

Vastgesteld

Bestemmingsplan Neerrijt 5, Luyksgestel

Gemeente Bergeijk

Datum: 3 juni 2020

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPUnee0072-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	10
2.2	BESTAANDE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING.....	13
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID.....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	22
5.1	INLEIDING	22
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	22
5.3	WATER.....	23
5.4	NATUUR	25
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	28
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	32
5.8	GELUID	32
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	34
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	35
5.13	GEZONDHEID	35
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	38
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	38
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	42
8.1	VOOROVERLEG.....	42
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	42
SEPARATE BIJLAGEN.....		44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor terrein Neerrijt 5 in Luyksgestel wordt beoogd om de gronden binnen de bestaande agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming “Wonen”. De ter plaatse geldende bestemming agrarisch komt niet meer overeen met het feitelijke gebruik omdat er op het perceel geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Op grond van het bestemmingsplan “2^{de} Herziening Buitengebied Bergeijk 2017” van de gemeente Bergeijk is het gebruik van de gronden en opstallen voor de woonfunctie niet mogelijk. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk aan Neerrijt 5, noordwestelijk gelegen van het dorp Luyksgestel, kadastraal bekend Luyksgestel, sectie D, nummer 666 en 663. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op het de kern Luyksgestel en de ligging van de locatie.



Ligging locatie ten opzichte van de kern Luyksgestel, bron: GoogleMaps



Luchtfoto ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: GoogleMaps

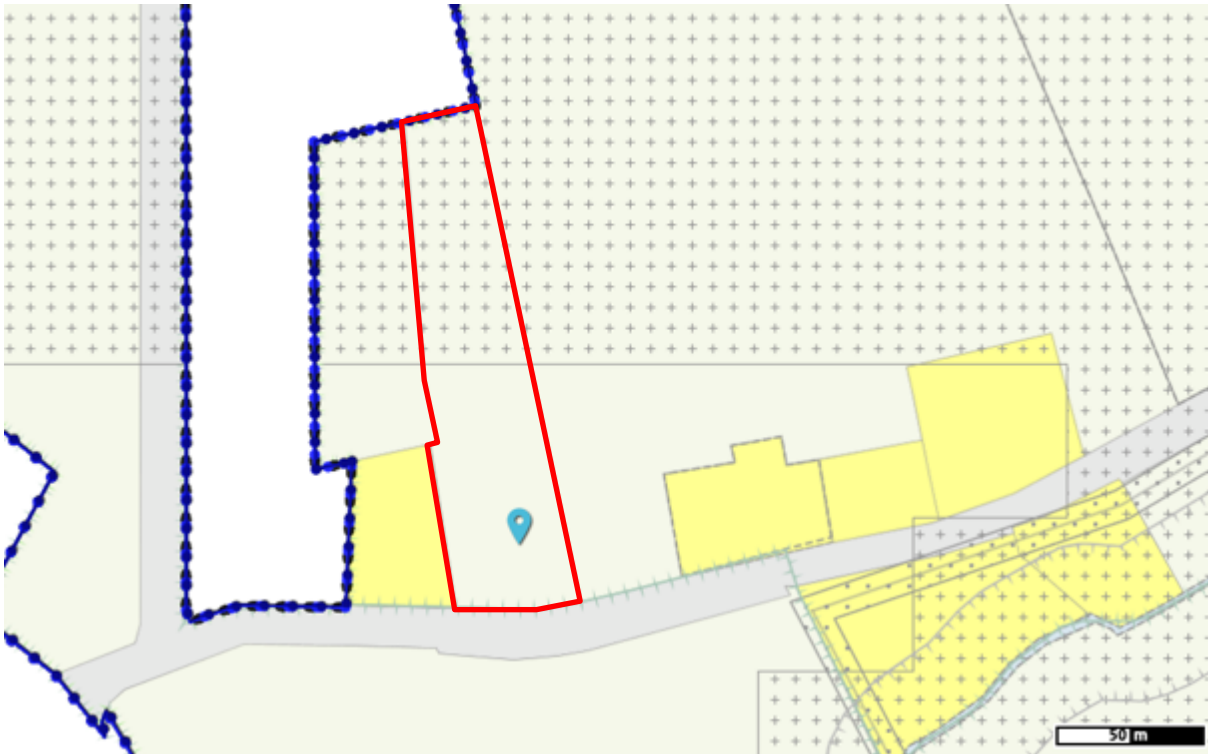
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de bestemming “Agrarisch” te kunnen gebruiken als een burgerwoning door de bestemming te wijzigen naar “Wonen”.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “2^{de} Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2019.

De bestemming van het perceel aan de Neerrijt 5 is “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is geen nader bepaald bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel zijn daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 4.1, 4.2 en 3 opgenomen. Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.



Uitsnede bestemmingsplankaart "2de Herziening Buitengebied Bergeijk 2017", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Neerrijt 5, Bergeijk" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Neerrijt 5, Bergeijk".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

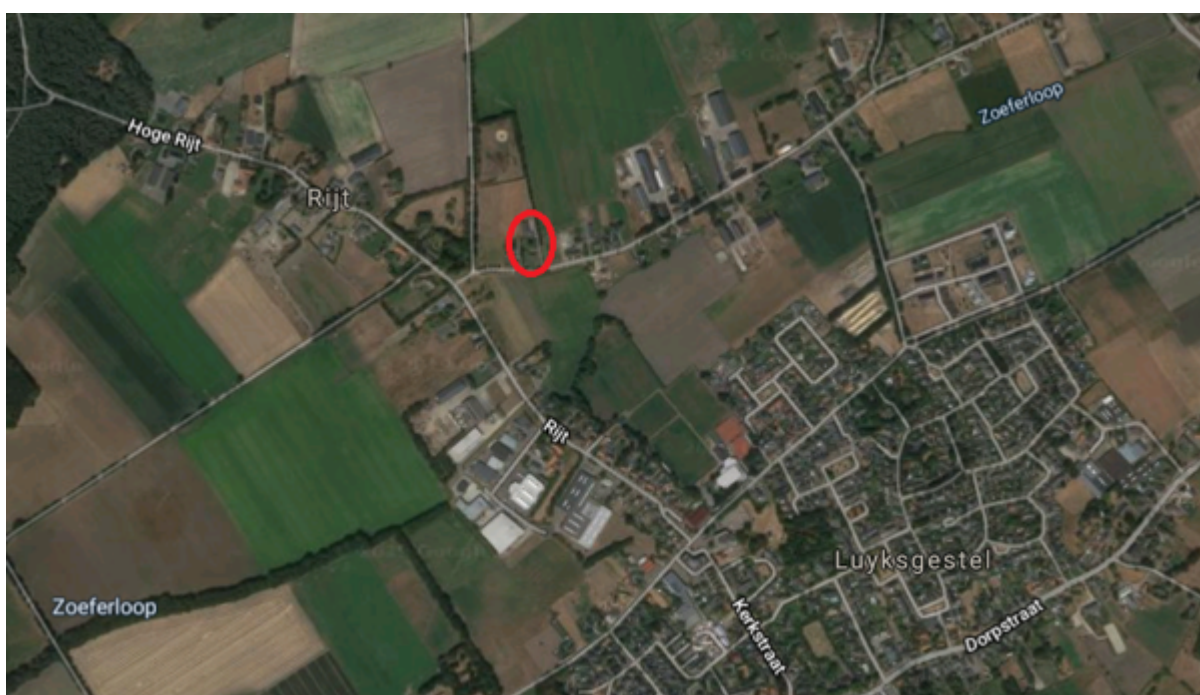
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de oude lintstructuren van Luyksgestel, namelijk het bebouwingslint 'Rijt'. Het bebouwingslint is gelegen in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten noorden van de kern Luyksgestel.

Het lint Boscheind – Dorpstraat – Sengelsbroeksestraat heeft het karakter van een baandorp. Haaks op deze structuur ligt het huidige lint Kerkstraat – Rijt – Hoge Rijt. Op de kruising met de Kapellerweg/Hasselsestraat was sinds de middeleeuwen een kerk met enige omliggende bebouwing gesitueerd. Dit gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot centrumgebied, de kern van Luyksgestel.

De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Neerrijt. De Neerrijt is in hoofdzaak een lint waar agrarische bedrijvigheid (veeteelt) plaatsvindt, afgewisseld met burgerwoningen en enkele bedrijven. In Ten westen is een bosgebied gelegen (tussen De Kempen en Venakkers).



Bebouwingslint Rijt en omgeving

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel bevindt zich een bestaande (agrarische) bedrijfswoning en voormalige agrarische bebouwing waaronder een paardenstal, veldschuur en een bijgebouw. Het perceel en de gebouwen worden niet meer voor agrarische activiteiten/ bedrijfsdoeleinden gebruikt.

De bedrijfswoning is aan de voorzijde van het perceel gesitueerd en is direct zichtbaar vanuit de Neerrijt. Het perceel heeft een brede oprit aan de rechterkant van het perceel. Achter de bedrijfswoning zijn achter elkaar de bijgebouwen gelegen. Het achterste deel van het terrein bestaat uit weiland.

Het agrarische perceel heeft een omvang van ongeveer 5.505 m². Er is in totaal sprake van 560m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:

- Bijgebouw: 210 m² (1)
- Paardenstal: 2: 90 m² (2)
- Veldschuur: 260 m² (3)

De volgende afbeelding toont de verschillende bijgebouwen zoals hiervoor vermeld.



Luchtfoto met daarin aangeduid de verschillende gebouwen



Aanzicht bedrijfswoning vanuit de Neerrijt gezien, bron: www.funda.nl



Links: Sfeerimpressie bijgebouw 1, bron: www.funda.nl



Rechts: Aanzicht bijgebouw 2 (paardenstal), bron: www.funda.nl



Links: Aanzicht bijgebouw 3 (veldschuur), bron: www.funda.nl



Rechts: Impressie met zicht op het achterliggende weiland en veldschuur, bron: www.funda.nl

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling om de ter plaatse van de Neerrijt 5 geldende bestemming "Agrarisch" te wijzigen naar "Wonen". De bestaande paardenstal van 90m² wordt gesloopt en als voorwaardelijke verplichting bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. De overige bestaande bijgebouwen blijven behouden. 2.985 m² van het plangebied wordt gebruikt als wonen. Het overig deel behoudt de bestemming "Agrarisch" waarbij het bouwvlak zal verdwijnen. 552 m² van het plangebied krijgt de aanduiding "groen" wat bedoeld is voor de landschappelijke inpassing.



Afbeelding met daarin de beoogde bestemmingen.

Met de bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning in het buitengebied. Voor de (bouw)regels van de nieuwe bestemming wordt aansluiting gezocht bij de systematiek en bestemming "Wonen" zoals deze geldt voor de buitengebieden van Bergeijk. De bestaande veldschuur kent een hogere goothoogte dan dat op basis van deze systematiek is toegestaan. Deze hogere goot is nodig voor het stallen van voertuigen. Alleen voor deze veldschuur is hiervoor maatwerk geleverd, zodat de bestaande goothoogte (3,9 meter) kan blijven bestaan.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ontwikkeling is het nodig dat ze landschappelijk wordt ingepast. Deze noodzaak komt voort uit de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals dat is opgenomen in het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) en de uitwerking hiervan in het gemeentelijke beleid (paragraaf 4.3). Een deel van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gelegen in de sloop van de bestaande stal. Daarnaast wordt een aan de oostzijde van het perceel aanwezige bomenrij die door een recente storm is beschadigd, hersteld. Het landschapsplan (landschapsplan neerrijt 5, Luyksgestel, dd 23-1-2020,

Hoveniersbedrijf Bernard Vonk vof) is als bijlage aan de toelichting opgenomen. De zone voor de landschappelijke inpassing wordt met een groen-aanduiding in het bestemmingsplan aangeduid.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een gelijkmatig wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

De omzetting van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen”, waarbij de bedrijfswoning kan worden gebruikt als een reguliere burgerwoning, is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*”

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” mogelijk, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Per saldo wordt

derhalve geen nieuwe woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Ook worden de bebouwingsmogelijkheden niet verruimd met dit bestemmingsplan maar neemt per saldo zelfs met 90 m² af. Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met de herziening een deel van bestaande bebouwing wordt gesloopt en het terrein landschappelijk wordt ingepast. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk

3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied Landelijk gebied met voor de ontwikkeling relevant thema “wonen”. Voor wonen in het landelijk gebied is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Met het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is er geen sprake van het planologisch toevoegen van extra woningen. Er wordt voldaan aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Artikel 3.8 heeft bepaald dat de sloop van voormalige agrarische bijgebouwen en de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.9 lid 3 een vorm is van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en dis sprake is van een meerwaardecreatie. Bij omzetten van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning hoort een inspanning ten behoeve van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze inspanning vertaalt zich in het voorliggende geval tot de sloop van de bestaande paardenstal (90m²).

Op de tweede plaats dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In het plangebied wordt een door een storm beschadigde bomenrij hersteld en wordt aan de achterzijde van de veldschuur een strook van 3 bij 20 meter nieuwe aanplant gerealiseerd (paragraaf 3.3). In de Kempengemeenten, waar ook de gemeente Bergeijk toe behoort, is door middel van een Landschapsinvesteringsregeling (Lir), beleid ontwikkelt en vastgesteld voor de compensatie van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De uitwerking hiervan is beschreven in de paragraaf over het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3, Landschapsinvesteringsregeling De Kempen). Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Er is sprake van meerwaardecreatie als gevolg van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 2de Herziening Buitengebied Bergeijk 2017

Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij het wijzigen van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” onder voorwaarden mogelijk is. Eén van de wijzigingsvoorwaarden is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en waarbij tot maximaal 200 m² behouden blijft. Aan deze voorwaarde kan in het voorliggende geval niet worden voldaan omdat 470m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing behouden blijft.

Het college heeft het standpunt ingenomen om, met het oog op het stimuleren van de herontwikkeling van agrarische bedrijfsbestemmingen naar woonbestemmingen soepeler om te gaan met de oppervlakte aan bijgebouwen. Er is daarom de vergelijking gemaakt met de bevoegdheid van het college om bij herontwikkeling naar een niet-agrarisch bedrijf 400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken. Op het perceel is op dit moment 560 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Wanneer dit door de sloop van een paardenstal van 90 m² wordt teruggebracht tot 470 m² wordt de hoeveelheid aan bijgebouwen acceptabel geacht.

Om de beoogde ontwikkeling, ook al wordt niet voldaan aan de voorwaarde voor wijziging toch mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onder voorwaarde van de sloop van de oude paardenstal (90m²) kan de planherziening worden gerealiseerd.

Structuurvisie Bergeijk; leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn voor nieuwe ontwikkelingen. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk met binnen de rode cirkel het plangebied; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie gelden de volgende aspecten:

“Half gesloten agrarisch landschap”

In de nabijheid van de kernen treffen we de wat oudere landbouwontginningen aan in de vorm van half gesloten agrarische landschappen. Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten. Op de overgang van nat naar droog vinden we de verschillende buurtschappen, linten en akkercomplexen met hun bolle akkers, houtwallen en geriefhoutbosjes. Half gesloten landschappen zijn zeer aantrekkelijk voor routegebonden recreatie.

Een belangrijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Dit patroon bestaat uit allerlei bosjes, perceelsrand-beplantingen en erfbeplantingen. Ook biedt dit landschapstype mogelijkheden voor verbrede plattelandontwikkeling en bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze landschappen zijn verder geschikt om de infiltratie van regenwater te bevorderen. In de gemeente Bergeijk zijn er legio mogelijkheden om het landschap verder te verdichten. Rondom de verschillende dorpskernen liggen mogelijkheden om landschappelijke buffers aan te brengen rond de kern. Een bijzondere kans nabij Bergeijk is wellicht een verdere uitwerking van het concept boswonen.

“Het toerisme is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Het toerisme in deze zone is voornamelijk een nevengechikte economische activiteit, een ondersteunende activiteit aan andere economische activiteiten.”

Zoals uit paragraaf 3.3 verwoord zal de wijziging van de bestemming gepaard gaan met sloop van 90 m² aan voormalige bijgebouwen en wordt het geheel landschappelijk ingepast. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken.

“Bebouwingsconcentratie”

De gemeente Bergeijk heeft voor haar grondgebied een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Eén van de bestaande bedrijfsgebouwen (paardenstal van 90m²) wordt gesloopt waarmee het aantal m² aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar 470m². Het plan biedt geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Onder de streep zal sprake zijn van een verdunning van de bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Als uitwerking van de gevonden bebouwingsconcentratie zoals genoemd in de Structuurvisie Bergeijk zijn gebiedsvisies opgesteld. Ook het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster: het bebouwingscluster Rijt. De clusters zijn een handreiking voor nieuwe initiatieven met betrekking tot VAB's en Ruimte-voor-ruimte woningen.



Uitsnede Gebiedsvisie bebouwingscluster Rijt

De gebiedsvisie gaat uit van de voorwaarde dat elk initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gebiedsvisie is het herstel van het landschap een wijze waarop een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan worden geleverd.

Voor de Rijt geldt dat de aanwezige molenbiotoop voor een groot deel de verschijningsvorm van bebouwingsconcentratie Rijt bepaalt. Binnen deze zone mogen zich in principe namelijk geen hoge objecten bevinden (vanwege de windvang van de molen). Dit vereist en zorgt ervoor dat de openheid in de concentratie behouden blijft. Een eventuele verdichting van het gebied, door het toevoegen van bebouwing en/of (opgaande) beplanting is tevens ongewenst vanwege het feit dat hierdoor de onderlinge zichtlijnen en de cohesie met Luyksgestel verloren zullen gaan. Door de afwezigheid van laan- en erfbeplanting en bosschages heeft de concentratie een 'harde' uitstraling. Een kwaliteitsimpuls kan gerealiseerd worden door het op de juiste plaatsen toevoegen van landschappelijke elementen. Ontwikkelingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de zichtlijnen en kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling is landschappelijk ingepast en voorziet het herstel van een reeds bestaande bomerij en geen toevoeging van nieuwe opgaande groenstructuren die bestaande openheid of zichtlijnen zullen verstoren. Door de landschappelijke inpassing worden nieuwe landschapselementen toegevoegd. Bovendien wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. In tegendeel: er wordt 90m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wat ten goede komt aan de zichtlijnen en kwaliteit van het gebied. Het voorgenomen initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Bergeijk onderdeel van is, 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 de notitie “Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruitziet.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar “Wonen” is een positieve ontwikkeling die samen met de toch al beëindigde agrarische functie en het opheffen van het bestaande agrarisch bouwvlak en afname van de oppervlakte van de voormalige agrarische bebouwing (door sloop paardenstal, 90m²) gezien wordt als een positieve ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor een woonbestemming groter dan 2.000 m² dient 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd te worden in de landschappelijke inpassing. De berekening hiervoor (2019-217 LIR-berekening, dd 27 januari 2020, Franken Architectuur BV) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening is bepaald dat het deel van het woonperceel groter dan 2000 m² gewaardeerd moet worden voor €15,- per vierkante meter. Het woonperceel is 2985 m². Dit betekent een waardevermeerdering van €14.775,-. 20% hiervan (€2.955,-) wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing. De kosten voor de landschappelijke inpassing zijn in de LIR-berekening begroot op €3.301,79. Hiermee is sprake van voldoende investering.

De nieuwe situatie is landschappelijke ingepast zoals beschreven en verbeeld in paragraaf 3.3. De afname van de overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn in de regels van dit bestemmingsplan verzekerd.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid. Met de “ontwikkeling” zal er moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk.

De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

“Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Bergeijk, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.”

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen. Met behulp van aan functies gerelateerde normen wordt de parkeerbehoefte bepaald. Hierbij wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd.

1. De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012. Wanneer het CROW de parkeerkencijfers actualiseert, wordt de Nota Parkeernormen hierop aangepast.
2. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Bergeijk “niet stedelijk”, op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente.
3. In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen alleen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen buiten het kernwinkelgebied. Vanwege de schaal van de gemeente Bergeijk is er nauwelijks onderscheid tussen autobezit in deze gebieden. Alle voorzieningen zijn gelijkwaardig bereikbaar. Voor het kernwinkelgebied van Bergeijk wordt een uitzondering gemaakt, omdat in dit gebied een bezoeker meerdere bestemmingen kan hebben binnen loopafstand.

Voor de burgerwoning kan worden aangesloten op de norm horende bij een vrijstaande koopwoning. Hiervoor wordt een norm van 2,3 gehanteerd. Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 2,3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op het eigen perceel is voldoende ruimte om in deze norm te voorzien. Er is daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is zodanig gering dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt. Bovendien zal met de herziening ook de verkeersbewegingen van de vorige functie (agrarisch verkeer) verdwijnen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de wijziging naar wonen is sprake van een afname van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met 90 m². Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van een toename van 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel van het Waterschap is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook voor onderhavige ontwikkeling niet van belang.

Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering

Deze waterparagraaf geeft inzicht in hoe de beoogde ontwikkeling omgaat met, en wat de ontwikkeling betekent voor het aspect water.

Beschermingsgebied

Op basis van de Watertoetskaart is bepaald dat de projectlocatie gelegen is in de nabijheid van een “Beschermd gebied”. Het terrein is er zelf geen onderdeel van.



Uitsnede Keur 2015, kaart “beschermde gebieden”.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding is op basis van een vergelijking van de huidige en de toekomstige situatie bekend dat er sprake is van een afname. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met minimaal 90 m² af. De afname in oppervlak is samen met de overige bebouwing (burgerwoning en bijgebouwen) lager dan de grenswaarde (2.000 m²) die vanuit de Keur van het waterschap De Dommel wordt gesteld.

Bodem en grondwater

Op basis van het dinoloket is in een beschikbaar bodemprofiel (BHR149438) direct oostelijk van het plangebied zichtbaar dat de bodem tot een diepte van 2 meter onder maaiveld volledig uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt voor de infiltratie van water. Op basis van een beschikbare put 100 meter westelijk van het plangebied (B57A0063) valt op te maken dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op 35 meter + NAP. De maaiveldhoogte is gelegen op 36,75 meter + NAP. Dit betekent dat de GHG gemiddeld 1,75 meter onder maaiveld is gelegen.

Oppervlaktewater

Binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwater

De verharding neemt met 90 m² af. Zoals beschreven is er vanuit het Waterschap geen verplichting tot het aanleggen van een infiltratievoorziening. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient op basis van het gemeentelijk beleid in een mogelijkheid voor infiltratie te worden voorzien. Hiervoor wordt de op het perceel aanwezige bestaande sloot gebruikt. Ter verzekering van deze verplichting is hiervoor een verplichting opgenomen in de regels.

Materiaalgebruik

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen

(DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd (Quickscan flora- en fauna Neerijt 5, Luyksgestel, dd 10 juli 2019, Otte Groenadvies). Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Gebiedsbescherming

De ingrepen behorend tot het project leiden niet tot effecten op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen van het Natuurnetwerk Brabant of externe effecten op Natura 2000-gebieden;

Flora

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermde of niet beschermde) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden;

Fauna

Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.”

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

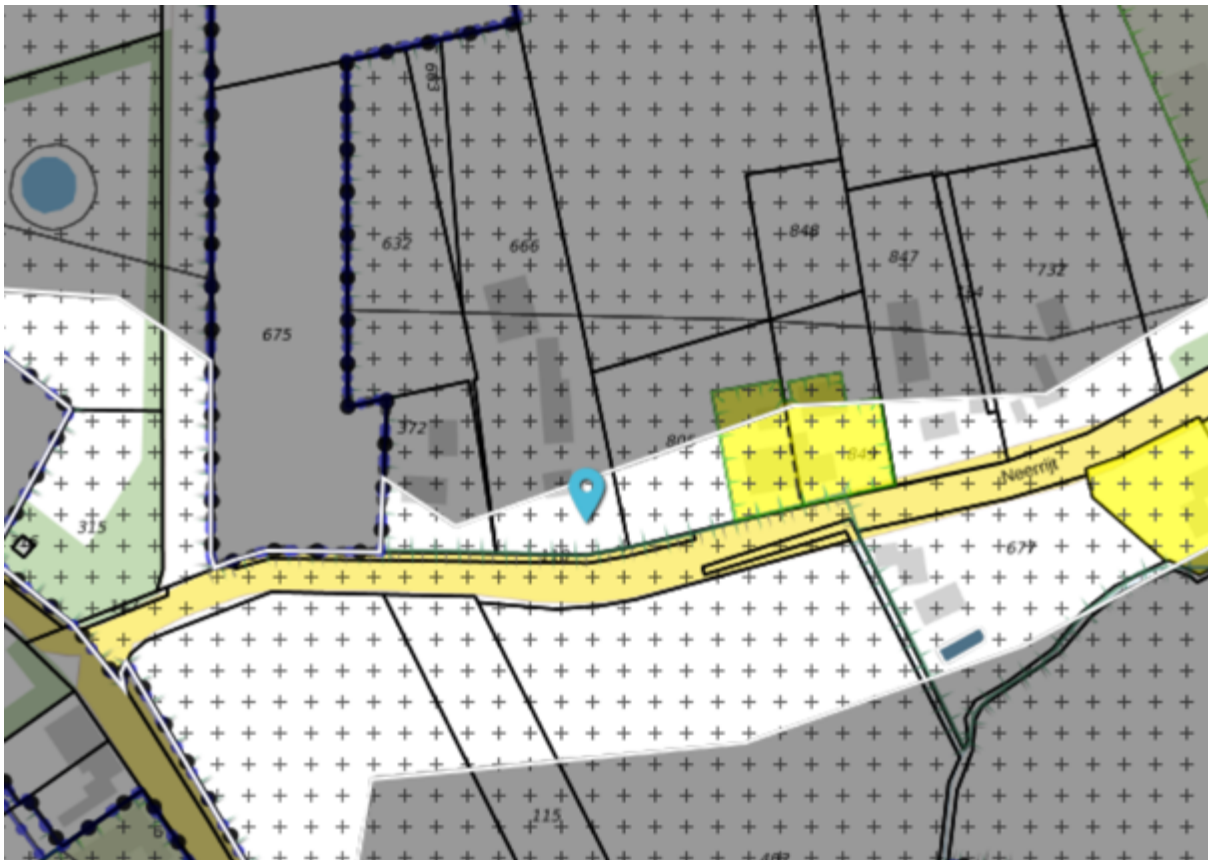
Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel zijn drie beschermende waarden (Waarde – Archeologie 3 en 4.1 en 4.2) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Waarde-Archeologie 3

Deze waarde bepaalt dat voor bodemverstoringen van 250 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit is niet van toepassing in het geval omdat de verstoring in de bodem niet binnen deze dubbelbestemming plaatsvindt. Een nader onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming

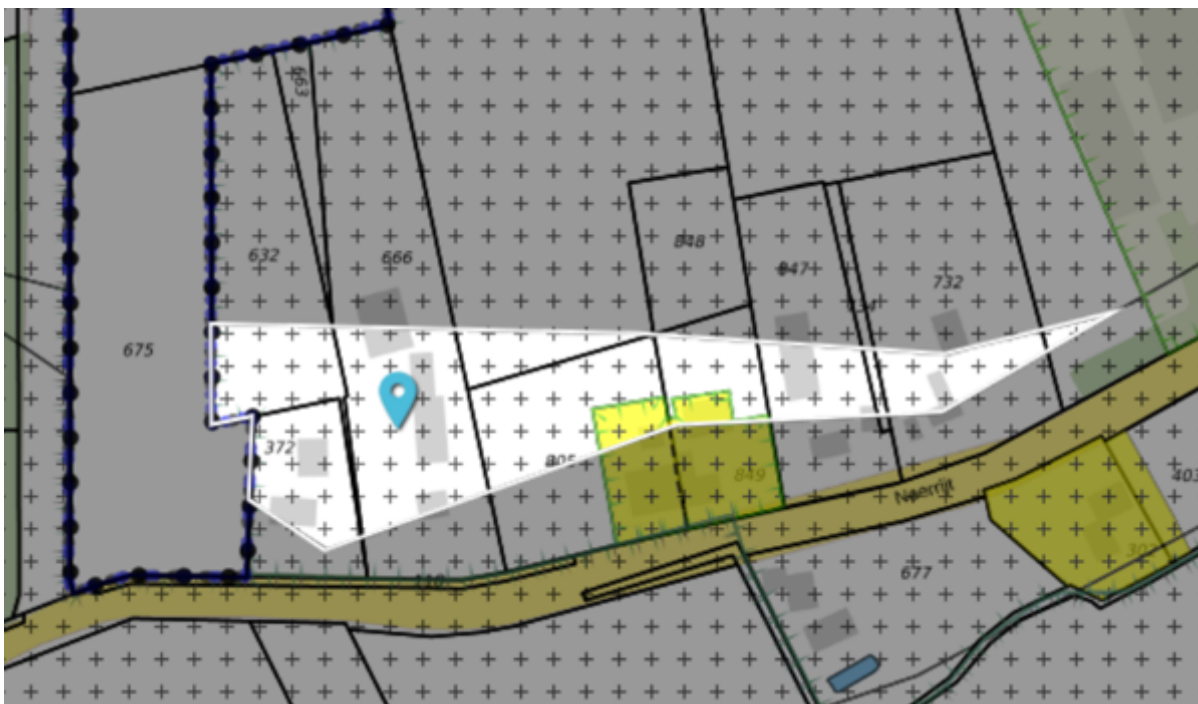
blijft in dit bestemmingsplan gehandhaafd.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is opgenomen

Waarde-Archeologie 4.1

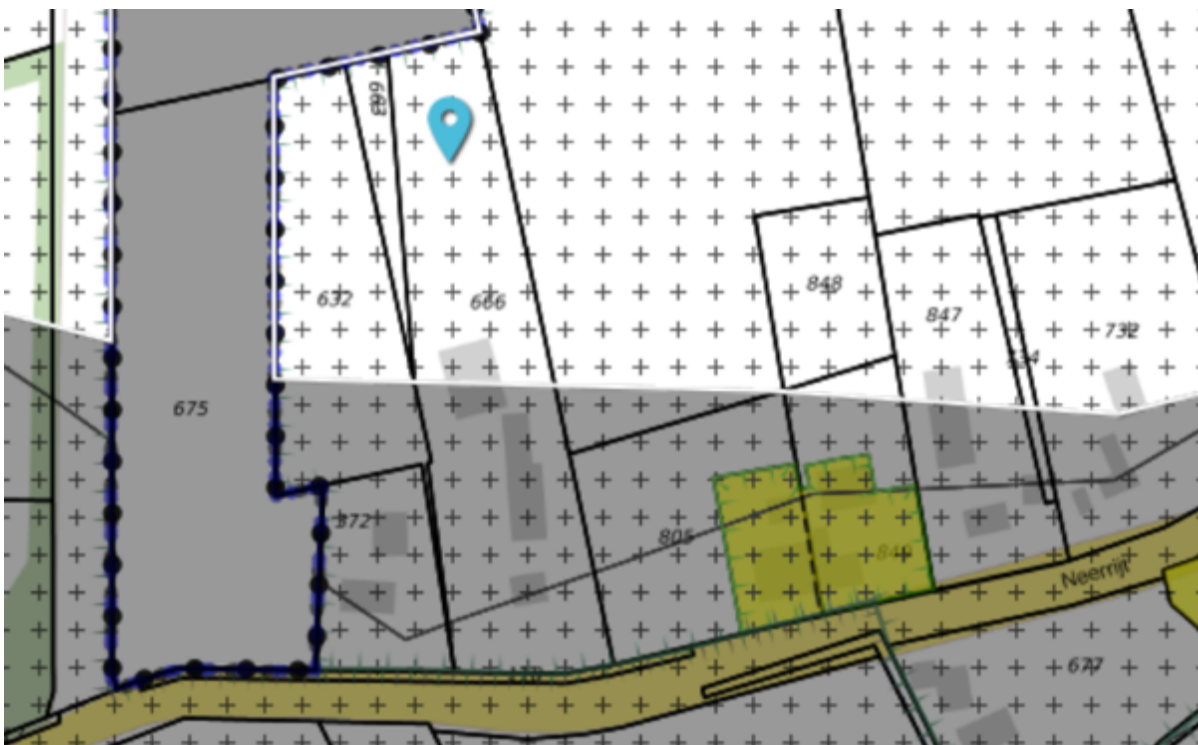
Deze waarde bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit is niet van toepassing in het geval omdat de verstoring in de bodem door de sloop van de paardenstal slechts 90m² groot is en niet dieper dan 30 centimeter is. Daarom is een nader onderzoek niet nodig. De dubbelbestemming blijft overigens in dit bestemmingsplan gehandhaafd.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.1 is opgenomen

Waarde-Archeologie 4.2

Deze waarde bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit is niet van toepassing in het geval van herbouw op de bestaande locatie. De beoogde sloop van de paardenstal is niet binnen deze bestemming gelegen. Daarom is een onderzoek niet nodig. De dubbelbestemming blijft in dit bestemmingsplan gehandhaafd.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.2 is opgenomen

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is. De bestaande beschermende waarden worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object), al dan niet doordat de huidige bedrijfswoning gewijzigd wordt naar een reguliere burgerwoning, verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Algemeen uitgangspunt

Voor het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar een woning geldt dat in geen nieuw gevoelig object zal worden toegevoegd aangezien de bestaande bedrijfswoning reeds beschouwd is als een gevoelig object voor de bedrijfsactiviteiten van derden. Een beoordeling of sprake is van een goed woon,- en leefklimaat volstaat daarom.

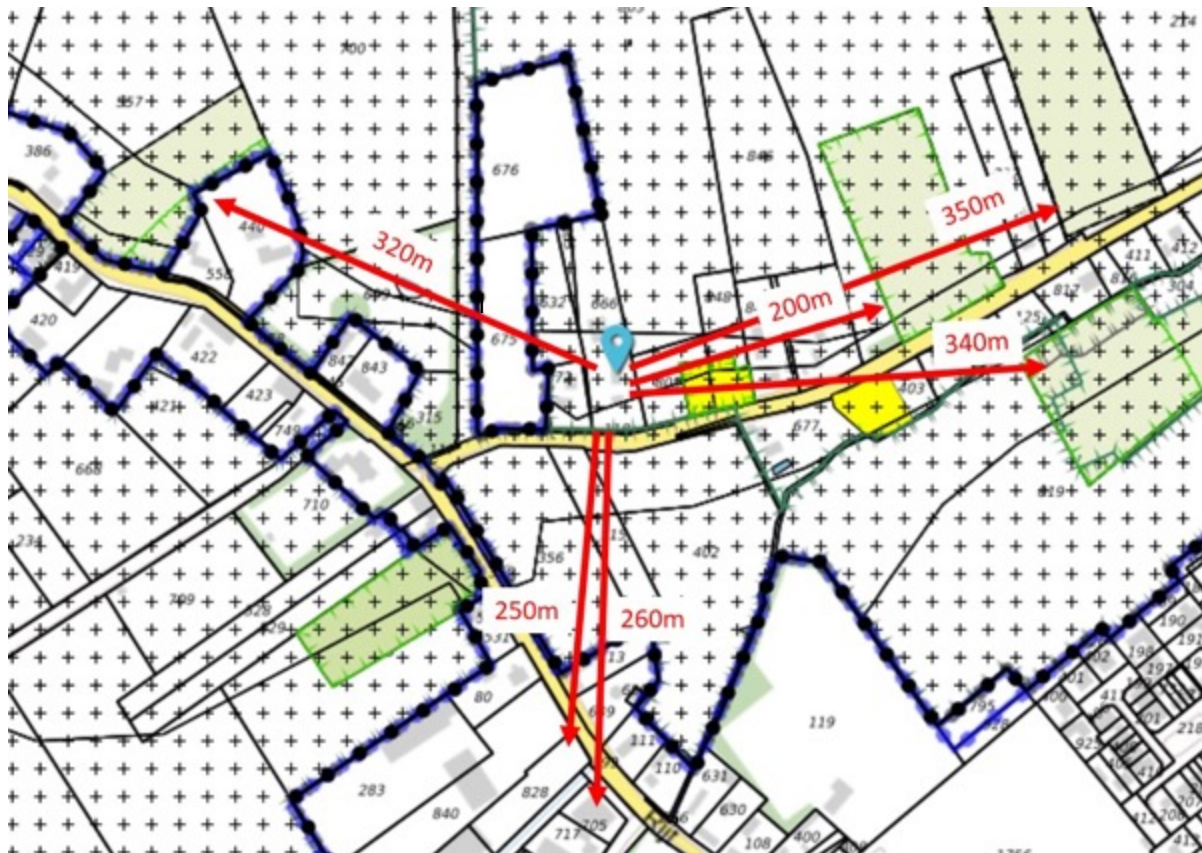
Zonering

In de nabijheid van de locatie op circa 200, 320, 340 en 350 meter afstand een intensieve veehouderij aanwezig. Het gaat om de veehouderijen aan de Neerrijt 17, Hoge Rijt 14, Neerrijt 16 en 21. Het maatgevend aspect van dergelijke bedrijven is geurhinder. Een beoordeling van geurhinder vindt verderop in deze paragraaf plaats.

Op 250 meter afstand is daarnaast een transportbedrijf gelegen (Rijt 29 en 31). Op circa 260 meter afstand zijn bedrijven in de categorie 2 gelegen (Zoferbeemd 2 t/m 12). Overige bedrijvigheid is in de omgeving niet gevestigd.

De bedrijvigheid met milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Goederenvervoerbedrijven ($\leq 1.000\text{m}^2$) kennen op basis van de VNG-brochure milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 494). Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. In onderstaande afbeelding zijn de hierboven genoemde bedrijven met afstanden in meters in kaart gebracht.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat de activiteiten van de bedrijven aan Rijt 29 en 31 en Zoferbeemd 2 t/m 12 geen hinder veroorzaken en dat deze bedrijven door de wijziging van de bestemming bovendien niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Met het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een woning wordt bovendien geen nieuw gevoelig object toegevoegd waardoor er geen belangen van (agrarische) bedrijven worden geschaad.

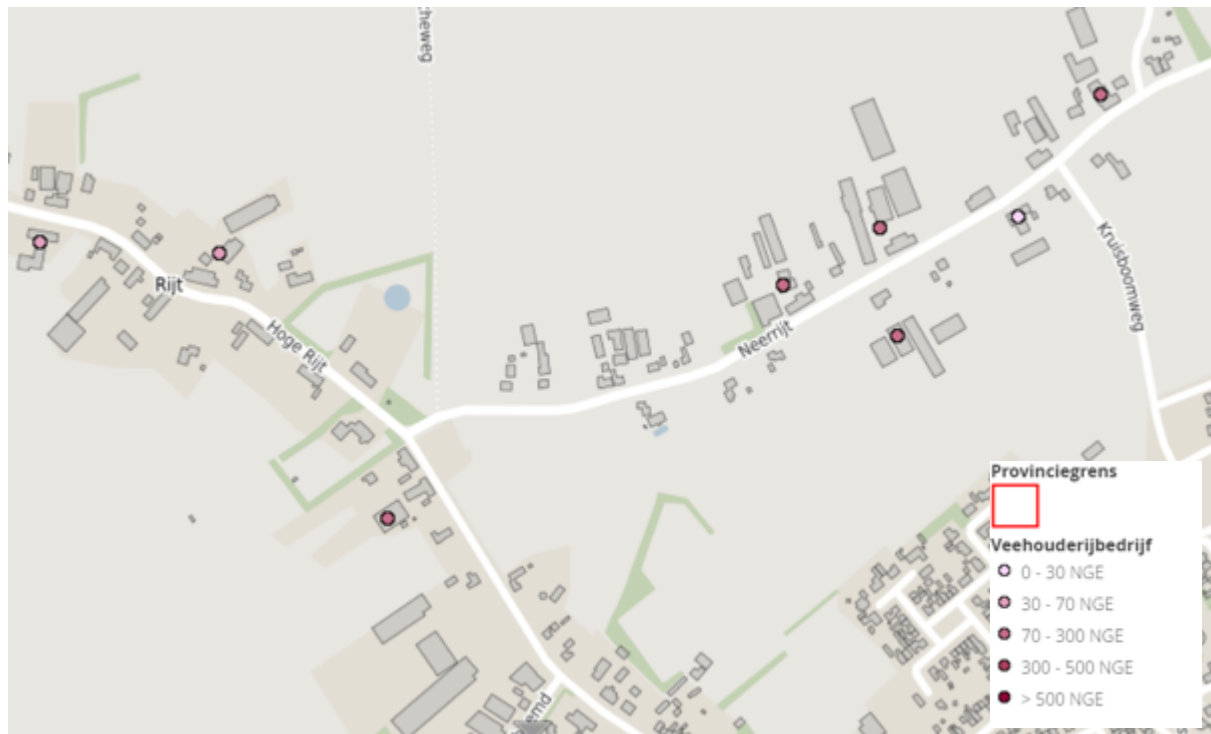
Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening worden gehouden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



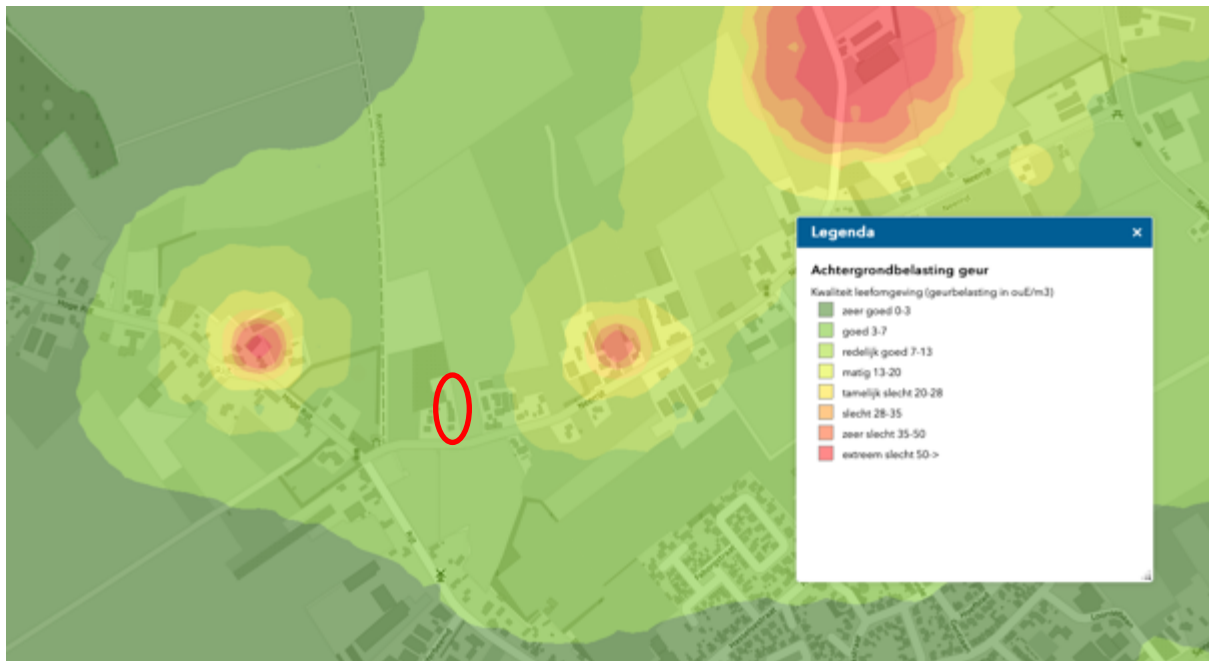
Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

Rechten van bestaande bedrijven

Met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen wordt er geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd. De woning krijgt geen extra bescherming t.a.v. van geurhinder afkomstig van het dichtstbij het plangebied gelegen agrarisch bedrijf aan de Neerrijt 17. Wel geldt er op basis van artikel 3, lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimaal vereiste afstand van 50 meter gemeten van de stal waar dieren worden gehouden tot aan het plangebied. De werkelijke afstand, gemeten vanaf het plangebied tot aan de stallen van de intensieve veehouderij aan de Neerrijt 17 bedraagt circa 200 meter. Bovendien bevinden zich diverse woningen in het gebied die dicht bij dit rundveebedrijf zijn gelegen. Het bedrijf wordt met de beoogde ontwikkeling niet geschaad.

Beoordeling van het leefklimaat

Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht gezocht in de achtergrondbelasting geur. De actuele kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant concludeert dat de kwaliteit van de leefomgeving "goed" is. Er is dus sprake van een gezond woon-, en leefklimaat.



Kaart achtergrondbelasting geur met in rood het plangebied.

Sputzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De genoemde richtafstand van 50 meter wordt niet gehaald. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord-, en zuidzijde van de planlocatie gronden die voor akkerbouw worden gebruikt. Er zijn geen percelen in de directe nabijheid waar kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaatsvindt. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.

Daarnaast worden de technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen. Daarnaast geldt dat met de wijziging naar de bestemming wonen geen nieuwe woning wordt bestemd. In de bestaande situatie dient reeds rekening te worden gehouden met deze bestaande woning.

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in de C- of D-lijst. Er is geen noodzaak voor een vormvrije mer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat sprake is van een geluidgevoelig object is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het betreft in het plangebied het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Deze hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden Wgh. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. De wijziging wordt via het bestemmingsplan gerealiseerd en daarom hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld.

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

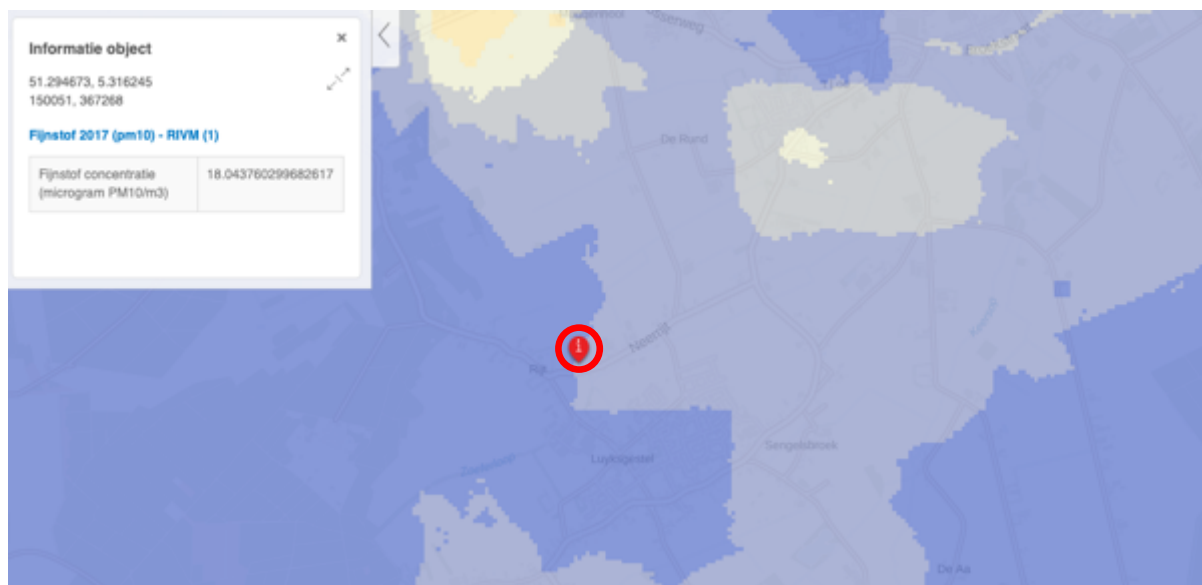
Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van de bestemming en niet het bestemmen van extra woningen. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft geen (nieuwe) gevoelige bestemming en is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden), niet is gelegen in de

nabijheid van een drukke weg en er bovendien geen sprake is van een nieuwe gevoelige bestemming kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2017 (pm10) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan (Verkennd bodemonderzoek Neerrijt 5 te luyksgestel, dd 4 september 2019, Lankelma). Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

"Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Nader onderzoek naar het matig verhoogd gehalte nikkel in het grondwater wordt echter niet zinvol geacht. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van deze locatie."

Het aspect "Bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving 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. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

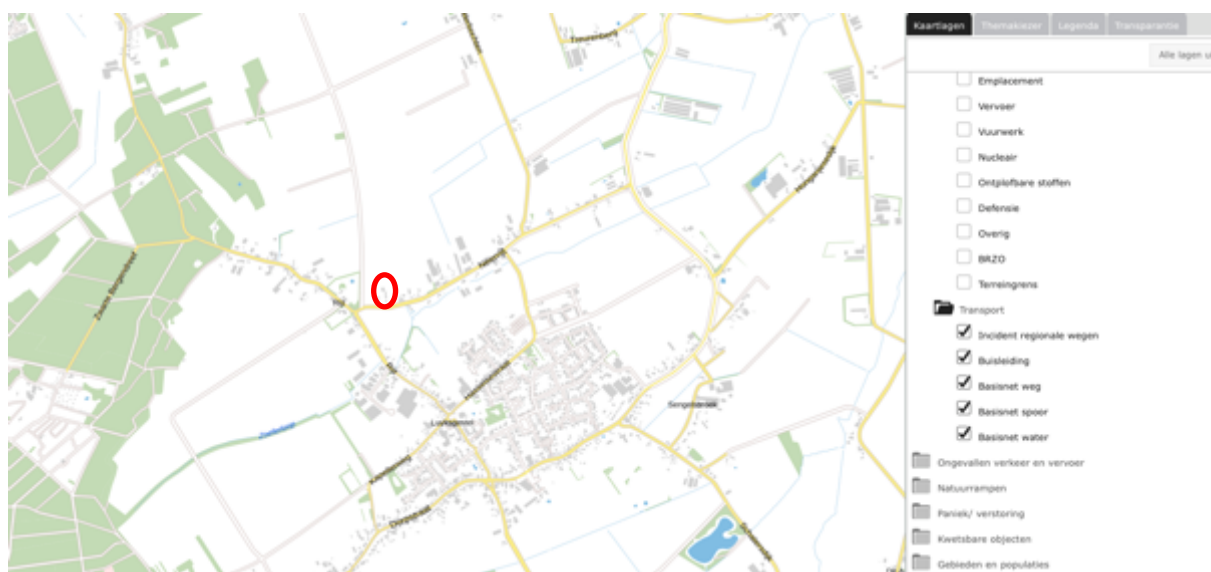
De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om

onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. Omdat met de wijziging geen nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt kan volstaan worden met deze inventarisatie.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een risicocontour of invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid”. Hierdoor en omdat geen nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt is het aspect externe veiligheid geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

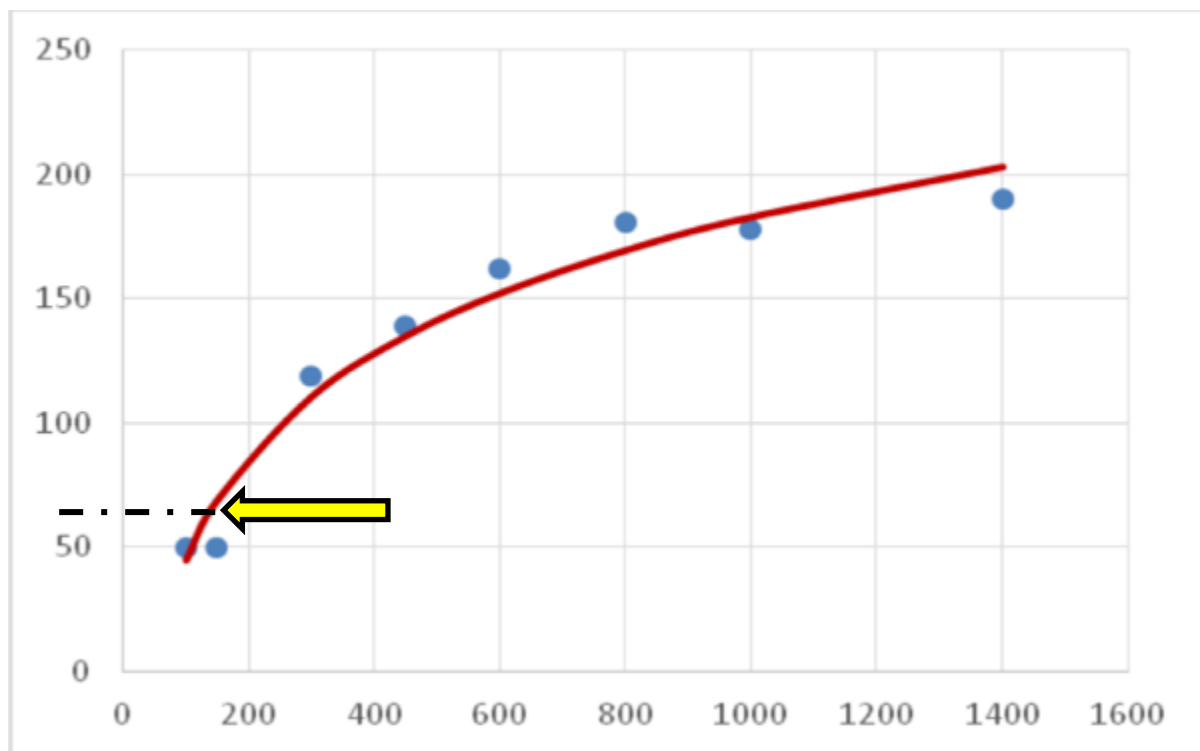
Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied is een aantal bedrijven met de volgende fijnstof emissie op de volgende afstand van het plangebied aanwezig:

- Hoge Rijt 10, vleesvarkens PM10: 114 kg/jaar, afstand: 320 meter
- Neerrijt 17, vleesvarkens PM10: 143 kg/jaar, afstand: 240 meter

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³.

Voor de aanwezige bedrijven betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat van 65 meter moet worden aangehouden. Uit onderstaande grafiek valt op te maken dat met de fijnstofemissie van 143 kg/jaar een afstand van circa 65 meter moet worden aangehouden. Het plangebied is op een afstand van 320 meter (Hoge Rijt 10) en 240 meter (Neerrijt 17) gelegen. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.



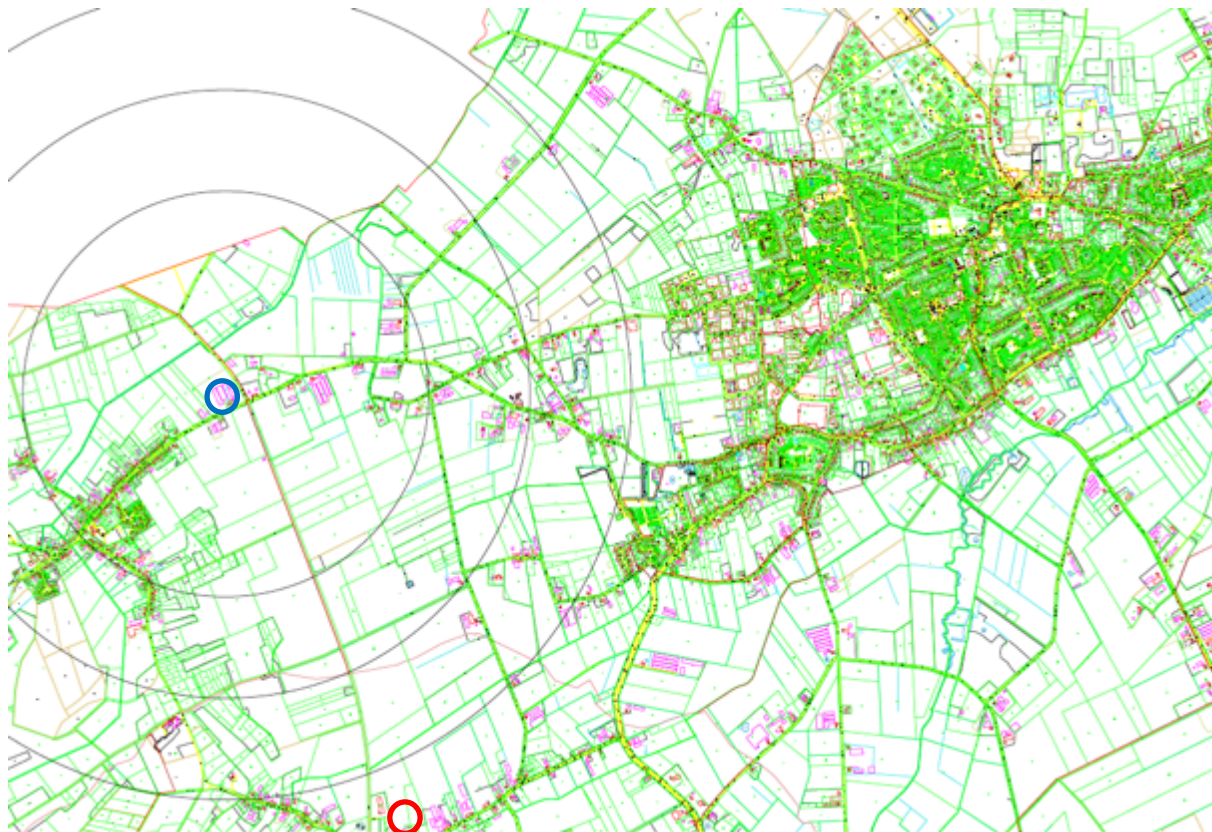
Grafiek 3, Vleesvarkens, horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters. Bron: bijlage 2, Notitie endotoxine toetsingskader 1.0.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en

het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee heeft de gemeente zich afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen de 2 km nog verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het plangebied is niet gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied (rood) aan ten opzichte van de voor het project relevante geitenhouderij (blauw).



Ligging projectlocatie ten opzichte van geitenhouderijen.

Omdat het plangebied niet binnen de straal van 2 kilometer rond een geitenhouderij is gelegen, betekent dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor twee aaneengesloten percelen, kadastraal bekend Luyksgestel, sectie D, nummer 666 en 663, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan 2^{de} herziening Buitengebied Bergeijk 2017, gedeeltelijk vastgesteld d.d. 24 april 2019. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Wonen, Waarde – Archeologie 3, Waarde - Archeologie en 4.1 Waarde – archeologie 4.2. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als woning. Er zijn ook nog aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast kent deze bestemming drie voorwaardelijke verplichtingen. Eén van deze verplichtingen voorziet in de sloop van de oude paardenstal (90m²). De tweede verplichting ziet toe op de buffering en infiltratie van het hemelwater. De derde in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Voor de landschappelijke inpassing is een aanduiding "groen" toegevoegd.

Agrarisch

Op het noordelijk deel van het perceel blijft de bestaande bestemming "Agrarisch" gelden. Het bouwvlak is hierbij verdwenen. Voor de landschappelijke inpassing is een aanduiding "groen"

toegevoegd.

Waarde – Archeologie 3, 4.1 en 4.2

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene aanduidingsregels

De bestaande aanduiding ter bescherming van de aanwezige molenbiotoop is opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Neerrijt 5” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Landschapsplan neerrijt 5, Luyksgestel, dd 23-1-2020, Hoveniersbedrijf Bernard Vonk vof
- 2019-217 LIR berekening, dd 27 januari 2020, Franken Architectuur BV
- Quicksan flora- en fauna Neerrijt 5, Luyksgestel, dd 10 juli 2019, Otte Groenadvies Bodem
- Verkennend bodemonderzoek Neerrijt 5 te luyksgestel, dd 4 september 2019, Lankelma