yogastudio zouden op grond van de richtlijn voor parkeren 11 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Wanneer er praktijklessen worden gegeven, gebeurt dit voor maximaal 6 deelnemers. Op het terrein is ruimte voor parkeren van zes auto's bij de yogastudio en twee auto's bij de bedrijfswoning. Hiermee wordt gemotiveerd afgeweken van de richtlijn. Mocht er sprake zijn van noodzaak van meer parkeerruimte dan is hiervoor meer dan voldoende ruimte voor de loods. Hier is sprake van een verhard oppervlak met een omvang van circa (48 x 8) 384 m². De aanleg en duurzame instandhouding van de parkeerruimte is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Deze herbestemming voorziet niet in een verkeersaantrekkende werking. De initiatiefnemers wonen in de bedrijfswoning en voeren hun bedrijf aan huis. Daarvoor wordt de bebouwing binnen het plangebied benut. Personeel dat werkzaam is voor het bedrijf, bijvoorbeeld voor videobewerking en dergelijke werkt op afstand vanuit huis, vanuit andere landen zoals Italië. De bedrijfslocatie wordt slechts bereikt door personenautoverkeer door de initiatiefnemers. Incidenteel kan een yogales in de praktijkruimte worden gegeven. Dit is echter niet de hoofdactiviteit van het bedrijf. De wegenstructuur heeft voldoende capaciteit de verkeersbewegingen af te wikkelen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een bedrijfslocatie waarbij bestaande bebouwing wordt herbenut. Overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Het agrarische gebruik is reeds gestaakt. De initiatiefnemer heeft als doelstelling klimaatneutraal te zijn. Daarom is ervoor gekozen om het personeel vanuit huis te laten werken, alle energie zoveel mogelijk zelf op te wekken met zonnepanelen en agrarische gronden terug te bestemmen naar natuur.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

3.1.2.2 Toets

Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een bedrijfsbestemming. Overtollige bebouwing is in een eerder stadium reeds gesloopt. Er is geen sprake van nieuw beslag op de ruimte. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De toepassing van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit wordt aangepakt.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol. De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.1.2 Toets

Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut. Daarbij wordt de locatie zodanig heringericht dat de locatie klimaatneutraal wordt. De bestaande loods wordt voorzien van zonnepanelen en hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Beleidskader

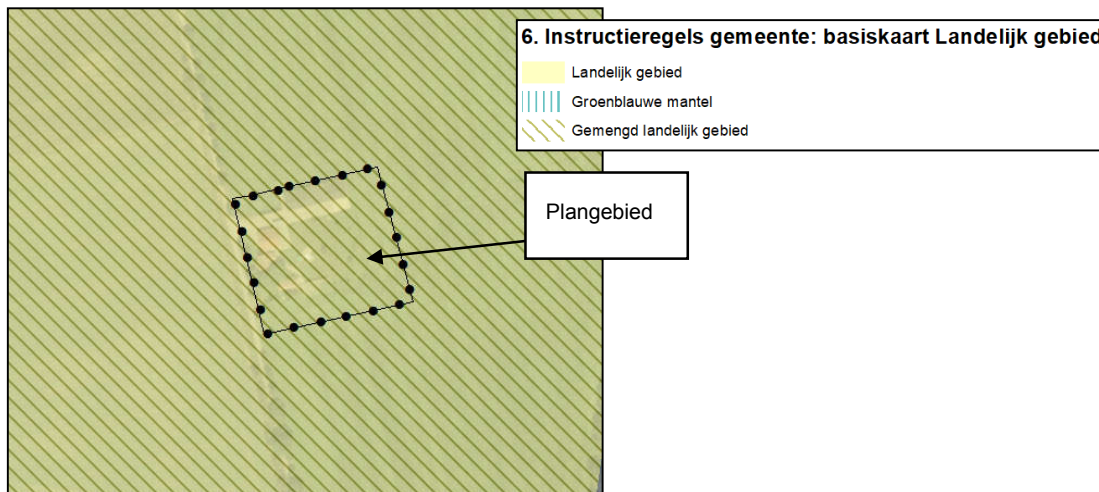
Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie wil met deze regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De verschillende provinciale verordeningen voor de

fysieke leefomgeving zijn samengevoegd tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

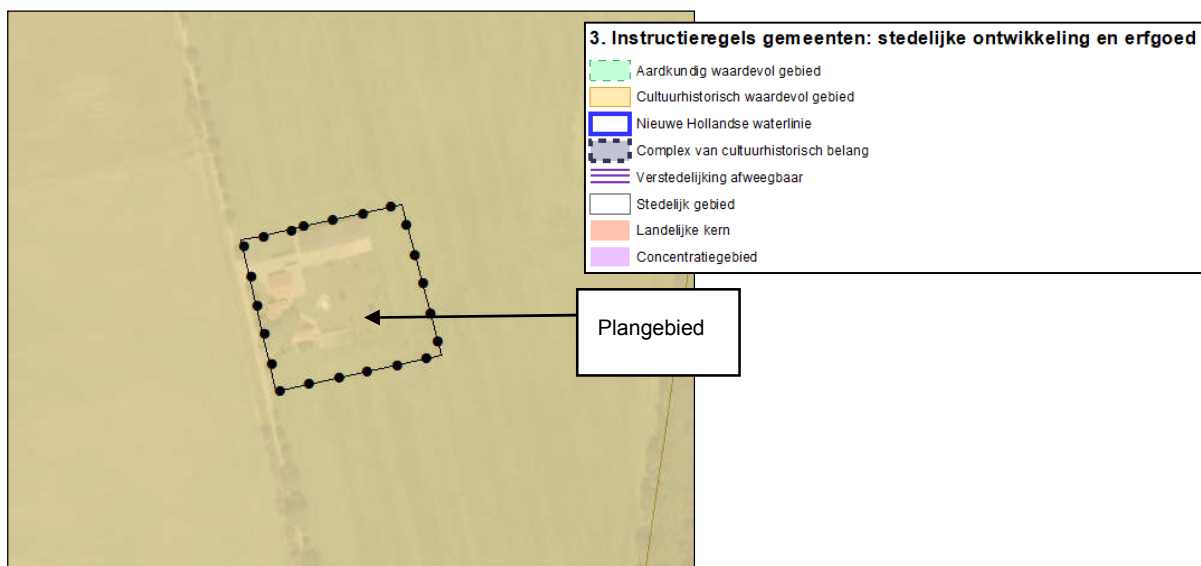
Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied' en is voorzien van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de basiskaart landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 14: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, basiskaart landelijk gebied

Het plangebied is, vanwege de ligging in het Dommeldal en het cultuurhistorische vlak 'Jonge heide-ontginning Beekerheide' ook aangeduid als gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weer.



Figuur 15: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Landschapsinvesteringsregeling

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Over de wijze van invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk hebben in augustus 2012 deze afstemmingsnotitie vastgesteld. Een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt hierbij redelijk geacht.

Artikel 3.73 Vestiging niet agrarische functies in landelijk gebied

In artikel 3.73 zijn de regels opgenomen voor vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied. Deze regels zijn hierna opgenomen.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.*

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Regels voor cultuurhistorisch waardevolle vlakken

Een bestemmingsplan van toepassing op een cultuurhistorisch waardevol gebied dient het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart te verzekeren en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Regels voor ontwikkelingen in de veehouderij

Binnen de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand.

3.2.2.2 Toets

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Deze herbestemming vindt plaats op een bestaand bouwperceel met gebruik van bestaande hoogwaardige bebouwing. Deze bebouwing wordt in samenhang met deze herbestemming voorzien van zonnepanelen. Hiermee is met deze ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toetsing van de effecten is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie.

Met dit plan kan een voormalige agrarische bedrijfslocatie worden herbestemd. De meerwaardecreatie blijkt daarnaast uit zorgvuldig hergebruik van de bebouwing binnen het plangebied. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Landschapsinvesteringsregeling

Deze herbestemming vindt plaats op een bestaande locatie. Aanwezige bebouwing wordt herbestemd. Overtollige bebouwing is in een eerder stadium reeds gesloopt. De gemeente Bergeijk hanteert de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' wordt binnen de Kempengemeenten beoordeeld als een categorie 3 ontwikkeling. De toets aan deze regeling vindt plaats in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Dit bestemmingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bouwvlak. In een eerder stadium heeft al sloop van alle overtollige bebouwing plaatsgevonden. De nieuwe functie kent een lage impact op de omgeving en het milieu. Deze ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze herbestemming draagt bij aan het behoud van het landelijke karakter van de gemeente met landschappelijk ingepaste erven. Het plangebied is gelegen in een jonge heideontginning en hierbinnen in een jong ontginningslint. In de structuurvisie van de gemeente Bergeijk is hiervoor opgenomen dat de bebouwingslinten, die met hun stedenbouwkundige waarde een typerend beeld geven, behouden te worden en mogelijk in kwalitatieve zin dienen te worden versterkt. De linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. Met deze ontwikkeling vindt deze versterking juist plaats. Er is kwalitatief een groter verbetering. De milieu-impact van de ontwikkeling is nihil en hergebruik van een geschikte locatie draagt bij aan het behoud van het dynamisch lint.

Vervoersbewegingen zijn beperkt. Daarmee wordt een directe bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt het plangebied zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. De bedrijfswoning met bijgebouwen en loods wordt herbestemd. Binnen het plangebied is geen sprake van vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. De regels uit lid 2 van artikel 3.73 zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en hiermee verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied is geen sprake van een detailhandelsvoorziening of een voorziening voor vrijetijd of zorg. De omvang van het bedrijfsperceel is binnen het plangebied verankerd op circa 6.200 m². De omvang aan bebouwing is hierbinnen beperkt. De grootte van het perceel komt name voort uit de inrichting van het gebied als tuin. De activiteiten van het bedrijf dat gevestigd is binnen het plangebied is passend binnen het gemengd landelijk gebied.

Regels voor cultuurhistorisch waardevolle vlakken

Met deze herbestemming is geen sprake van aantasting van cultuurhistorisch waardevolle vlakken. Er is geen sprake van nieuw ruimtegebruik. In de paragraaf over cultuurhistorie worden de waarden in de omgeving beschreven en wordt het effect van deze ontwikkeling getoetst aan deze waarden.

Regels voor ontwikkelingen in de veehouderij

Binnen het plangebied gelden restricties voor het uitbreiden van een veehouderij. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsfunctie is passend binnen dit gebied. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de veehouderij.

sterkt. De linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeentenniveau. De aangrenzende bebouwing vertoont wisselende kenmerken. Jonge ontginningsgebieden bestaan in het algemeen uit open agrarische landschappen. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van dit landschapstype is de (relatieve) openheid, die zo'n gebied uitstraalt. Verder worden ontginningen gekenmerkt door grote kavels en lange, rechte wegen, open linten en laanbeplantingen. Een agrarische bedrijfsfunctie krijgt een passende andere herbestemming die voorziet in een ruimtelijke kwaliteitswinst. Met de inpassing van het plangebied wordt aangesloten bij de omgeving.

3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

3.3.2.1 Beleidskader

In navolging van de provinciale rood-met-groen koppeling hanteert de gemeente Bergeijk hiervoor 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', vastgesteld op 24 augustus 2012. De Kempen gemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In deze notitie is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de regels voor kwaliteitsverbetering. Dit betreft de navolgende categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming zoals beoogd binnen het plangebied is door de gemeente Bergeijk als een categorie 3 ontwikkeling beoordeeld.

3.3.2.2 Toets

Navolgende tabel geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	11.143	€ 25,00	€ 278.575,00
Agrarisch bedrijfswoning			€ 50.000,00
Totaal oud	11.143		€ 328.575,00
Bedrijf	6.216	€ 80,00	€ 497.280,00
Tuin bij bedrijfswoning (afwaardering bedrijf)	2.513	€ 60,00	€ - 150.780,00
Groen-Landschappelijke inpassing	2.028	€ 1,00	€ 2028,00
Agrarisch	2900	€ 5,00	€ 14.500,00
Totaal nieuw	20.786		€ 363.028,00

Bestemmingswinst			€ 34.453,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	6.890,60

Tabel 1: Lir-bijdrage

Middels realisatie van nieuwe landschapselementen wordt een bijdrage geleverd welke de vereiste inspanning overtreft. In navolgende tabel is dit nader uitgewerkt.

Element	volgnr.	aantal	Oppervlakte in m²	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	2	5		st	€ 61,64	€ 308,20	€ 5,63	€ 28,15	€ 281,50	€ 589,70
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	3	21		st			€ 5,63	€ 118,23	€ 1.182,30	€ 1.182,30
L1A Hakhoutsingel	4		1750	m²	€ 1,61	€ 2.817,50	€ 11,78	€ 206,15	€ 2.061,50	€ 4.879,00
Trajectbegeleiding erf										€ 1.500,00
Totaal										€ 8.151,00

Tabel 2: Bijdrage kwaliteitsverbetering

De landschappelijke inpassing binnen het plangebied is nader toegelicht in paragraaf 2.3.3. van deze toelichting.

4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

De gemeente Bergeijk heeft op 28 juni 2016 de bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart 'gemeente Bergeijk 2016-2021' vastgesteld. De gemeente Bergeijk kiest ervoor om de bodemkwaliteitskaart ook te hanteren als bewijsmiddel bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen). De bodemkwaliteitskaart mag worden gebruikt indien er geen sprake is van een verdacht locatie en/of de locatie mag niet negatief zijn beïnvloed door een puntbron. Dit moet worden vastgesteld door minimaal het uitvoeren van een vooronderzoek.

4.1.2 Toets

Door Waders Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 13 april 2021 en rapportnummer 21405701A behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt voor de gehele locatie.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank zijn in de grond geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte xylenen aangetoond. Op het overige terrein zijn in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten zink en minerale olie aangetoond. In de baksteenhoudende ondergrond zijn een matig verhoogd gehalte zink en licht verhoogd gehalte cadmium aangetoond. Het matig verhoogde gehalte zink is waarschijnlijk afkomstig uit boring 19 en is waarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezigheid van de zinkassenweg. In het grondwater zijn een licht verhoogde gehalten barium en cadmium aangetoond. Het verhoogde gehalte barium is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). Van de omgeving van de locatie is bekend dat er verhoogde gehalten cadmium en zink aanwezig zijn. In het verleden zijn (in Vlaanderen) ten zuidwesten van de locatie vijf fabrieken aanwezig geweest. Door de overheersende zuidwesten wind hebben die geleid tot diffuse depositie van cadmium en zink.

Geconcludeerd wordt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt. Op basis van indicatieve toetsing aan de normwaarden van het besluit bodemkwaliteit wordt de bovengrond deels geclassificeerd als kwaliteitsklasse 'Industrie' en deels als 'Altijd toepasbaar'. De baksteenhoudende ondergrond wordt geclassificeerd als 'Industrie'-grond."

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. De bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgelegd.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.2.1.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.2.1.4 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een toename tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Voor plannen met toename van het verhard oppervlak met een omvang minder dan 500 m² vereist het waterschap geen compensatie van hemelwaterberging. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.1.5 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024*

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgesteld in het 'Verbreed GRP Bergeijk 2020–2024'. In het Verbreed GRP Bergeijk stelt de gemeente voor zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen eisen aan de verwerking van hemelwater op eigen terrein.

- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) met een omvang van meer dan 50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing;
- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. Dit betekent dat bij een toename van meer dan 500 m² aan de bergingsopgave zoals beschreven in de Keur moet worden voldaan.

Voor nieuwbouw verplicht de gemeente de aanleg van 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan. De ontwikkelende partij financiert de waterbergingsopgave binnen of buiten het te ontwikkelen gebied. Voor grote ontwikkelingen met een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² moet een hydrologisch plan worden opgesteld, waarbij de effecten op de omgeving in kaart worden gebracht. Samen met het waterschap bespreken we de benodigde maatregelen. Dit kan, afhankelijk van doelstellingen (bijvoorbeeld vernatting van natuur) resulteren in afwijkende compenserende maatregelen.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 *Beleid*

Van het omschreven beleid is met name de beleidsregel met hydrologische uitgangspunten van belang binnen het plangebied. Dit is samengevat weergegeven in navolgende tabel.

Situatie	Keur waterschap	Beleid Bergeijk VGRP 2020-2024
	Toename verharding Nieuwe Keur per 1 April (> 500 m²)	Toename verharding (>50 m²)
Nieuwbouw	60 mm	60 mm
Herstructurering	15 mm	60 / 30 / 15* mm
Herinrichting*	0	60 / 30 / 15* mm

Tabel 3: Tabel met beleid Keur en VGRP van de gemeente Bergeijk

Er is binnen het plangebied geen sprake van een toename van verharding.

4.2.2.2 Keur

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied ingevolge de Keur 2021. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede keurkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Deze ontwikkeling ziet niet toe op een toename van verharding of vergraving van het plangebied. De keur heeft geen invloed op deze ontwikkeling. De regels uit de keur blijven uiteraard van rechtswege van toepassing.

4.2.2.3 Hemelwaterberging

Het plangebied betreft een veldpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Infiltratie is mogelijk op deze gronden. Deze herbestemming heeft slechts een wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing tot gevolg. Er is geen sprake van een toename van verharding.

4.2.2.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt ongewijzigd afgevoerd via het gemeentelijk rioleeringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Omgeving

Regio Kempen

Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Voor deze regio is bekend dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer.

In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

Jonge heideontginning

Ook is het plangebied gelegen in de Jonge heideontginning Enderheide en Maaijerheide, aangeduid als cultuurhistorisch vlak. Het gebied bestaat uit jonge heideontginningen, waarbij het heidegebied is omgevormd tot landbouwgronden en naaldbossen. Het gebied is verkaveld en ontgonnen in de periode 1930-1945. Een drietal oude doorgangswegen, de Bredase Dijk, de Bergeijkse Dijk (nu de Burgemeester Aartslaan) en de Borkelse Dijk, werden gehandhaafd en vormden het uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling. In het gebied liggen verschillende (langgevel)boerderijen uit de periode van de ontginning. Het gebied kent een samenhang met de jonge ontginningen langs de Beekloop.

Dommeldal

Ook is het plangebied gelegen in het Dommeldal. Dit landschap bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap dat doorsneden wordt door een aantal beken. Van oost naar west liggen de volgende beekdalen: het dal van de Kleine Dommel/Rul/Groote Aa, de Tongelreep, de Dommel en de Keersop. Tussen de beekdalen liggen de wat hoger gelegen dekzandruggen of - plateaus, waar zich vroeger uitgestrekte heidevelden, vennen en kleine hoogveentjes bevonden. De dorpen hebben zich in de loop van de dertiende en veertiende eeuw verplaatst naar de randen van de beekdalen en de hogere gronden. Hier ontstonden de grote akkercomplexen.

4.3.2.2 Plangebied

Met deze herbestemming wordt een agrarische bestemming herbestemd naar de bestemming 'Bedrijf'. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied. De beoogde herbestemming heeft geen effect op cultuurhistorische waarden. Er worden geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of de omgeving aangetast.

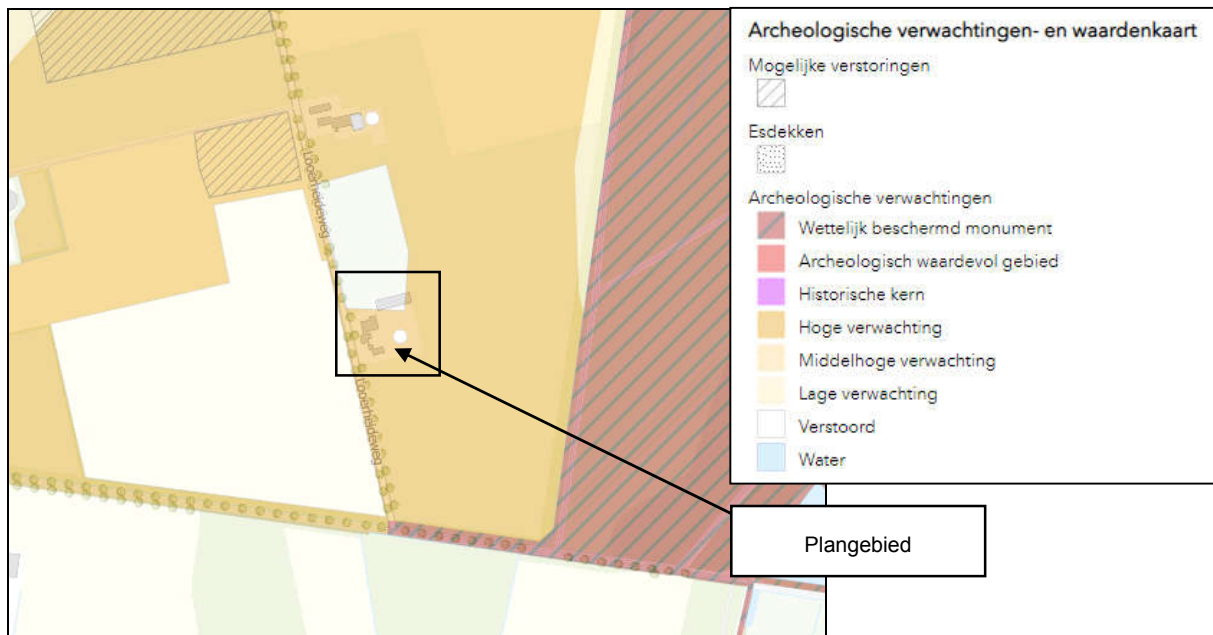
4.4 Archeologie

4.4.1.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.4.1.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

De gemeente Bergeijk heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 18: Uitsnede erfgoedkaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed) voor het plangebied

4.4.2 Toets

In de erfgoedkaart is het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde toegekend (categorie 4). Ter plaatse van de voormalige mestsilo binnen het plangebied en de gronden ten noorden van de loods is de grond verstoord en geldt geen archeologische verwachtingswaarde. De gemeente Bergeijk heeft het archeologiebeleid voor het plangebied tevens vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' door opname van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'.

Deze herbestemming heeft geen bodemingrepen tot gevolg. Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met deze herbestemming blijft de in het vigerende bestemmingsplan aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' behouden. Hiermee is ook in de toekomst verzekerd dat eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd blijven.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie

en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. In dit besluit is een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg, de bouwfase. De stikstof dient slechts te worden bepaald voor de structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, zoals voor bewoning of verkeer dat over een weg rijdt, ofwel de gebruiksfase. Met Aerius Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

4.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is één Natura-2000 gebied gelegen. Dit betreft 'Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1.300 en 1.800 meter aan weerszijden van het plangebied. De herbestemming van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming voor de beoogde niet-intensieve activiteiten heeft geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied. Daarvoor is de afstand te groot en de ontwikkeling te kleinschalig.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Er wordt een agrarisch bouwvlak wegbestemd en daarmee komen de mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering te vervallen. Het nieuwe bedrijf kent geen publiek aantrekkende werking en een zeer beperkte stikstofdepositie. Er is geen sprake van machines of werktuigen. Er is slechts autoverkeer aanwezig afkomstig van de bestaande bedrijfswoning. De locatie wordt verwarmd met zonnepanelen. Derhalve is er ook geen sprake van een toename van stikstof op een Natura-2000 gebied.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voort-

planting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: 'het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort'. Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Er worden geen gebouwen of landschapselementen verwijderd. Wel wordt er ten minste 1.750 m² extra landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit komt ten goede aan foerageer en nestelmogelijkheden van diverse diersoorten. Van een overtreding van de Wet natuurbescherming is derhalve geen sprake.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaai

Met deze herontwikkeling is geen sprake van toevoeging van een nieuw gevoelig object dat dient te worden beschermd in het kader van geluidhinder. Het aspect geluid is derhalve voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen bezwaar.

4.6.2.2 Industrielawaai

Er is geen sprake van aanwezigheid of vestiging van een (grote) lawaaimaker in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect geur antwoord gegeven te worden op de vragen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening voor geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

In de wet is in artikel 14 opgenomen dat indien er sprake is van herbestemming van een voormalige veehouderij, de bedrijfswoning in het kader van geur dient te worden beoordeeld als ware het nog een bedrijfswoning van deze veehouderij.

4.7.1.4 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Bergeijk heeft in het kader van de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen mogelijkheid tot maatwerk een eigen geurverordening opgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017'. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' is bepaald dat wat betreft de afstand van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor vaste afstanden gelden de wettelijke vaste afstanden gelden. Voor het buitengebied geldt een geurnorm van 10 ou/m³.

4.7.1.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.7.1.6 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.1.7 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

4.7.2 Toets

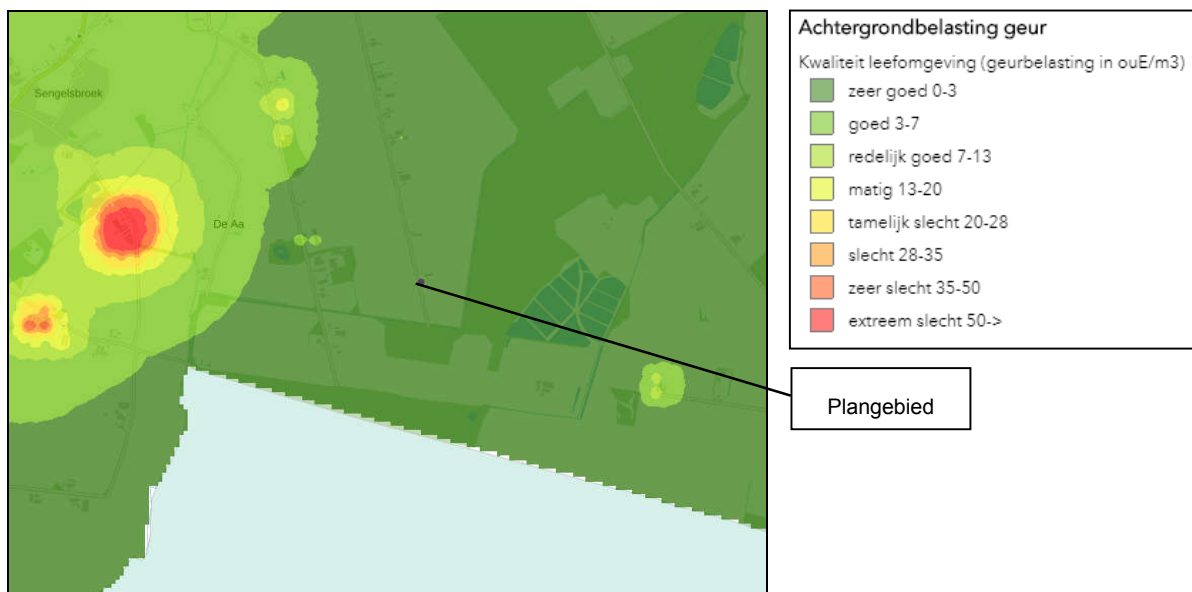
4.7.2.1 Voorgrondbelasting

Op de veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden hoofdzakelijk dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Aan de Bredasedijk 51 worden tevens schapen gehouden. Voor deze dieren is een geuremissiefactor vastgesteld. De geuremissie van dit bedrijf is echter zeer beperkt en de afstand tot het plangebied bedraagt circa 550 meter. Binnen een afstand van 1,5 kilometer liggen geen intensieve veehouderijbedrijven. Een berekening van de voorgrondbelasting wordt, mede gelet op de achtergrondbelasting, derhalve niet noodzakelijk geacht. De voorgrondbelasting is hier niet maatgevend.

Het veehouderijbedrijf dat het meest dicht tot het plangebied gelegen is betreft Looerheideweg 17 en bevindt zich op 190 meter. Op dit bedrijf worden paarden gehouden en er geldt een vaste afstand van 50 meter. De beoogde herbestemming is derhalve geen bezwaar.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

Te allen tijde dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in kaart gebracht. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de kaartbank van de omgevingsdienst Brabant-Zuidoost waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt is.



Figuur 19: Achtergrondbelasting binnen van het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³, dat staat gelijk met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Herbestemming van de bedrijfswoning binnen het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting acceptabel.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Deze herbestemming mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat er voor bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Hiermee gelden er voor wat betreft de bedrijfswoning dezelfde kaders voor geur dan voorheen het geval was. Wel dient een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.1.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Endotoxinen

Binnen een afstand van 1,5 kilometer bevinden zich geen intensieve veehouderijbedrijven. Daarbij maakt het plan geen vestiging van een gevoelig object mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd. Dit heeft geen gevolgen voor de blootstelling aan endotoxinen.

4.8.2.2 Geitenhouderijen

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Alle geitenbedrijven liggen ruimschoots buiten deze afstand. Het plan maakt daarnaast geen vestiging van een nieuw gevoelig object mogelijk. Dit heeft geen gevolgen voor de gezondheid in relatie tot geitenbedrijven.

4.8.2.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied zijn agrarische gronden gelegen waarop het op grond van de regels van het bestemmingsplan niet is uitgesloten dat er gespoten wordt met gewasbeschermingsmiddelen.

Er is geen sprake van boomteelt in de wijde omgeving van het plan. Wanneer er op de agrarische percelen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, is dit neerwaarts en niet opwaarts. De bedrijfsbestemming wordt omzoomd met opgaande beplanting. Daarbij is er geen sprake van wijziging in de functie van de woning. De woning blijft ongewijzigd aanwezig. Daarmee is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied in het kader van gewasbescherming.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen, en er zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Op circa 440 meter ten westen van het plangebied is een loonwerkbedrijf gelegen. Een loonwerkbedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Op een afstand van circa 190 meter ten noorden van het plangebied is een paardenhouderij gesitueerd. De grootste richtlijnafstand bedraagt 50 meter. Op een afstand van 470 meter ten westen liggen nog twee agrarische bedrijven. Dit betreft eveneens een paardenhouderij en een voormalig melkveehouderij agrarisch bedrijf. Aan de richtafstanden voor de benoemde bedrijven wordt ruimschoots voldaan.

4.9.2.2 Bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf herbestemd naar een bedrijf in milieucategorie 1 en 2. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Binnen een afstand van 200 meter zijn geen gevoelige functies gesitueerd. Deze herbestemming is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'rest-risico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.10.1.4 *Overige wet- en regelgeving*

Tot slot kan in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.2 **Toets**

4.10.2.1 *Risicovolle inrichtingen*

Het plangebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van 2,4 kilometer tot het plangebied zijn geen risico-objecten gelegen.

4.10.2.2 *Transport van gevaarlijke stoffen*

De Looerheideweg is een ontsluitingsweg in het buitengebied van Bergeijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen ontsluitingswegen gelegen. De dichtst bij het plangebied gelegen ontsluitingsweg betreft de N69, gelegen op een afstand van meer dan 2,5 kilometer tot het plangebied. Het plangebied is daarmee gelegen buiten de invloedssfeer van deze weg. Binnen de gemeente Bergeijk vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied is geen buisleiding gelegen. Beïnvloeding vindt derhalve niet plaats. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Er kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.10.2.3 Groepsrisico

Het plangebied is niet gelegen in een invloedsgebied. Dit plan heeft geen invloed op het groepsrisico.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

4.11.2 Toets

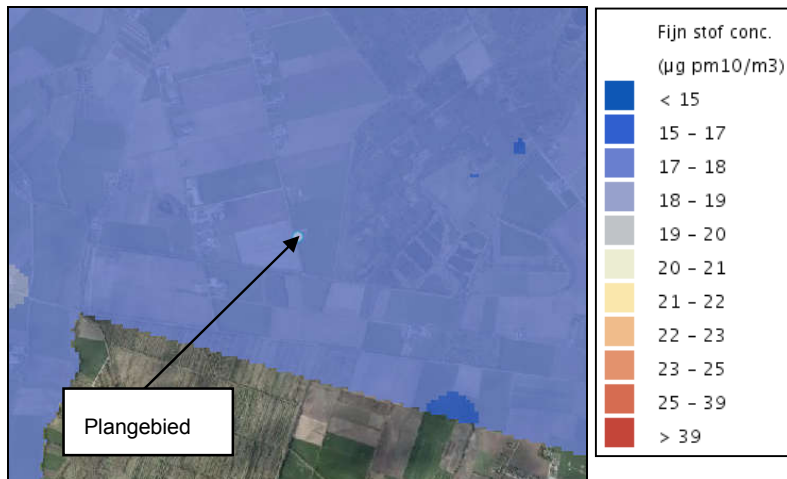
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming voor een categorie 1 en 2 bedrijf zonder personeel. Er zijn slechts autovervoersbewegingen van en naar de locatie door de initiatiefnemers door deze bedrijfsvoering. Slechts incidenteel vindt er autoverkeer door derden plaats. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd in gebruik als bedrijfswoning. Deze ontwikkeling draagt 'Niet In Betekenende Mate' bij aan de luchtkwaliteit.

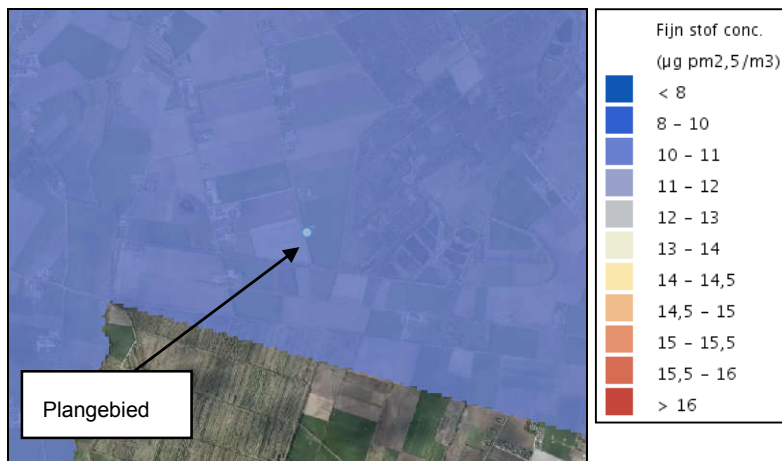
4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Fijnstof PM₁₀ voor het plangebied (bron: RIVM)



Figuur 21: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.11.2.3 Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide voor het plangebied (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.12 M.e.r-beoordeling

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Drempelwaarden

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

4.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de m.e.r.-beoordeling. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

De bestemmingen 'Agrarisch met Waarden -Landschapswaarden -1', 'Bedrijf', 'Groen' zijn opgenomen, evenals de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en over een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'. Op de verbeelding is een plangrens opgenomen en is de tuin bij de bedrijfswoning nader gespecificeerd met de aanduiding 'tuin'.

5.3 Toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Ter plaatsen zijn geen bebouwingsmogelijkheden.

5.4.2 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan te worden aangelegd en duurzaam te worden beheerd en in stand gehouden.

5.4.3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd een vrijstaande woning met 797 m² aan bij- en bedrijfsgebouwen en 96 m² overkapping en carport ten behoeve van het yoga bedrijf binnen het plan-gebied. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen de gronden enkel als tuin worden gebruikt en deze grond mag niet worden bebouwd.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4.1

De voor 'Waarde – Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

5.4.5 Waarde – Attentiegebied EHS

De dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS' is ongewijzigd overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Deze dubbelbestemming is in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor herbestemming van het plangebied wordt deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. De kosten die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure wordt door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Bergeijk. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving in het kader van de omgevingsdialoog en conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op dit bestemmingsplan.

7. PROCEDURE

7.1 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Omgevingsdialoog

Dit bestemmingsplan is door de verkoper van het plangebied voor verkoop van het perceel aan de initiatiefnemer in het kader van de te voeren omgevingsdialoog toegelicht aan de naaste omgeving door gesprek in een persoonlijk huisbezoek. Uit deze dialoog zijn geen opmerkingen op dit plan gekomen. Hierna is een samenvatting van deze dialoog opgenomen.

Datum	Ligging t.o.v. aanvraag perceel	Adres	Reactie
26-01-2021	Links van Looerheideweg 21 (Afstand +/- 275 m)	Looerheideweg 17	ZEER POSITIEF. Na uitleg van de bestemmingswijziging en de activiteiten, online yoga video's en yoga sessies op locatie gaf de buurtbewoner aan dat hij er geen enkel probleem mee heeft en wenste verkoper alle goeds met de verkoop.
26-01-2021	Tegenover aan Bredasedijk. (Afstand woningen +/- 600 m)	Bredasedijk 51 Bredasedijk 51a Bredasedijk 51b	ZEER POSITIEF. De buurtbewoner zei, na uitleg van het principe verzoek tot bestemmingswijziging en de daarbij behorende activiteiten (yogaschool), dat hij er geen probleem mee heeft en dat hij zeer blij is voor verkoper.

26-01-2021	Tegenover aan Bredasedijk (Afstand woning +/- 600 m)	Bredasedijk 53	ZEER POSITIEF. Na uitleg principe verzoek en de daarbij behorende activiteit gaven buurtbewoners aan dat ze er totaal geen probleem mee hebben.
26-01-2021	Tegenover aan bredasedijk. (Afstand woning +/-600 m)	Bredasedijk 55	ZEER POSITIEF. Na uitleg is ook deze buurtbewoner erg positief en blij voor verkoper en gaf aan dat ze er geen bezwaar tegen hebben.

Tabel 4: Tabel met beeld van omgevingsdialoog

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

7.3.1 Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.3.2 Waterschap De Dommel

Het waterschap stemt in met dit bestemmingsplan. In navolging van hun reactie is de definitief voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' in de regels gewijzigd in een definitie voor 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

7.3.3 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan nader te onderbouwen waarom de beoogde functie, ondanks de kleinschaligheid van het ontwikkeling en het ontbreken van nieuw ruimtebeslag passend is op deze locatie en hoe de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

In navolging van deze reactie is deze toelichting op deze aspecten verduidelijkt. Het is juist voor de initiatiefnemers essentieel om de activiteiten die zij verrichten in het buitengebied te exploiteren en niet in het stedelijke gebied. Met dit doel is ook juist deze locatie aangekocht. Dit hergebruik van een voormalige agrarische locatie past ook goed in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit is nu duidelijker verantwoord in paragraaf 2.3.3 en paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

7.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is met ingang van donderdag 7 juli gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad voor de raadsvergadering van 1 november. Ambtshalve is de omvang van de bedrijfsbestemming in de regels gespecificeerd.