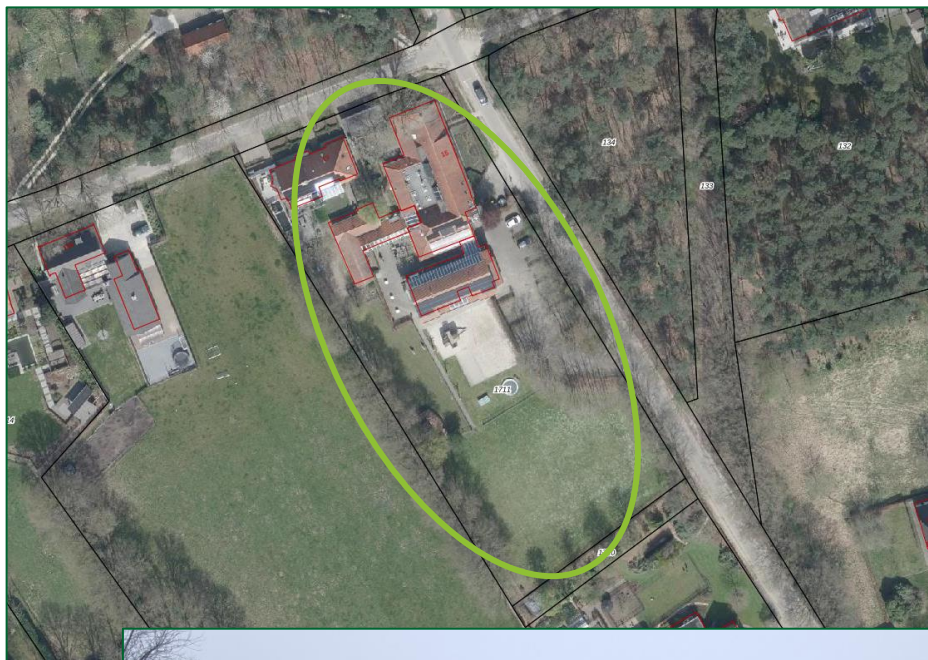




Bestemmingsplan 'Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk'

Toelichting

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bestemmingsplan 'Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk'

Gemeente Bergeijk

Plangebied: Puttendijk 15, Bergeijk
Oude Postelseweg 19, Bergeijk

Opgesteld door: Bu-RO Ester | Buitengebied en Ruimtelijke ordening

Datum: 14 maart 2024

Status: vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1724.BPUput0116-VAST

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging van het plangebied.....	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	8
2. Herontwikkeling Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19.....	9
2.1. Bestaande situatie.....	9
2.2. Planvoornemen	16
3. Beleidskader.....	20
3.1. Rijksbeleid	20
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie.....	20
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	22
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.2. Provinciaal beleid	23
3.2.1. Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant	23
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	24
3.2.3. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.....	31
3.3. Gemeentelijk beleid	32
3.3.1. Omgevingsvisie Bergeijk	32
3.3.2. Landschapsinvesteringsregeling De Kempen	35
4. Onderzoeksaspecten	36
4.1. Inleiding.....	36
4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	36
4.3. Bedrijven en milieuzonering	36
4.4. Bodem	40
4.5. Geluid	41
4.6. Luchtkwaliteit.....	42
4.7. Veehouderij: geur en gezondheid	44
4.8. Externe veiligheid	48
4.9. Waterparagraaf.....	50
4.10. Wet natuurbescherming	54

4.11.	Archeologie en cultuurhistorie.....	56
4.12.	Verkeer en parkeren	59
5.	Juridische planopzet.....	61
5.1.	Planstukken	61
5.2.	Verbeelding	61
5.3.	Regels	61
5.3.1.	Inleidende regels	61
5.3.2.	Bestemmingsregels	61
5.3.3.	Algemene regels	62
5.3.4.	Overgangs- en slotregels	62
6.	Uitvoerbaarheid	63
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2.1.	Dialogo.....	63
6.3.	Procedure	63

Bijlagen:

1. Bouwhistorische verkenning voormalige boerderij Puttendijk 15 Bergeijk. Onderzoek- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Architectuur- en Cultuurhistorie
2. Landschappelijk inpassingsplan Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19. Franken Architectuur BV, 25 april 2023
3. Verkennend bodemonderzoek Puttendijk 15, Bergeijk. Lankema Geotechniek, 22 december 2022
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Puttendijk 15 te Bergeijk. Tritium advies, 20 december 2022
5. Geuronderzoek (voorgond en achtergrond geurbelasting) Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19 Bergeijk. Van Empel Milieuadvies, 23 december 2022
6. QuickScan Natuurtoets, Puttendijk 15 Bergeijk, Groenpartner Avereest, 1 december 2022
7. Voortoets Stikstofdepositie – Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk. Van Empel milieu advies, 22 december 2022
8. Verslag dialoog

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de hoek Puttendijk – Oude Postelseweg in het buitengebied van Bergeijk is de groepsaccommodatie De Putse Hoeve gelegen. De hoofdfunctie van deze locatie vormt verblijfsrecreatie, met zorggroepen met (lichamelijke) beperkingen als specifieke doelgroep. De ‘bedrijfs’gebouwen bevinden zich aan de Puttendijk, de bedrijfswoning is aan de Oude Postelseweg gelegen.

De locatie is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ en de daarop volgende herzieningen. Voor de gronden geldt de enkelbestemming ‘Recreatie’.

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de locatie en exploitant van de groepsaccommodatie. Afgelopen jaren is er, mede door de corona-crisis, veel veranderd en is de vraag afgenomen. Daarbij hebben initiatiefnemers de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Een heroverweging over de toekomst heeft hen doen besluiten de recreatiefunctie te beëindigen en het gehele complex om te vormen naar burgerwoningen. Binnen de bestaande bebouwing (inclusief bedrijfswoning) kunnen vier woningen gerealiseerd worden en daarnaast is er ruimte voor één Ruimte voor Ruimte kavel.



Afbelding 1. Luchtfoto Puttendijk – Oude Postelseweg en omgeving (bron: pdok.nl)

Deze gewenste wijziging van het gebruik en het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning passen niet binnen de bestemmingen, zoals die op dit moment voor de locatie gelden. De huidige recreatiebestemming laat uitsluitend een bedrijfswoning toe. Middels een herziening van het bestemmingsplan kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie worden afgestemd op de wensen van initiatiefnemer.

De gemeente heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingscluster Lage Berkt – Muggenhool, dat wordt gevormd door de Oude Postelseweg – Weebosserweg – Puttendijk en tussenliggende en aanliggende gronden. De locatie ligt ten westen van de kern Bergeijk, op ruim 2 kilometer van het centrum.

De locatie is plaatselijk bekend als Puttendijk 15 en Oude Postelsweg 19 en worden aan respectievelijk de oost- en noordzijde ontsloten door deze straten.

Het plangebied behelst de percelen, kadastraal bekend als Bergeijk, I 1711 en I 1710. De omvang van het plangebied bedraagt 7.185 m².

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als bebouwingscluster in het buitengebied. In de afgelopen jaren zijn enkele agrarische bedrijven in de omgeving beëindigd en Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd.

De Puttendijk vormt de verbinding tussen het bebouwingscluster Boksheide (gemeente Eersel), het bebouwingscluster Lage Berkt – Muggenhool en de doorgaande Weebosserweg. De Oude Postelseweg vormt een verbinding tussen de doorgaande Weebosserweg en het bedrijventerrein Waterlaat. Via onder andere de Weebosserweg is de lokale en regionale ontsluiting goed.



Afbeelding 2: Aanzicht plangebied, boerderij de Putse Hoeve (Puttendijk 15) en rechts de bedrijfswoning (Oude Postelseweg 19)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011', vastgesteld op 7 juli 2011 en de daarop volgende herzieningen.

De gronden van het plangebied zijn als volgt bestemd:

- Enkelbestemming: 'Recreatie';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4.1';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 10';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speelveld' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' – Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19 en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' is in 2014 en 2017 gedeeltelijk herzien. Daarnaast is in 2020 een paraplubestemmingsplan voor wonen en bijbehorende bouwwerken in procedure gebracht, volgend op een voorbereidingsbesluit wonen – kamergewijze verhuur uit 2019. Recent, in september 2022, is het voorontwerp van een nieuwe herziening ('3^{de} herziening Buitengebied Bergeijk 2022') gepubliceerd.

De tussentijdse herzieningen hebben beperkt invloed gehad op de toegekende bestemmingen en aanduidingen. De hoofdfunctie 'Recreatie' is echter ongewijzigd gebleven.

In het bestemmingsplan '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' zijn de regels volledig opnieuw opgenomen. Op grond van artikel 15 zijn de gronden bestemd voor recreatieve voorzieningen, zoals nader gespecificeerd in een in hetzelfde artikel opgenomen tabel. In deze tabel is de soort recreatie voor het plangebied als volgt omschreven: 'verblijfsrecreatie: groepsaccommodatie met horeca en cateringbedrijf'. Tevens is in de tabel opgenomen dat één bedrijfswoning is toegestaan en de

maximale bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen 1.000 m² mag bedragen, inclusief 270 m² t.b.v. horeca.

Het gebruik (en bebouwen) van het plangebied voor één of meer burgerwoningen is niet toegestaan op grond van de geldende regeling. In het geldend plan zijn geen wijzigings-, uitwerkings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de gewenste ontwikkeling toegelaten kan worden. Om binnen het plangebied exact de mogelijkheden te bieden die gewenst zijn, is dit 'postzegel'bestemmingsplan opgesteld.

1.4. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving is opgenomen. Tenslotte behandelt hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

Het bestemmingsplan 'Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk' bestaat uit een set regels en verbeelding (juridisch bindend) en gaat vergezeld van een toelichting. Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het nieuwe bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling.

2. Herontwikkeling Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

De locatie ligt in de gemeente Bergeijk, ten westen van de gelijknamige kern. De omgeving kan worden gekenmerkt als agrarisch buitengebied met een aantal kleinere en grotere natuur- en landschapselementen. De Puttendijk en Oude Postelseweg grenzen aan het plangebied. De doorgaande Weebosserweg, ten zuiden van het plangebied vormt de belangrijkste doorgaande weg in de omgeving.



Afbeelding 4. Perceel plangebied Puttendijk – Oude Postelseweg en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

Ten noordwesten van het plangebied, aan de westzijde van de Puttendijk, is een burgerwoning en agrarisch bedrijf (Oude Postelseweg 5) aanwezig. De noordoostzijde, ten oosten van de Puttendijk en ten noorden van de Oude Postelseweg, is een kleinschalig gemengd bosgebied gelegen. De gronden aan de oostzijde, maar ten zuiden van de Oude Postelseweg zijn in gebruik voor burgerwoningen met bijbehorende tuinen en erven. Een deel van de gronden achter de woningen, in zuidelijke richting, is in agrarisch gebruik. Daarnaast is sprake van enkele kleine natuur- en landschapselementen.

Ook aan de westzijde van de Postelseweg, ten zuiden van het plangebied, liggen burgerwoningen. In 2021 is voor de gronden nabij de Weebosserweg een bestemmingsplan vastgesteld, dat het toenmalig agrarisch bedrijf heeft herbestemd tot burgerwoningen, waarbij Ruimte voor Ruimte kavels zijn gerealiseerd.

Direct ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden, met een kleinschalig karakter. Er is geen sprake van grootschalige agrarische productie. Rondom deze gronden, aan de Weebosserweg en Oude Postelseweg ten westen van het plangebied, liggen burgerwoningen en onbebouwde agrarische gronden.

Het burgerwonen vormt dan ook de hoofdfunctie binnen het bebouwingscluster, aangevuld met kleinschalig (hobbymatig) agrarisch gebruik van agrarische gronden.

In het openbaar gebied is nauwelijks beplanting aanwezig, maar op de privé-percelen des te meer. De omgeving heeft dan ook een zeer groene uitstraling.

Historische en huidige situatie plangebied

De locatie is gelegen in een gebied dat tot in de eerste helft van de 20^e eeuw bebost was. Daarbij kende het wegenpatroon tot ca. 1900 een geheel ander verloop dan in de situatie daarna, die nog steeds aanwezig is.

Uit historische topografische kaarten en overige beschikbare informatie blijkt dat de boerderij Puttendijk 15 in de eerste helft van de 20^e eeuw gesticht is door de Maatschappij tot bevordering van Weldadigheid. Deze Maatschappij werd in eerste instantie opgericht om de armoede (1/3 van de bevolking) en leegloop van het gebied te bestrijden. Doel van de maatschappij was het aankopen van onroerend goed om daarmee protestantse gezinnen tegen een geringe pacht een zeker bestaan te bieden. De Maatschappij was actief in de provincies Noord-Brabant en het zuidelijk deel van Gelderland en zorgde er in deze rooms-katholieke streken voor dat het aantal protestanten op peil bleef en dat zij een goed leven hadden.

Tot 1968 wordt op de locatie een gemengd agrarisch bedrijf geëxploiteerd met onder meer akkergronden, koeien, varkens en paarden. Ten behoeve van dit gebruik worden gedurende de tijd diverse aan- en bijbouwen gerealiseerd en soms ook weer afgebroken.

Gedurende de tientallen daarop volgende jaren geldt voor de locatie een woonbestemming, waarbij in 1984 de aanduiding 'groepskamperen toegestaan' wordt toegevoegd. Recreatie vormt vanaf dat moment één van de functies van de locatie. Ook voor de recreatie-onderneming wordt diverse malen verbouwd en aan-/ bijgebouwd.

Initiatiefnemers exploiteren het bedrijf sinds 1984 en hebben het geheel ontwikkeld tot een luxe 5 sterren groepsaccommodatie. Er is sprake van 3 belangrijke doelgroepen waarop de onderneming zich richt:

1. Recreatief verblijf van groepen;
2. Zakelijk verblijf, al dan niet met nachtverblijf;
3. Verblijf van zorggroepen.

Ten behoeve van de laatste doelgroep is binnen de accommodatie sprake van een hoog voorzieningenniveau. De gebouwen en buitenruimte is goed toegankelijk voor mensen met lichamelijke beperkingen en op allerlei aspecten is sprake van extra veiligheidsvoorzieningen. De

gebouwen beschikken over 22 slaapkamers met badkamer. Zorggroepen kunnen voor een weekend, midweek of week terecht op de locatie.

Voor de Putse Hoeve geldt een vergunning voor recreatief nachtverblijf voor 58 personen. De bestemming is inmiddels gewijzigd van 'Wonen' naar 'Recreatie'.



Afbeelding 5. Luchtfoto met aanduiding diverse functies (zie onderstaande tabel)

Functie	
1.	Bedrijfswoning
2.	Carport
3.	Recreatieboerderij met: Begane grond Recreatiezaal Eetzaal Keuken 5 kamers Verdieping 12 kamers
4.	Bijgebouw bedrijfswoning en stal hobbydieren
5.	Tuinkamer/ serre
6.	Hobbydierenweide en buitenruimte
7.	Tweede recreatiegebouw met: Begane grond 3 kamers Berging en lift Verdieping Vergaderzaal 2 kamers
8.	Parkeerplaats
9.	Speelweide en buitenruimte

Voor een uitgebreide beschrijving van de bestaansgeschiedenis van de locatie wordt verwezen naar de als bijlage 1 bijgevoegde rapportage 'Bouwhistorische verkenning voormalige boerderij Puttendijk 15 Bergeijk' (Onderzoek- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Architectuur- en Cultuurhistorie). Van de huidige activiteiten op de locatie kan een gedetailleerd beeld worden verkregen via de eigen website: www.deputsehoeve.nl.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie ca. 1.150 m² bebouwing aanwezig (incl. bedrijfswoning). De onbebouwde gronden zijn in gebruik voor erf en parkeren, als speelweide en buitenruimte en als hobbydierenweide en privé-tuin. Rond een groot deel van het perceel is beplanting aanwezig, die het geheel een groene uitstraling geeft.

Aan de zijde van de Oude Postelseweg beschikt de bedrijfswoning over twee inritten. Aan de zijde van de Puttendijk zijn eveneens twee inritten aanwezig voor het recreatiebedrijf. Deze zijn dusdanig gedimensioneerd dat het parkeerterrein tevens toegankelijk is voor bussen.



Afbeelding 6. Inventarisatie bestaand groen (bron: Franken architecten BV)



Afbeelding 7. Vooraanzicht Putse Hoeve (Puttendijk 15)



Afbeelding 8. Vooraanzicht tweede recreatiegebouw (Puttendijk 15)



Afbeelding 9. Vooraanzicht bedrijfswoning (Oude Postelseweg 19)



Afbeelding 10. Aanzicht buitenruimte recreatievoorziening



Afbeelding 11. Aanzicht buitenterrein en speelveld recreatievoorziening



Afbeelding 12. Aanzicht parkeerterrein en inrit

2.2. Planvoornemen

Initiatiefnemers hebben de leeftijd om de bedrijfsactiviteiten af te bouwen. Hun uitgangspunt hierbij is dat zij in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. Deze is een aantal jaar gelegen geheel naar hun wens, duurzaam en levensloopbestendig, gerealiseerd. Gebleken is dat geen medewerking wordt verleend aan afsplitsing van de woning van het bedrijf. Tezamen met de huidige marktontwikkelingen, waarin de vraag van zorggroepen voor overnachtingen sterk terugloopt als gevolg van gebrek aan vrijwilligers, is dan ook het plan ontstaan om de gehele locatie om te vormen naar 'wonen'. In de nieuwe situatie is sprake van vijf burgerwoningen op het terrein:

1. Omvorming bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit is een logisch gevolg van de bedrijfsbeëindiging. Er zijn geen wijzigingen aan het bestaande gebouw noodzakelijk;
2. Omvorming van de bestaande recreatieboerderij naar twee woningen door splitsing. Het pand wordt inpandig gesplitst, waardoor twee woningen ontstaan. Bij de noodzakelijke aanpassingen aan het exterieur worden de karakteristieke elementen behouden of daar waar deze verdwenen zijn zoveel mogelijk terug gebracht. Inpandig wordt het pand gesplitst en (door de nieuwe eigenaren) verbouwd tot twee woningen. Hiervoor worden twee halve Ruimte voor Ruimte titels aangekocht, in lijn met de provinciale beleidsregel voor splitsing van beeldbepalende boerderijen (zie ook paragraaf 3.2.3);
3. Het tweede recreatiegebouw wordt eveneens omgevormd tot burgerwoning. Hierbij wordt de Ruimte voor Ruimte regeling ingezet, aangezien geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object. Met de omvorming ontstaat een duurzame woning op een royaal perceel. De inhoud van het pand bedraagt 995 m³, inclusief aangebouwde berging;
4. Nieuw te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte kavel op het huidige speelveld langs de Puttendijk. Voor deze kavel wordt/ is een titel aangekocht.

In de nieuwe situatie is sprake van vier woningen ontsloten vanaf de Puttendijk en één woning georiënteerd op de Oude Postelseweg. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De bestaande groenstructuur wordt zoveel mogelijk behouden en aan de randen verder versterkt. Ter bescherming van het groen wordt de bestemming 'Natuur' toegekend aan de belangrijkste delen van deze structuur.

Bij de bestaande gebouwen wordt het bouwvlak strak langs de bestaande bebouwing gelegd, waardoor wordt voorkomen dat het hoofdgebouw op een andere wijze of plek wordt herbouwd. Aan de Ruimte voor Ruimte kavel wordt een bouwvlak toegekend evenwijdig aan de weg. Het bouwvlak is geprojecteerd in lijn met de bestaande bebouwing langs de Puttendijk.



Afbeelding 13. Beoogde terreininrichting Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19 na herontwikkeling (bron: Franken Architectuur BV)

De totale omvang van het plangebied bedraagt 7.185 m². Op dit moment is dit geheel bestemd als 'Recreatie'. In de nieuwe situatie ontstaan 5 woonpercelen, waarbij de woonbestemming een totale omvang heeft van 5.679 m². Daarnaast wordt 1.533 m² bestemd als 'Natuur', verdeeld over de verschillende woonkavels.

Op de woonpercelen is ruimte voor één woning, vrijstaand of twee-onder-een kap met bijbehorende bijgebouw(en) en onbebouwde gronden. De verdeling is terug te zien in bovenstaande afbeelding en wordt in navolgende tabel nader verduidelijkt:

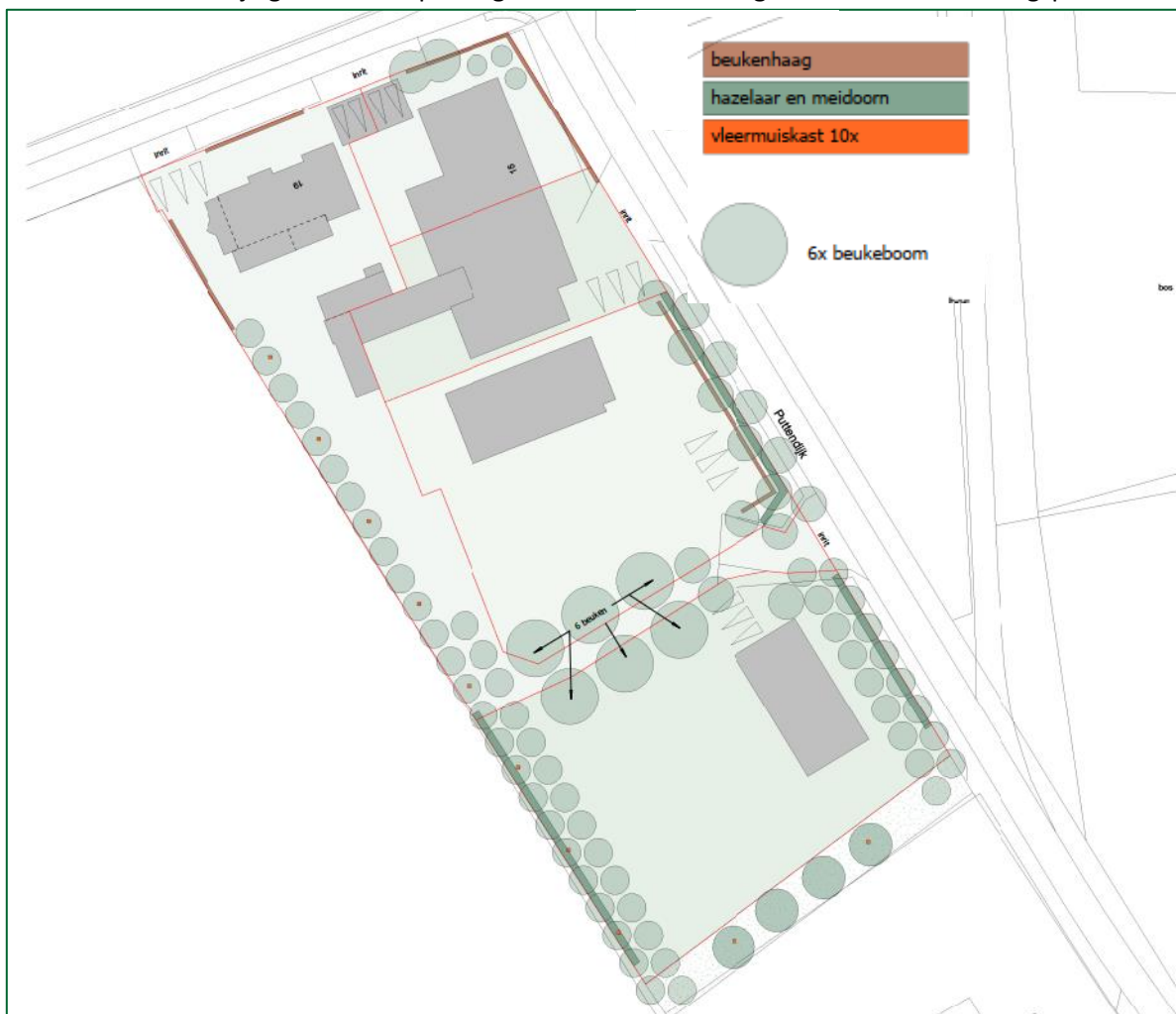
	Type woning		Omvang woonbestemming
1.	Omvorming bedrijfswoning naar burgerwoning	Vrijstaand	1.334 m ²
2.	Splitsing woonboerderij	Twee-onder-een kap	603 m ²

	Type woning		Omvang woonbestemming
3.	Splitsing beeldbepalende woonboerderij	Twee-onder-een kap	762 m ²
4.	Omvorming recreatiegebouw tot woning middels Ruimte voor Ruimte	Vrijstaand	1.480 m ²
5.	Ruimte voor Ruimte, nieuw te bouwen	Vrijstaand	1.500 m ²

De exacte vormgeving van de nieuw te realiseren woning is vooralsnog niet bekend. Wel is duidelijk dat de nieuwbouw levensloopbestendig wordt uitgevoerd of eenvoudig levensloopbestendig te maken en zal voldoen aan de geldende duurzaamheidsvereisten. Voor de bestaande bebouwing, zowel bedrijfsgebouwen als woning, geldt dat deze voldoet aan hoge duurzaamheidsnormen. Daarnaast zijn de bedrijfswoning en het tweede recreatiegebouw levensloopbestendig (alle voorzieningen op de begane grond, danwel beschikking over lift).

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Franken Architectuur BV – bijlage 2. Deze inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 14. Inpassingsplan (bron: Franken Architectuur BV)

Het landschappelijk inpassingsplan gaat enerzijds uit van behoud en anderzijds van aanplant. In het plangebied zijn reeds een aantal waardevolle groenelementen en structuren aanwezig. Door deze te verankeren in het inpassingsplan wordt het beheer en de instandhouding gegarandeerd.

De beplanting concentreert zich met name langs de randen en de huidige inrit/ afscheiding speelveld. Deze aanplant wordt versterkt en daarnaast worden een aantal beukenhagen aangebracht evenwijdig aan de Puttendijk. Deze hagen zorgen voor een afscherming en inkadering van de (Ruimte voor Ruimte) woningen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Voorliggende ontwikkeling bestaat uit herbestemming van een recreatiebedrijf en realisatie van één nieuwe grondgebonden woning. Door het hergebruik van de bestaande gebouwen is sprake van een duurzame aanpak, temeer de bestaande bebouwing tot een hoge duurzaamheidscategorie hoort. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt ten minste voldaan aan de geldende duurzaamheidsnormen en wordt het hemelwater geïnfiltreerd.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed

vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Met de wijziging van de recreatiefunctie naar burgerwoningen wijzigt de aard van het gebruik. Dit is passend bij de kernrandzone waartoe het gebied behoort. Merendeels is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. De ontwikkeling van de nieuwe woning vindt plaats op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling wordt ook ingezet om het tweede recreatiegebouw om te vormen naar woning. De ontwikkeling is dan ook gedeeltelijk een 'tegenprestatie' voor beëindiging en sloop van een intensieve veehouderij in Noord-Brabant. Indirect is hiermee sprake van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie en reeds in gebruik voor een bebouwde functie. De omvorming en realisatie van één nieuwe woning past bij de aard van het gebied.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft indirect positieve gevolgen voor natuurlijke en milieutechnische waarden, door de inzet van twee Ruimte voor Ruimte titels. Tevens wordt met de ontwikkeling een cultuurhistorisch waardevol object behouden en worden middelen gegeneerd voor restauratie en renovatie hiervan. Tenslotte heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatieve invloed op natuurlijke en milieuhygiënische waarden. Eén en ander is nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de herbestemming.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het plangebied is in het Rarro aangewezen als ‘Radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP’. Op grond van deze aanduiding geldt een maximale bebouwingshoogte van 90 meter boven NAP. In de planregels van voorliggend bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte begrensd op 9 meter. Ook de hoogte van de bestaande gebouwen overschrijdt deze maat niet. De ontwikkeling blijft dan ook ruimschoots binnen de maximaal toegestane hoogtemaat. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor het plangebied geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

Conclusie

Het Barro en Rarro vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Ook dient het te gaan om nieuw ruimtebeslag, hetgeen in hoofdlijn uitgelegd wordt als oprichting van nieuwe bebouwing op onbebouwde locaties. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het herbestemmen van drie gebouwen tot vier woningen en toevoegen van één vrijstaande woning. De ontwikkeling bestaat grotendeels uit hergebruik en blijft ruimschoots onder de ondergrens van 11 woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op de herontwikkeling van Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt, in lijn met de uitgangspunten voor de Omgevingswet, beoogd om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk neer te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De beoogde herbestemming van het plangebied en ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het plan voorziet in nieuwe woningen, waaraan een grote behoefte bestaat, en neemt de ruimtelijke kwaliteit in acht. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdopgaven uit de Omgevingsvisie. Daarbij past het plan wel in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden. Na vaststelling van deze omgevingsverordening zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De meest recente geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 21 maart 2023.

Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. In dit ontwerp zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf dan ook getoetst.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Instructieregels voor gemeenten
		Instructieregels voor waterschappen
		Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 2.	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
		Bescherming Natura 2000
		Verbod uitbreiding veehouderij
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 6.	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
		Landelijk gebied
Kaartbeeld 7.	Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Beperkingen veehouderij
Kaartbeeld 8.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
		Normen wateroverlast

Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen verdere bepalingen voor het plangebied.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor de locatie. Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op kaart 6 relevant. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen binnen Gemengd landelijk gebied.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000', 'Beperkingen veehouderij' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Het plan aan de Puttendijk – Oude Postelseweg ziet niet op een bestaande of te vestigen veehouderij. Deze aanduidingen worden voor het overige dan ook onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' is rechtstreeks van toepassing bij bepaalde activiteiten die bij voorliggende ontwikkeling niet aan de orde zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). De aanduiding wordt voor het overige daarom onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Op deze aanduiding wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.

Het vaststellen van een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, toekomstig omgevingsplan) valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). Vanuit deze regels moet in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening enerzijds voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en

anderzijds dient getoetst te worden aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde gebiedstypen en aanduidingen. Tenslotte zijn een aantal maatwerkbepalingen opgenomen.



Afbeelding 15. Uitsnede Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

Gebiedsbepalingen

Artikel 3.68 bevat de basisregeling voor 'Wonen in Landelijk gebied'. Hierin is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In artikel 3.69, 3.73 en 3.79 zijn uitzonderingsregels opgenomen, die in het kader van de herontwikkeling in het plangebied van belang zijn. Ze worden onderstaand per artikel weergegeven (*grijs-cursief*), gekoppeld aan het plandeel waarvoor deze regeling geldt en getoetst.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*

1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Binnen het plangebied vindt geen vervangende nieuwbouw plaats. Dit lid is dan ook niet van toepassing.

- b. *een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*

1. *een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekaavel; en*
2. *de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*

Binnen het plangebied vindt splitsing van een beeldbepalende woonboerderij plaats. Het pand wordt hierbij behouden en geschikt gemaakt voor bewoning door 2 huishoudens.

Voor de noodzakelijke tegenprestatie wordt toepassing gegeven aan het Beleidskader maatwerk omgevingskwaliteit. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 voldoet de ontwikkeling aan dit beleidskader en daarmee aan deze bepaling uit de IOV.

- c. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*

Voor de herontwikkeling wordt geen toepassing gegeven aan deze bepaling.

- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De bestaande bedrijfswoning Oude Postelseweg 19 wordt omgevormd naar burgerwoning. Het pand blijft nu en in de toekomst in gebruik als één woning. Er is dan ook geen sprake van splitsing.

Zoals in dit plan is vastgelegd, krijgen de bestaande (bedrijfs-)gebouwen een nieuwe functie als burgerwoning.

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:

Voor het hergebruik van het tweede recreatiegebouw als burgerwoning wordt gebruik gemaakt van dit artikel. Er is sprake van een bestaand bouwperceel en vestiging van een niet-agrarische functie.

- 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.*

Zowel binnen het plangebied als in de omgeving is sprake van een verdere transformatie van (bestaande) bebouwing naar burgerwoningen. Enkele agrarische bedrijven zijn beëindigd en omgevormd naar 'Wonen' en middels de Ruimte voor Ruimte-regeling zijn in de omgeving nieuwe woonkavels ontwikkeld. De woonfunctie past dan ook in de omgeving. De effecten op andere aspecten zijn in hoofdstuk 2 en 4 van deze toelichting nader uitgewerkt. Aan het versterken van de omgevingskwaliteit wordt invulling gegeven door de inzet van een Ruimte voor Ruimte titel voor dit deel van het plangebied.

- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;*

Onder splitsing (IOV) van een bouwperceel wordt, gelet op de begripsbepalingen in artikel 1.1, verstaan nieuwvestiging van een bouwperceel door opdeling van een bestaand bouwperceel. Hierbij is nieuwvestiging gedefinieerd als vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende omgevingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan. Splitsing is niet aan de orde, nu de locatie reeds bebouwd is en hier in de huidige situatie een bedrijfsfunctie is toegestaan.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Binnen het plangebied is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande bebouwing wordt, passend binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid, omgevormd tot burgerwoningen.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

De ontwikkeling heeft geen betrekking op één van deze drie functies.

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.*

Binnen het betreffende deel van het plangebied wordt burgerbewoning van een bestaand (dan voormalig) bedrijfsgebouw toegestaan. Hierbij is geen sprake van publieksaantrekkende werking of opslag en stalling. Voor de woonfunctie wordt aangesloten bij overige burgerwoningen in het buitengebied van Bergeijk. Verdere groei is niet aan de orde.

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.*

De ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de genoemde functietypen. Voor de woonfunctie wordt gebruik gemaakt van het bestaande gebouw en wordt het bestemmingsvlak bepaald aan de hand van de bestaande terreinkenmerken zoals de scheiding met de naastgelegen langgevelboerderij en de bestaande inrit.

Maatwerkbepalingen

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

Binnen het plangebied wordt tevens één nieuwe woning gerealiseerd (bebouwing en gebruik) met toepassing van een Ruimte voor Ruimte titel. De locatie is gelegen in de gebiedstypologie Landelijk gebied.

(Voor de volledigheid: zoals omschreven in de overige delen van deze subparagraaf, wordt:

- tevens één bestaand pand omgevormd tot woning door inzet van een Ruimte voor Ruimte titel (wijziging gebruik)
- tevens een bestaande beeldbepalende woonboerderij omgevormd tot twee woningen door inzet van twee halve Ruimte voor Ruimte titels (wijziging gebruik)).

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;

Voor de ontwikkeling van het nieuwe bouwperceel wordt een Ruimte voor Ruimte titel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij, waarmee verzekerd is dat in het verleden een aanzienlijke winst op het gebied van omgevingskwaliteit is behaald.

- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en

In het genoemde lid is bepaald dat een locatie in een bebouwingsconcentratie als een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning wordt beschouwd. De gronden aan de Puttendijk zijn aangewezen als bebouwingsconcentratie, waarmee duidelijk is dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Weebosserweg. Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande burgerwoningen (deels ook gerealiseerd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling). Door de gemeente Bergeijk is in haar principebesluit afgewogen dat het zuidelijk deel van het plangebied geschikt is voor de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning (in tegenstelling tot het eerdere verzoek om twee woningen binnen dit deel van het plangebied). De gemeente heeft beargumenteert dat de locatie in een bebouwingsconcentratie of bebouwingslint geschikt is, maar dat het ongewenst is bebouwingsconcentraties teveel te verdichten. Medewerking is dan ook verleend aan realisatie van één woning waarbij het bouwvlak niet breder mag zijn dan 35 meter, om voldoende openheid te behouden.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

De gedane investeringen in omgevingskwaliteit zijn nog niet terugverdiend, hetgeen betekent dat van de regeling gebruik gemaakt kan worden.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid, onder a.

Toetsing aan de overige bepalingen van de algemene regels vindt hierna plaats.

Algemene regels

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap. De algemene zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is uitgewerkt in vijf instructieregels. Het geheel is vastgelegd in artikel 3.5 t/m 3.9. Met de regels wordt gezorgd voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening gehouden wordt met:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

Uit de onderbouwing in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving, waarmee invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

- 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 IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Het plangebied Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19 vormt een bestaand bouwperceel waar in de huidige situatie een recreatiebedrijf (verblijfsrecreatie) is gevestigd. Voor de ontwikkeling van vier van de vijf woningen binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, die wordt omgevormd van bedrijfsgebouwen dan wel bedrijfswoning naar burgerwoningen.

Daarnaast laat de IOV nieuwvestiging van Ruimte voor Ruimte kavels toe op specifieke locaties buiten 'bestaand ruimtebeslag'.

- De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van dit plan op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

- Meerwaardecreatie;

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door:

- Zorgvuldig hergebruik van een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing;
- Behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Landschappelijke inpassing van het plangebied;
- Het verdwijnen van (geluid)hinder door het bedrijfsmatig gebruik van de locatie;
- De inzet van een Ruimte voor Ruimte kavel voor het zuidelijk deel van het plangebied, waardoor (elders) een aanzienlijke kwaliteitswinst is ontstaan.

- Kwaliteitsverbetering

In het Landelijk gebied dient een ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor de

herontwikkeling van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt de landschappelijke en ecologische kwaliteit in het plangebied versterkt. Daarnaast worden twee Ruimte voor Ruimte titels aangekocht, die indirect zorgen voor kwaliteitsverbetering. De titels zijn immers ontstaan uit beëindiging (met sloop en inleveren milieurechten) van een intensieve veehouderij elders in de provincie. Tenslotte wordt voor de splitsing van de woonboerderij een kwaliteitsverbetering geleverd op basis van de provinciale beleidsregel, zie paragraaf 3.2.3.

3.2.3. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 19 juli 2022 de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant gepubliceerd. Deze beleidsregel vormt de uitwerking van de fysieke tegenprestatie, zoals op basis van de IOV noodzakelijk voor toevoeging van woningen in het buitengebied.

Voor de herontwikkeling van Puttendijk 15 is artikel 5 uit de beleidsregel van toepassing. Hieronder is de toetsing van dit deel van het plan aan de relevante voorwaarden opgenomen:

Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij:

Uit de in bijlage 1 opgenomen Bouwhistorische verkenning blijkt dat voor de voormalige langgevelboerderij Puttendijk 15 sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand in de vorm van een beeldbepalende woonboerderij. Gewenst is dit object voor de toekomst te behouden en waar nodig te restaureren en herstellen. Het pand wordt omgevormd naar twee woningen, waarvan één in het voormalig woongedeelte in de boerderij. Door de toekomstige bewoning door twee gezinnen kunnen de kosten voor splitsing, renovatie en onderhoud in de toekomst worden gedeeld, hetgeen de financiële uitvoerbaarheid van dit planonderdeel ten goede komt.

- a *de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;*
Het plan voorziet in het realiseren van twee woningen in de beeldbepalende woonboerderij Puttendijk 15. Op dit moment is in het gebouw geen (permanente) woonfunctie aanwezig. De fysieke tegenprestatie voor de twee woningen bedraagt in totaal dan ook € 125.000.
- b *de splitsing is inpandig;*
Er is inderdaad sprake van een inpandige splitsing. In het gebouw is vanuit de oorspronkelijke functies relatief eenvoudig een tweedeling aan te brengen.
- c *beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;*
De herontwikkeling gaat uit van het behouden van de beeldbepalende elementen. De uitgevoerde Bouwhistorische verkenning (zie bijlage 1) vormt het uitgangspunt bij renovatie en verbouw.
- d *bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;*
Gezien de omvang van de percelen en ligging van het pand zijn bijgebouwen uitsluitend aan de achterzijde mogelijk. Op deze manier wordt vanaf het openbaar gebied geen afbreuk gedaan aan het beeldbepalend karakter.

- e behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.*

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het pand. Deze vergunning kan uitsluitend verleend worden, indien renovatie en/ of verbouw plaatsvindt op basis van een hiertoe opgesteld rapport door een terzake deskundige.

Voor de waardering van de fysieke tegenprestatie geldt artikel 7 van de beleidsregel. In het geval van Puttendijk 15 kan op de locatie geen fysieke tegenprestatie worden geleverd door sloop van bebouwing, inleveren van milieurechten of afwaardering van gronden ten behoeve van natuur (dit is uitsluitend mogelijk, aansluitend op bestaande natuurgebieden).

Gebruik wordt dan ook gemaakt van de mogelijkheid uit artikel 7, onder a, sub b:

Artikel 7 Waardering Fysieke tegenprestatie

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit de volgende regels:

- a in het geval dat voor het bouwen van woningen geen fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, kan de tegenprestatie worden geleverd door:*
- 1 de aankoop van een ruimte voor ruimte titel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte als bedoeld in artikel 6, onder a;*
 - 2 de aankoop van een maatwerktitel voor een woningtype als bedoeld in artikel 6, onder b tot en met e, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.*

Voor de omvorming van Puttendijk 15 tot twee burgerwoningen zijn twee maatwerktitels ter waarde van € 62.500 nodig. Initiatiefnemers nemen deze af bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte voor vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Bergeijk

De Omgevingsvisie Bergeijk is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2022. Deze visie geeft aan wat de gemeente belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving.

Als kernkwaliteiten van de gemeente worden beschouwd het groene karakter, het sociale karakter en het economisch karakter. De gemeente is een groene plattelandsgemeente in de Brainportregio en een rustige, gemoedelijke, prettige woongemeente. Het landschap is afwisselend en er zijn goede recreatieve mogelijkheden. De verstedelijkingsdruk is relatief klein, maar er is wel een groot tekort aan (betaalbare) woningen.

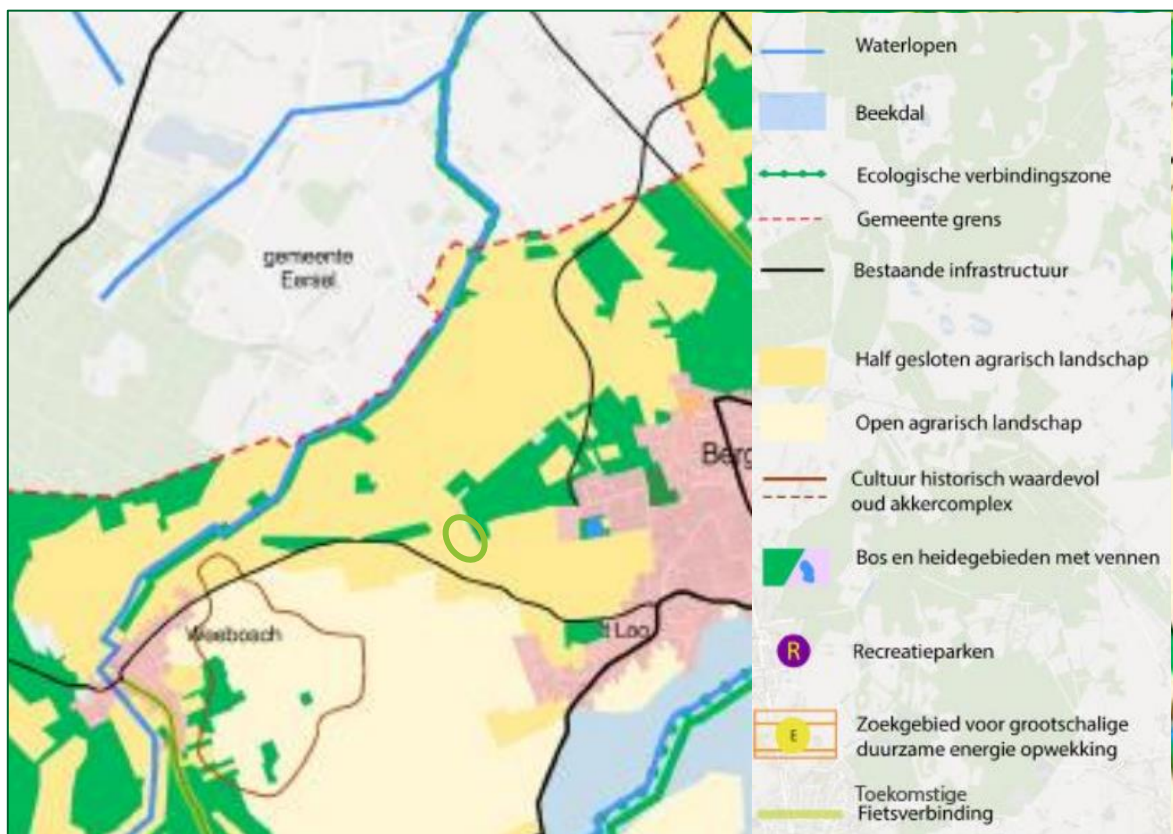
Om de gemeente en de dorpen leefbaar en welvarend te houden zijn drie centrale opgaven geformuleerd:

- Leefbare dorpen;
- Vitaal buitengebied;
- Sterke economische structuur.

In de Omgevingsvisie is per dorp en voor het buitengebied een perspectief vastgelegd. Op de visiekaart voor het buitengebied is het gebied en verdere omgeving opgenomen als 'half gesloten agrarisch landschap'. Op de kaartbeelden voor Bergeijk 't Hof en 't Loo zijn de gronden ten oosten van de Puttendijk aangewezen als 'bebouwing in het buitengebied'. Het plangebied is net niet opgenomen op deze kaarten.

Voor het buitengebied is de doelstelling de vitaliteit en kwaliteit te behouden en versterken. Het waardevolle landschap dient gekoesterd te worden en er dient sprake te zijn van een vitale agrarische sector in harmonie met de omgeving.

In de visie wordt ingezet op een weerbare Bergeijkse economie. Recreatie en toerisme is één van de sectoren binnen deze pijler. Voor recreatie en toerisme wordt gesteld dat er geen grote opgaven bestaan. De afgelopen jaren is veel werk gemaakt van het nóg aantrekkelijker maken van de gemeente voor toerisme, en met resultaat. Voor de grootschalige recreatieparken worden nog kansen gezien om meer gemeentebreed vruchten te plukken van de grote instroom van toeristen, door kruisbestuiving tussen voorzieningen en activiteiten. Tevens wordt ingezet op meer bezoekers door in de Kempen meer dagrecreatie met beleving met hoge kwaliteit aan te bieden. Daarin ziet de gemeente een belangrijke opgave. Er is al relatief veel verblijfrecreatie (grootschalig en kleinschalig), maar het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen blijft daarbij achter. Daar liggen dan ook vooral kansen.

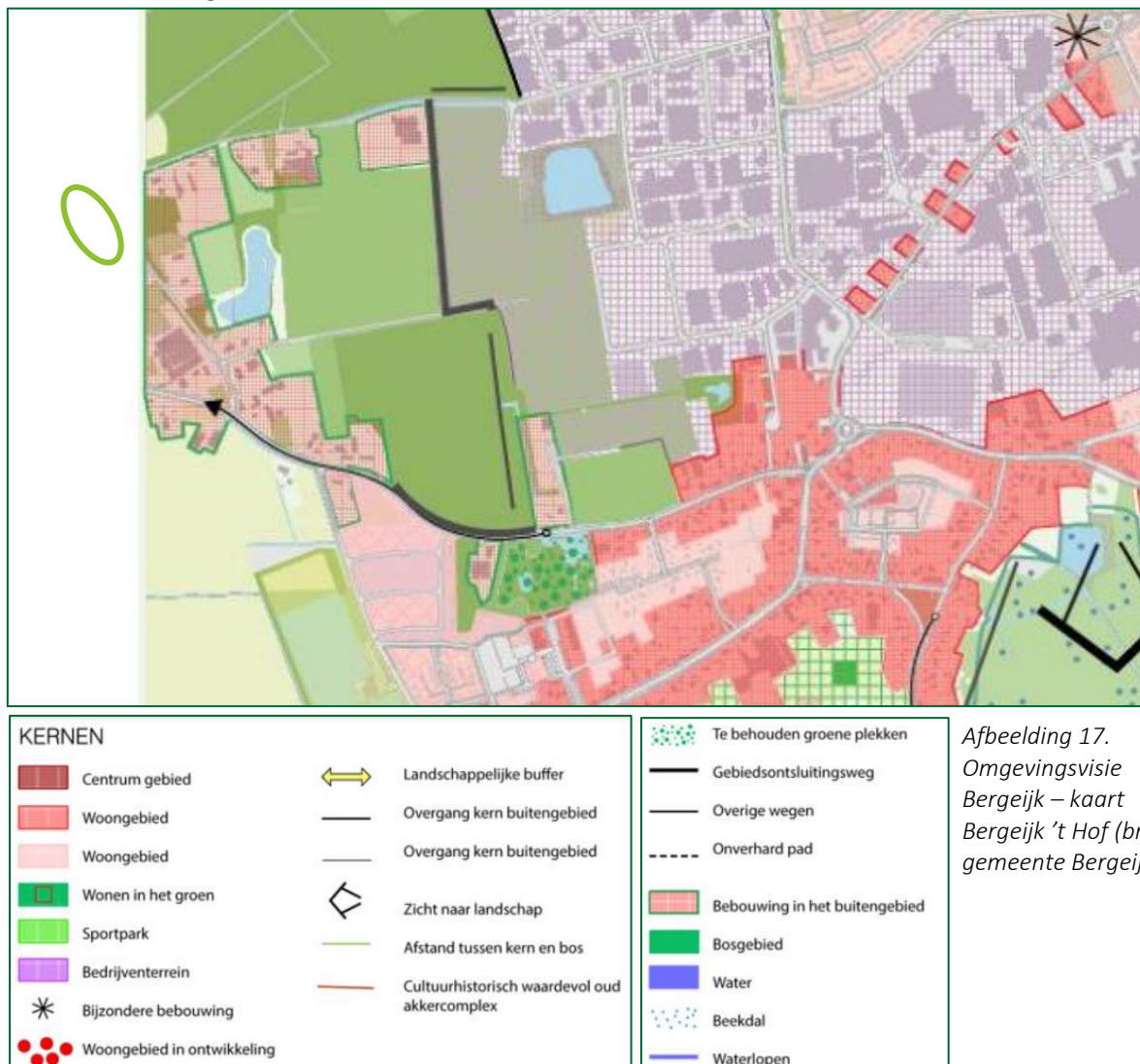


Afbeelding 16. Omgevingsvisie Bergeijk – kaart Buitengebied (bron: gemeente Bergeijk)

Op het gebied van wonen wordt gestreefd naar het bouwen voor alle doelgroepen en voldoende betaalbare woningen. De gemeentelijke woningbouwambitie ligt ruimschoots hoger dan de provinciale prognose. Doel is deze woningen zorgvuldig te bouwen, zoals ook in de Brabantse Agenda

Wonen wordt verwoord: ‘zorgvuldig gaat boven zuinig’. Als inbreiding te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, of van het realiseren van betaalbare woningen door de hoge kosten, is er weliswaar sprake van zuinig, maar niet van zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente verwacht er daardoor niet aan te ontkomen om mee te werken aan uitbreidingslocaties onder voorwaarden. Uitgangspunt bij uitbreidingslocaties (maar ook bij inbreidingslocaties) is dat een kwaliteitsversterking op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie bewerkstelligd moet worden.

Met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied verdwijnt een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening. Gezien het geconstateerde ruime aanbod, wordt dit niet als gemis gezien. Door de omvorming wordt het rustig woonkarakter van de Puttendijk – Oude Postelseweg versterkt. Het betreft een woongebied in een groene, kwalitatief hoogwaardige omgeving hetgeen passend is bij de karakteristiek van de gemeente. Tevens wordt, op een beperkte schaal, invulling gegeven aan de behoefte aan extra woningen door het toevoegen van 4 woningen. Doordat merendeels gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen is sprake van verschillende typologieën en doelgroepen. Wel bevinden alle woningen zich in een hoger segment. Zij kunnen een bijdrage leveren aan de doorstroming, aangezien de toekomstige bewoners naar verwachting een bestaande woning achter zullen laten.



Afbeelding 17.
Omgevingsvisie
Bergeijk – kaart
Bergeijk 't Hof (bron:
gemeente Bergeijk)

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische waarden en de vitaliteit van het buitengebied. Het plan heeft geen negatieve invloed op natuur- en landschapswaarden. Door het hergebruik van bestaande bebouwing en een bestaand bouwvlak is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsvisie Bergeijk.

3.3.2. Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn, net als in de voorloper, de Verordening ruimte, regels vastgelegd die provinciale belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen beschermen. Eén van de belangen is de kwaliteit van het landschap. Het provinciaal beleid bepaalt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een bijdrage moet worden geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit beleid staat bekend als de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

De Kempen-gemeenten, waaronder de gemeente Bergeijk, vinden het belangrijk 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.

In lijn met het provinciaal beleid is in de LIR bepaald dat voor Ruimte voor Ruimte woningen geen investering nodig is. Deze heeft immers al op een andere wijze plaatsgevonden. Wel is een landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Voor de omvorming van Puttendijk 15 naar twee woningen in de bestaande beeldbepalende woonboerderij wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd op grond van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (zie ook paragraaf 3.2.3). Daarnaast maken deze gronden integraal onderdeel uit van het inpassingsplan. Een investering op grond van de LIR is dan ook niet aan de orde.

Het derde onderdeel van de herontwikkeling vormt de omvorming van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit geldt voor omzetting van een bedrijfswoning naar woning sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouwen. Binnen het plangebied is echter sprake van een recreatiebedrijf met een beperkte omvang bebouwing. De aanwezige bedrijfsbebouwing is daarbij deels aangewezen als beeldbepalend en is daarnaast zeer geschikt voor hergebruik. Initiatiefnemers investeren één Ruimte voor Ruimte titel om het tweede recreatiegebouw te kunnen behouden als woning.

De beoogde inpassing tezamen met de aankoop van twee Ruimte voor Ruimte titels en twee maatwerktitels ter waarde van een halve Ruimte voor Ruimte titel maakt dat voor het totale plangebied sprake is van voldoende kwaliteitswinst om ook de bedrijfswoning om te kunnen vormen naar burgerwoning.

Voor het inpassingsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en bijlage 1. De uitvoering is geborgd middels een bepaling in de planregels (voorwaardelijke verplichting).

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties geldt dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd moet worden. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een bestemmingsplan, dat de herontwikkeling van een recreatiebedrijf tot vijf woningen mogelijk maakt. Slechts één woning wordt nieuw gebouwd, voor de overigen wordt gebruik gemaakt van bestaande (bedrijfs-)gebouwen van het recreatiebedrijf. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd wordt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde en het opstellen van een aanmeldingsnotitie of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Er zijn 3 richtingen, waarop dit aspect beoordeeld dient te worden:

1. Indien in het plangebied sprake is van een nieuwe milieugevoelige functie, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit omliggende inrichtingen?
2. Veelal samenhangend met 1: indien in een plangebied sprake is van een nieuwe milieugevoelige functie, zorgt deze voor belemmeringen in de huidige of te verwachten bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen?
3. Wat is de invloed van de ruimtelijke ontwikkeling op gevoelige functies in de omgeving, zorgt de nieuwe functie voor negatieve milieu-invloed?

Voor de eerste toets wordt veelal gebruik gemaakt van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009).

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het huidige gebruik van het plangebied bestaat uit verblijfsrecreatie, waarbij in het noordelijk deel van het plangebied bebouwing is toegestaan en in het zuidelijk deel, ter plaatse van de aanduiding 'speelveld', niet. Met voorliggende bestemmingswijziging wordt het recreatieve gebruik beëindigd en worden nieuwe woonfuncties toegestaan.

In de huidige situatie is het gebruik van het plangebied voor een aantal milieuaspecten en delen 'gevoelig'. Zo is de bedrijfswoning gevoelig voor geur en geluid, zijn de recreatiegebouwen gevoelig voor geur, maar niet voor geluid, en is het buitenterrein voor beiden niet gevoelig.

De nieuwe woonfuncties vormen in elk geval gevoelige functies. Aan de hand van bovengenoemde VNG-lijst is dan ook inzichtelijk gemaakt of in de omgeving bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat nieuwe woningen/ woonfuncties niet toegestaan kunnen worden.

De toetsing vindt plaats aan de hand van de 3 beoordelingsrichtingen:

1. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor gevoelige functies

Het plangebied aan de Puttendijk – Oude Postelseweg wordt omringd door woonbestemmingen en agrarische en natuurgronden. Het merendeel van de bedrijvigheid in de omgeving is afgelopen jaren beëindigd en omgevormd naar 'Wonen'. Op enige afstand liggen nog enkele kleinschalige (agrarische) bedrijfslocaties. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsfuncties in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 18. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak inrichting woonbestemming (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Agrarisch bedrijf – veehouderij (melkvee)	3.2	100	134	ja
2.	Bedrijf - kantoor	1	10	92	ja
3.	Bedrijf – graaf- en grondwerk, agrarisch loonwerk en rooi- en groenvoorziening met statische opslag*	2	30	210	ja
4.	Agrarisch – veehouderij (Melkvee)	3.2	100	195	ja

* In het bestemmingsplan 'Lage Berkt 2' (vastgesteld 6 oktober 2020) is de omschakeling van het agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf op deze locatie geregeld. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn hierbij expliciet omschreven en gecategoriseerd als milieucategorie 2.

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Er kan dan ook redelijkerwijs worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat zal worden geboden.

2. Nieuwe ontwikkeling belemmerend voor omliggende inrichtingen

Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan, hebben de nieuwe woningen/ woonfuncties geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid. Daarbij geldt tevens dat er bij elk van de inrichtingen al woningen op kortere afstand gelegen zijn, waardoor de woonfuncties in het plangebied nooit het meest beperkend zijn.

3. Milieu-invloed vanuit het plangebied naar gevoelige functies in de omgeving

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de nieuwe functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Met de ontwikkeling verdwijnt de functie 'verblijfsrecreatie' uit het plangebied. Op grond van de VNG-lijst wordt dit beschouwd als milieu-categorie 3.1 met een aanbevolen afstand van 50 meter. Deze invloed vanuit het plangebied op de omgeving vervalt met de wijziging.

Conclusie

Vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19.

4.4. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Door Lankema Geotechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd Verkennend bodemonderzoek Puttendijk 15, Bergeijk (22 december 2022) - bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 4,40 m-mv overwegend bestaat uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In twee grondmengmonsters zijn licht verhoogd gehalten aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In de grondmengmonsters van de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

De bodemkwaliteit legt geen belemmeringen op aan de herbestemming en herontwikkeling van het plangebied.

4.5. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functies en is gelegen in de nabijheid van de Puttendijk, Oude Postelseweg en Weebosserweg.

Door Tritium advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapportage ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Puttendijk 15 te Bergeijk’ (20 december 2022) - bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de beschouwde wegen Oude Postelseweg en Weebosserweg de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Puttendijk geldt dat de geluidbelasting op de oostelijke gevels van de meest zuidelijke nieuwe woning en de nieuwe woningen in de bestaande boerderij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Om doelmatig te zijn voor de 1e en 2e verdieping dient het scherm relatief hoog te zijn. De realisatie van een hoog geluidscherm tussen de Puttendijk en de voorgevels van de woningen c.q. woningbouwkavels is niet wenselijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Tevens is een stiller wegdek voor een plan van deze grootte niet financieel doelmatig. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het vergroten van de afstand tussen de Puttendijk en ontvanger is in onderhavige situatie enkel realistisch voor de meest zuidelijke nieuw te bouwen woning. Door de afstand van de oostgevel van de nieuwe woning met de wegas van de Puttendijk te vergroten van ca. 14 meter naar ca. 18 meter wordt de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van het wegverkeer op de Puttendijk dusdanig verlaagd dat de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden. In dat geval is voor de nieuwe woning een procedure hogere waarde niet meer aan de orde.

Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de contour van een gezoneerd bedrijventerrein.

De overige eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Als gevolg van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Puttendijk wordt het bevoegd gezag verzocht voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan een hogere grenswaarde te verlenen. Voor het overige leiden zowel het wegverkeer als Industrielawaai niet tot beperkingen voor voorliggende herbestemming en -ontwikkeling binnen het plangebied.

4.6. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid

2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij voorliggend initiatief is sprake van herbestemming van een recreatiebedrijf met bedrijfswoning naar vijf burgerwoningen. Deze omvang is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. In de nieuwe situatie is immers sprake van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2022)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	14	40
PM2,5	8	25
NO ₂	10	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de herbestemming en -ontwikkeling van het plangebied.

4.7. Veehouderij: geur en gezondheid

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om

gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgeoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden.

Beoogde ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van een nieuwe veehouderij. De (toekomstige) functies in het plangebied hebben dan ook geen (negatieve) invloed op hun omgeving voor het aspect geur.

Binnen een deel van het plangebied wordt een nieuwe geurgeoelige functie toegestaan. Voor het andere deel is reeds sprake van een geurgeoelige functie.

Het aspect 'geur als gevolg van veehouderijen' is nader onderzocht in het onderzoek 'Geuronderzoek (voorgond en achtergrond geurbelasting) Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19 Bergeijk' (van Empel Milieuadvies, 23 december 2022) – bijlage 5.

In het onderzoek is de voorgond geurbelasting van de maatgevende omliggende veehouderijen en de achtergrondbelasting geur in beeld gebracht.

Binnen een straal van 500 meter vanaf de planlocatie zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Ten aanzien van de voorgondbelasting geur is derhalve geen relevante geuremissie van veehouderij bedrijven te verwachten. Ten aanzien van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen vinden geen belemmeringen plaats.

De achtergrond geurbelasting binnen het plangebied is berekend en bedraagt maximaal 3,11 OuE/m³. Bij deze geurconcentratie is sprake van een geurgehinderden percentage van 5%, oftewel milieukwaliteit Goed.

Conclusie

Gelet op de berekende achtergrondbelasting van de geur is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

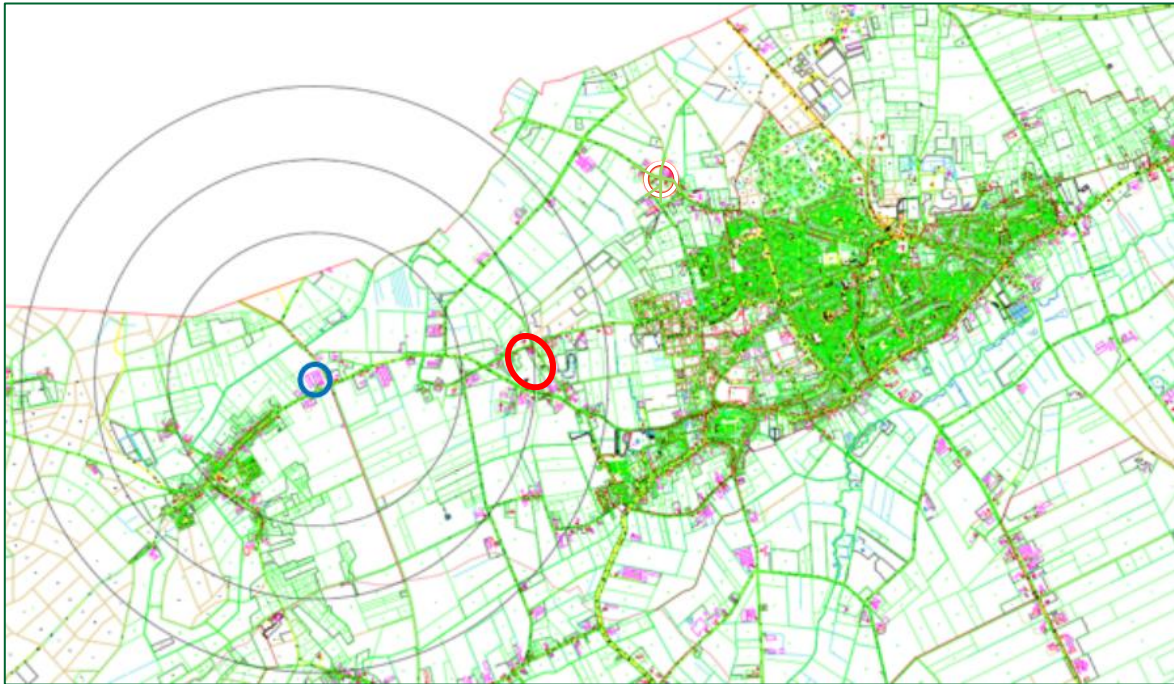
Gezien de afstand van het plangebied tot veehouderijen speelt het aspect voorgondbelasting geen rol.

Gezondheid

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken 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 in zijn algemeenheid afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen 2 km van bestaande geitenhouderijen verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij een voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Het plangebied aan de Puttendijk – Oude Postelseweg is gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Voor de ontwikkeling heeft de gemeente Bergeijk een zorgvuldige afweging gemaakt. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied (rood aangeduid) aan ten opzichte van de voor de ontwikkeling relevante geitenhouderij (blauw aangeduid). De locatie is gelegen buiten de 1 kilometer straal.



Afbeelding 19. Zonering rond geitenhouderijen gemeente Bergeijk (bron: gemeente Bergeijk)

Ligging plangebied ten opzichte van geitenhouderijen

De afweging is opgenomen in een memo ('Omgekeerde werking geitenmoratorium, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, dd 4 juni 2018'). De afweging uit het memo die relevant is voor de beoogde ontwikkeling luidt als volgt: "Gebruikmakend van de voorgaande overwegingen (red. uit het memo) kan de gemeente de afweging maken om woningbouwontwikkeling doorgang te laten vinden en uit voorzorg daarbij de volgende richtlijnen hanteren:

- Waar mogelijk medewerking verlenen aan ontwikkeling van enkele woningen, of een kleine woonwijk. De gemeente zal hiervoor meewerken aan:
 - het voorkomen van een toename van het aantal geiten op de bestaande locaties;
 - bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van de stoffen te verminderen c.q. tot een minimum te beperken die de verhoogde kans op longontsteking veroorzaken, zodra uit het vervolgonderzoek VGO duidelijk is welke stof(fen) dit zijn. Dit past binnen de strekking van "niet-in-betekende-mate (nibm)", dat een kleine verhoging van de blootstelling accepteert met een perspectief dat deze op termijn wordt gecompenseerd;
- Bij grootschalige projecten overwegen medewerking te verlenen als maatregelen bij de bron genomen worden om de risico's te reduceren, bijvoorbeeld door het houden van minder geiten of door het nemen bedrijfsgerichte maatregelen zodra bekend is welke stof(fen) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking. In dit verband kan bij grootschalige projecten met de fasering worden gestuurd op realisatie van woningbouw na 2020. De periode tussen woningbouw en implementatie van bedrijfsgerichte maatregelen is dan kort zo mogelijk. NB. Dit gaat er vanuit dat in het vervolgonderzoek van VGO de oorzaak wordt gevonden en bedrijfsgerichte maatregelen mogelijk zijn.

Bij zowel klein- als grootschalige ontwikkelingen rekening houden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij:

- Geen woningen dichtbij de geitenhouderij bouwen dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard. Door niet dichtbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De omvang van de woningbouw relateren aan de afstand tot de geitenhouderij.

Bij ontwikkelingen uit voorzorg rekening houden met de doelgroep, waarbij niet meegewerkt wordt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken, zoals bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.”

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van omvorming van een locatie voor verblijfsrecreatie naar 'wonen'. Hierbij worden bestaande gebouwen hergebruikt en één nieuwe woning gerealiseerd. Het betreft dan ook een kleinschalig project, waaraan medewerking verleend kan worden. Ook in de huidige situatie is in het plangebied reeds sprake van een verblijfsfunctie. Daarbij ligt het plangebied niet dicht bij de geitenhouderij dan reeds bestaande woningen. Bij het initiatief is geen sprake van een ontwikkeling die gericht is op voorzieningen waar grote groepen, kwetsbare mensen gebruik van zullen maken. Rekening houdend met de zorgvuldige afweging op basis van het gemeentelijk afwegingskader is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Spuitzones

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 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.

Het plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan de openbare weg. Aan de overzijde van deze wegen zijn respectievelijk een burgerwoning en natuur gelegen. Ook direct ten zuiden van het plangebied ligt een burgerwoning. De gronden direct ten westen van het plangebied worden gebruikt als hobbyweide. Voor dit gebruik worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Een negatieve beïnvloeding vanuit dit kleinschalig agrarisch perceel op het plangebied is dan ook niet aan de orde. Daarbij zijn in het deel van het plangebied dat grenst aan de hobbyweide reeds verblijfsfuncties toegestaan.

De ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door het aspect 'spuitzones'.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

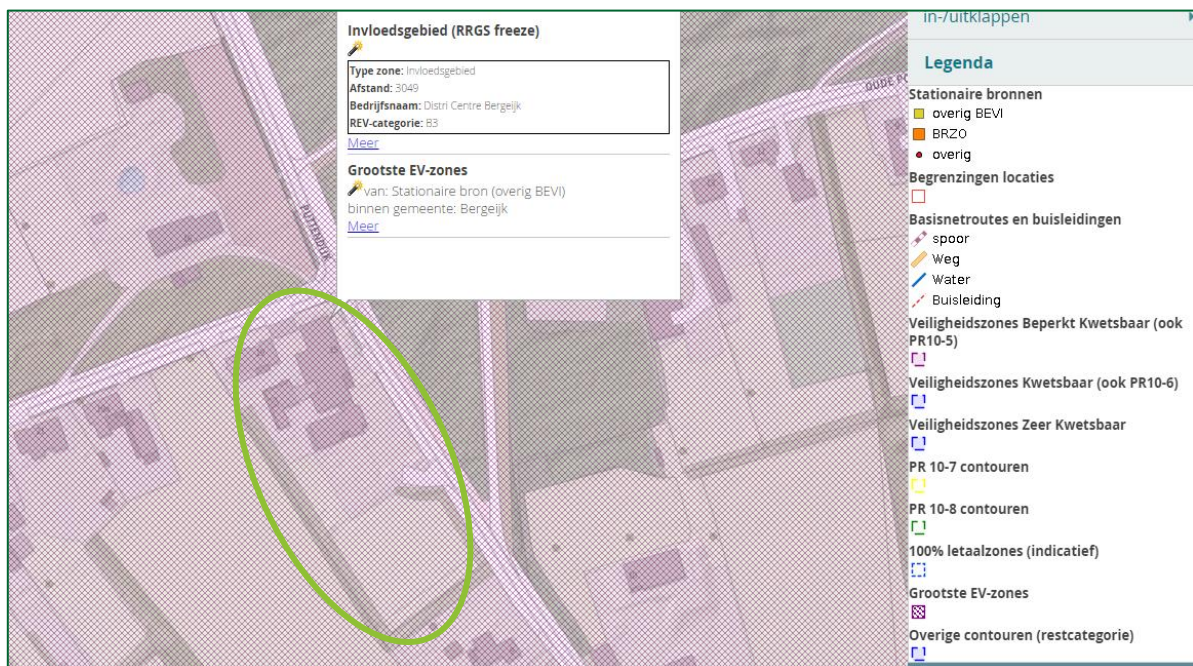
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

In het plangebied is een verblijfsrecreatieve voorziening aanwezig, gespecialiseerd in het huisvesten van zorggroepen. De geldende vergunning van de groepsaccommodatie gaat uit van aanwezigheid van maximaal 58 personen (excl. bewoners bedrijfswoning).

In de nieuwe situatie zijn in het plangebied 5 burgerwoningen aanwezig, met een gemiddelde bezetting van 4 personen. Het totaal aantal personen in het plangebied neemt dan ook sterk af. Tevens is geen sprake meer van (extra) kwetsbare doelgroepen.

Voor de volledigheid is aan de hand van de Signaleringskaart Externe Veiligheid beoordeeld of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteit of inrichtingen voorkomen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen het toxisch invloedsgebied van het bedrijf aan de Bokkerijder 12a te Bergeijk is gelegen. Gezien deze ligging is het standaardadvies ruimtelijke ontwikkelingen van de VRBZO van toepassing.



Afbeelding 20. Uitsnede Signaleringskaart Puttendijk – Oude Postelseweg en omgeving (bron: Signaleringskaart EV)

Op basis van dit standaardadvies:

- worden de toekomstige eigenaren/ bewoners van het perceel op de hoogte gebracht van het risico uit de omgeving en wordt aangegeven wat de handelwijze is bij een incident; namelijk vluchten van de risicobron af;
- wordt aan de toekomstig bouwers het advies meegegeven om aanzuigopeningen voor de noodzakelijke mechanische ventilatie hoog en van de risicobron afgekeerd te realiseren en
- wordt voldaan aan de bepalingen uit de Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de gezamenlijke Brabantse veiligheidsregio's. Het perceel is rechtstreeks bereikbaar via de openbare weg, waaraan geen wijzigingen plaatsvinden. Aangezien een deel van de bebouwing al aanwezig is en de nieuwe woning wordt gerealiseerd in een gebied met reeds bestaande woningen, kan worden aangenomen dat voldoende bluswatervoorzieningen in de omgeving aanwezig zijn.

Onder het overige worden geen risicobronnen benoemd.

Conclusie

Het aantal personen in het plangebied neemt in de nieuwe situatie af. Significante risicobronnen zijn op enige afstand gelegen. Daarbij wordt voldaan aan het standaardadvies van de veiligheidsregio en is sprake van een aanzienlijke mate van zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners (immers (half)vrijstaande burgerwoningen, geen zorgwoning, overige zorginstelling, onderwijsinstelling of dergelijke) kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplegt aan de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19.

4.9. Waterparagraaf

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap de Dommel.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Hiermee wil het waterschap de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Nieuw is dat het Waterschap gaat werken volgend drie basisprincipes van de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is, moet schoon blijven.

Daarnaast is het uitgangspunt te werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak. De aanpak wordt verlegd van het beekdal naar een aanpak op grotere schaal. Voor de onderwerpen waar nodig heeft het waterschap nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook gelden vanuit het waterschap verordeningen; de Keur en de legger. De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

In het gemeentelijk Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 – 2024 (VGRP) is een aanscherping van het hemelwaterbeleid uit de Keur opgenomen. De ondergrens voor toename verhard oppervlak bedraagt op basis van dit beleid 50 m². Als uitgangspunt geldt dat de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt primair verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater. Hergebruik

van hemelwater wordt hierbij gestimuleerd (wassen auto, sproeien tuin e.d.). Daarbij houdt het gemeentelijk beleid geen rekening met de gevoeligheidsfactor. Op basis van dit beleid geldt de strengste eis. Omdat de bodem geschikt is voor infiltratie is de waterbergings eis voor de ontwikkeling van al het vernieuwde verhard oppervlak 60mm per m² verhard oppervlak.

Hemelwater

Binnen het plangebied wordt de bestaande bebouwing herbruikt. De bedrijfswoning wordt omgevormd naar burgerwoning en in de bedrijfsgebouwen worden in totaal 3 woningen gerealiseerd. Tevens ontstaat op het huidige speelveld één nieuwe bouwkvael.

In de huidige situatie zijn de bedrijfsgebouwen en verharding reeds afgekoppeld van de riolering. Deze situatie blijft ongewijzigd behouden.

Ter plaatse van de nieuwe bouwkvael nemen het bebouwd en verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie toe.

Dakwater afkomstig van het hoofgebouw en bijhorende bouwwerken bij het hoofgebouw, alsmede hemelwater op verhardingen, dient op eigen terrein te worden geborgen. Voor de toevoeging van de verharding/ bebouwing geldt op grond van de keur de rekenregel, exclusief gevoeligheidsfactor.

De benodigde hemelwatervoorziening dient daarmee een omvang te hebben van (opp.) * 0,06 m³.

Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² (dakvlak + verharding). De exacte omvang wordt berekend op het moment van vergunningaanvraag. Voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte kavel wordt de verdeling verhard oppervlak geschat op:

	Huidig m ²	Toekomstig m ² (indicatie)
Daken	0	350
Terrein verharding	0	350
Onverhard terrein	1.500	800
Totaal	1.500	1.500

De bodem van het plangebied bestaat overwegend uit matig fijn, matig siltig zand met een humushoudende bovengrond. De GHG bevindt zich voornamelijk in grondwatertrap VII; 80 – 140 cm-mv en voor een klein deel in grondwatertrap VI; 40 – 80 cm-mv. Het gebied staat bekend als infiltratiegebied.

De bodemopbouw en -gesteldheid is dan ook geschikt voor berging en infiltratie van het hemelwater.

Bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning zal, mede op advies van het waterschap, rekening worden gehouden met de hoogte van het maaiveld ten opzichte van de andere percelen. Er wordt in de realisatiefase voldoende opgehoogd voor kapitaal intensieve functies en bijvoorbeeld verlaagde tuin(delen) en natuur kunnen dienst doen als waterberging.



Afbeelding 21. Gevoeligheidsfactor infiltratie (bron: Waterschap de Dommel)

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor gronden buiten Stedelijk gebied is afhankelijk van het grondgebruik. Voor grasland en aangrenzende bebouwing is de norm bepaald op 1/10 per jaar.

Het plan voorziet in een relatief beperkte wijziging van het verhard oppervlak. Zoals hiervoor reeds omschreven, wordt voorzien in een infiltratievoorziening, gedimensioneerd op het te realiseren verhard oppervlak.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren woning wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering, zoals in het gebied reeds aanwezig. De bestaande gebouwen zijn hier al op aangesloten.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap heeft op 5 oktober gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf beperkt aangepast, evenals de voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging in de planregels.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de herbestemming en nieuwe woningbouwkavel aan de Puttendijk. Met de opgenomen voorwaardelijke verplichting in de planregels, wordt de infiltratie van hemelwater geborgd.

4.10. Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze overkoepelende wet. Uitgangspunt van de wet is dat beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de

Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderzoek Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied is een natuurtoets en stikstofonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de natuurtoets zijn verwoord in de rapportage QuickScan Natuurtoets, Puttendijk 15 Bergeijk (Groenpartner Avereest, 1 december 2022) – bijlage 6.

Uit het onderzoek volgt dat het plangebied op ongeveer 2 km van het Natura 2000-gebied. 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux' ligt. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn, want de instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar.

In de nabijheid (300 m) van het plangebied ligt een gebied wat deel uitmaakt van de EHS. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Daarnaast zijn vanwege de afstand, de ligging en de kleinschaligheid van de werkzaamheden, de effecten op de EHS nihil. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

De verkennende Quickscan heeft aangetoond dat effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten nagenoeg geheel zijn uit te sluiten. Er is daarom geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de wetgeving altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen;
- Op basis van de in de Wet Natuurbescherming opgenomen zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met dan aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - Voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren de mogelijkheid hebben weg te trekken;
 - Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst voor vleermuizen en andere nachtdieren;
 - Het slopen en rooien starten buiten het voortplantings- en het winter(slaap)seizoen.

De resultaten van het stikstofonderzoek zijn vastgelegd in de rapportage 'Voortoets Stikstofdepositie – Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk' (Van Empel milieu advies, 22 december 2022) – bijlage 7. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de handreiking “Voortoets Stikstof” van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

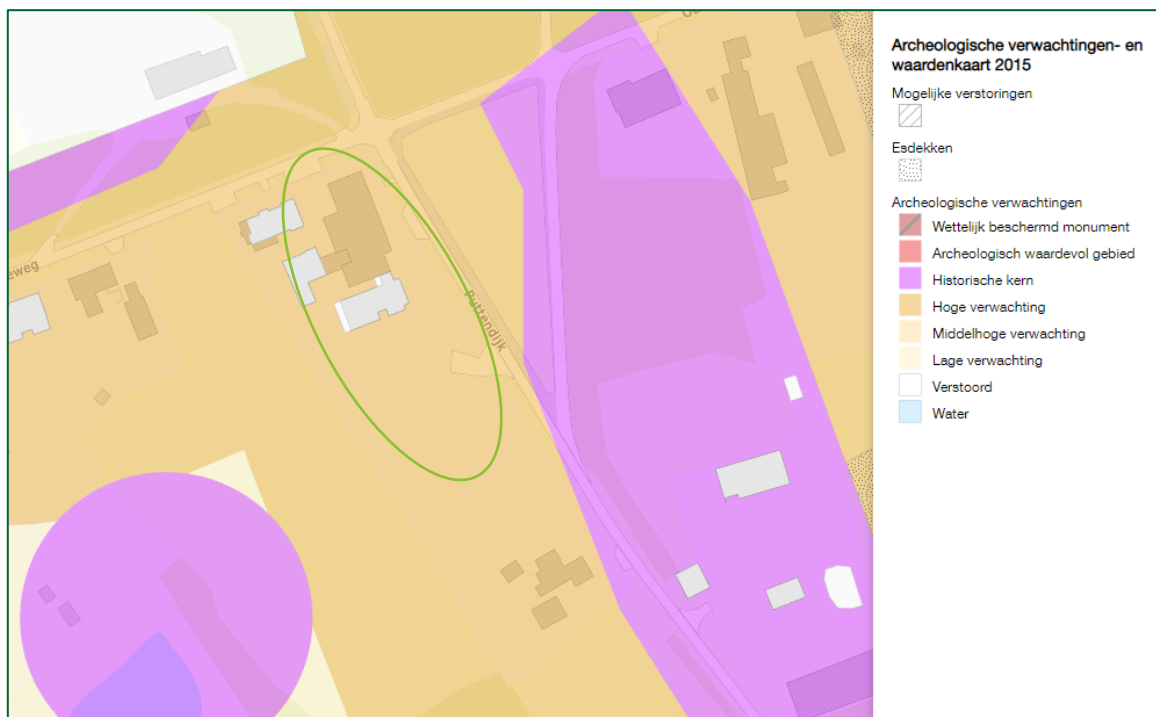
Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect ‘archeologie’ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect ‘archeologie’.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma’s van Eisen. De gemeente Bergeijk heeft in 2016 haar ‘Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2016’ vastgesteld.

Daarnaast is het grondgebied van de gemeente Bergeijk opgenomen in de regionale verwachtingswaardekaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Afbeelding 22. Uitsnede archeologische verwachtingswaardekaart (bron: odzob.nl)

Aan het plangebied is op de verwachtingswaardekaart merendeels een hoge verwachting toegekend. Enkele delen, ter plaatse van bestaande bebouwing, zijn aangewezen als ‘verstoord’.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vanuit de Erfgoedkaart doorvertaald in de geldende bestemmingsplannen. Voor het plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.1 opgenomen ten behoeve van het beschermen van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstoringen van respectievelijk 500 m² of groter en dieper dan 30 centimeter.

Vier van de vijf woningen in het plangebied worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Hier vindt dan ook geen bodemverstoring/ roering van de ondergrond plaats. Uitsluitend voor de Ruimte voor Ruimte kavel aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van nieuwbouw en bodemverstoring. Het bouwvlak voor deze kavel heeft een omvang van 200 m² dat conform de regels volledig bebouwd mag worden (het ligt niet in de lijn der verwachting dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren). Daarnaast is het toegestaan om buiten het bouwvlak 150 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. De totale theoretische, maximale bouwoppervlakte (350 m²) ligt dan ook lager dan 500 m².

Geconcludeerd wordt dan ook dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is, omdat de maximale oppervlakte kleiner is dan 500 m².

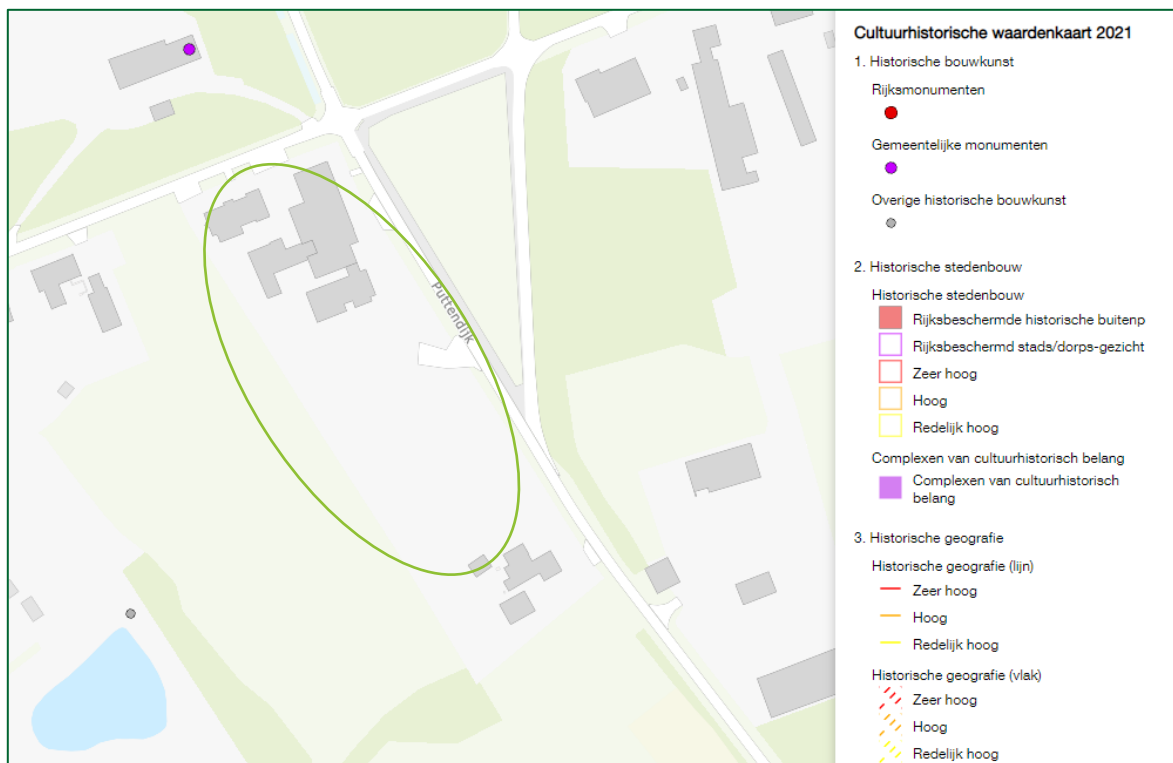
De dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische waarden is overgenomen in dit bestemmingsplan waardoor de bescherming en noodzakelijke toetsing bij eventuele toekomstige ontwikkelingen blijft gelden. Dit met dien verstande dat de bestemming 'Wonen' wordt uitgezonderd van het verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren, zoals opgenomen in artikel 5.3 van de regels.

Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, dan dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier beschermd.

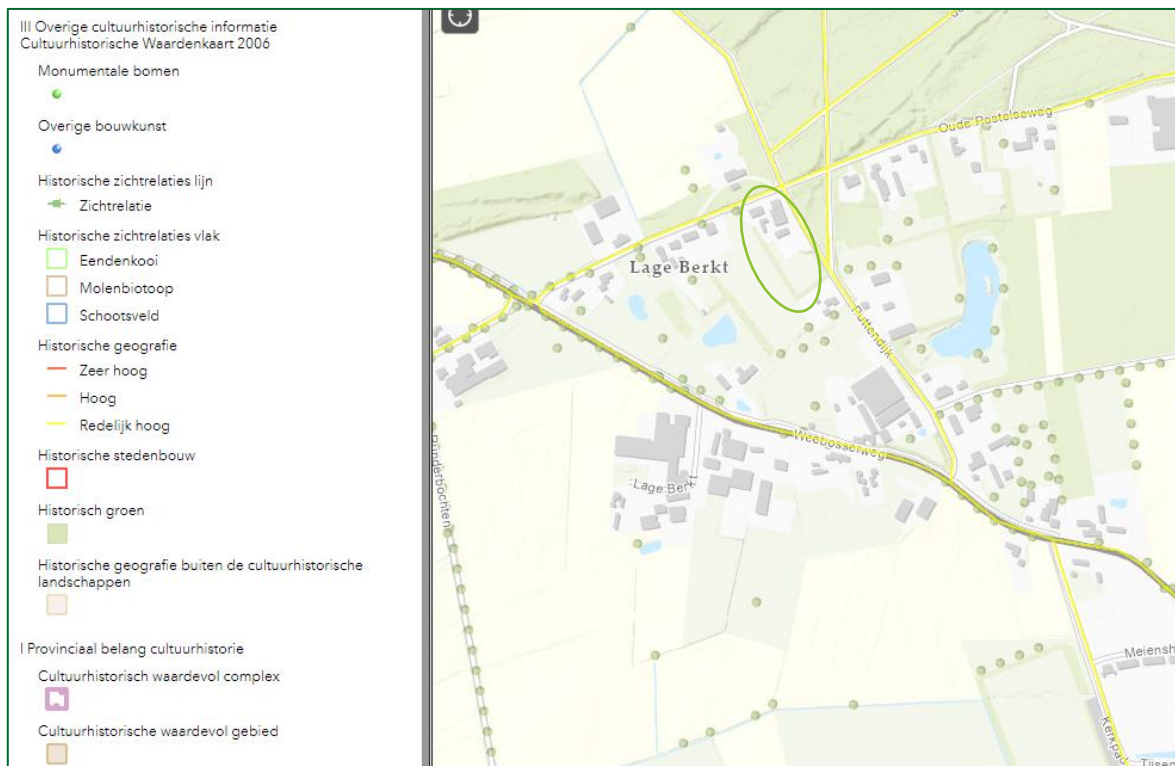
Cultuurhistorie

In de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is tevens het aspect 'cultuurhistorie' opgenomen. In het kaartbeeld 'Cultuurhistorische waardenkaart' zijn voor het plangebied of de directe omgeving geen aanduidingen van cultuurhistorische waarden opgenomen.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de Puttendijk en Oude Postelseweg aangeduid als historisch geografische lijnstructuur met redelijk hoge waarde. Met de herbestemming naar wonen en realisatie van één nieuwe woning wijzigen de ligging, structuur en karakteristiek van de genoemde wegen niet. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Afbeelding 23. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: odzob.nl)



Afbeelding 24. Uitsnede CHW Noord Brabant (bron: brabant.nl)

Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' leggen geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het plangebied. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de ondergrond bij toekomstige ontwikkelingen, blijven de dubbelbestemmingen gehandhaafd.

4.12. Verkeer en parkeren

Verkeer

Op dit moment kent het plangebied twee ontsluitingen vanaf de Puttendijk voor de groepsaccommodatie en twee ontsluitingen aan de Oude Postelseweg voor de bedrijfswoning. In de nieuwe situatie blijft de naar burgerwoning omgevormde bedrijfswoning ontsloten vanaf de Oude Postelseweg. De nieuwe woonfuncties worden allen ontsloten vanaf de Puttendijk. Ten behoeve van de woningen in de gesplitste boerderij wordt één nieuwe inrit gerealiseerd en wordt één bestaande inrit benut. De woonfunctie in het tweede recreatieverblijf en de Ruimte voor Ruimte kavel worden ontsloten via de bestaande zuidelijke inrit. Tevens wordt deze inrit benut als achterin- en uitgang voor de woning aan de Oude Postelseweg.

Het aantal en type verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal in de toekomstig wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment wordt de locatie met name bezocht door groepen, tot een maximum van 58 gasten. Zorggroepen maken veelal gebruik van gezamenlijk vervoer in touringcars. Andere gezelschappen, zowel uit de zakelijke als recreatieve markt, komen veelal met eigen vervoer in personenauto's. Deze verkeersbewegingen vervallen op de Puttendijk en worden vervangen door de verkeersbewegingen ten behoeve van vier burgerwoningen. Het aantal bewegingen zal afnemen en de verdeling gedurende de dag en week gelijkmatiger zijn. De aan- en afvoerbewegingen van de nieuwe woonfuncties kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Puttendijk. De dimensionering van deze weg is zodanig, dat deze verkeersbewegingen niet tot problemen leiden.

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen.

In voorliggende situatie wordt voorzien in vijf woonpercelen op de locatie van het huidige recreatiebedrijf. De bestaande parkeerplaatsen bij het recreatiebedrijf worden deels gebruikt als parkeerruimte bij de woningen in de boerderij en het tweede recreatiegebouw. Bij de huidige bedrijfswoning zijn reeds 4 parkeerplaatsen aanwezig. Ook voor de nieuwe woning op de Ruimte voor Ruimte kavel wordt op eigen terrein tenminste voorzien in 3 parkeerplaatsen.

Met (tenminste) 3 parkeerplaatsen per woning wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2017 – beleid, maatwerk en toepassing. Voor vrijstaande koopwoningen bedraagt het aanbevolen aantal parkeerplaatsen (categorie; overig gemeente Bergeijk) 2,3. Hierin is een aandeel bezoekersparkeerplaatsen van 0,3 opgenomen.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5. Juridische planopzet

5.1. Planstukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. Bij de regels en toelichting horen een aantal bijlagen. De verbeelding en regels vormen de juridisch bindende elementen van het plan.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen in dit plan. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De uitgangspunten uit de SVBP2012 zijn toegepast bij het tekenen van de bestemmingen en aanduidingen. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Bergeijk hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011', de daarop volgende herzieningen en enkele Ruimte voor Ruimte-plannen in de directe omgeving van het plangebied.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen lezen en toepassen. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden of in dit plan een specifieke uitleg kennen. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Natuur' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels

worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1'. Deze bestemming, gericht op de bescherming van archeologische resten, kent dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemmingen.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde bouw- en gebruiksregels. Het gaat onder meer om beperkte afwijkingen van 10%, afwijkingen ten behoeve van kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes en gebruik voor bed en breakfast. Ook voor het realiseren van een tennisbaan bij de woning is een afwijkingsbevoegdheid toegestaan.

Artikel 10: Overige regels

In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen omtrent de verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen en regels op het gebied van parkeren, laden en lossen.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen herontwikkeling van het recreatiebedrijf aan de Puttendijk 15 – Oude Postelseweg 19 tot burgerwoningen, en daartoe benodigde bestemmingsherziening, betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers, die eigenaar van de betreffende gronden zijn, fungeren als financiële drager van het onderhavige plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het onderdeel ‘planschade’ wordt verankerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan sluit aan bij de aangrenzende vrijstaande burgerwoningen en draagt zorg voor behoud en versterking van de groenstructuur. De recreatiefunctie van de locatie wordt bij de herontwikkeling beëindigd.

6.2.1. Dialoog

In het kader van de beoogde bestemmingswijziging ten behoeve van het beëindigen van het recreatiebedrijf en realiseren van vijf burgerwoningen is een omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemers (juni 2022). De omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen de recreatieve bestemming te beëindigen en om te zetten naar woonbestemming, met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Initiatiefnemers hebben de omwonenden daartoe persoonlijk bezocht/uitgenodigd en het plan aan de hand van de situatietekening toegelicht.

Het (geanonimiseerd) verslag van deze dialoog is als bijlage 8 opgenomen bij deze toelichting. Door alle omwonenden is aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de bestemmingswijziging. Er waren geen inhoudelijke vragen of verbeterpunten bij de omwonenden.

De omwonenden worden over het vervolg van de procedure op de hoogte gehouden.

6.3. Procedure

6.3.1. Vooroverleg

Het concept ontwerp van het bestemmingsplan ‘Puttendijk 15 en Oude Postelseweg 19 Bergeijk’ is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties (provincie en waterschap).

Waterschap de Dommel heeft op 5 oktober 2023 per e-mail gereageerd met enkele opmerkingen. Deze zijn beschreven en verwerkt in de waterparagraaf, 4.9, en in de planregels.

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 20 oktober 2023 (kenmerk C2322886/5350537) aangegeven dat de ontwikkeling naar haar mening goed past binnen de provinciale belangen. Daarbij

wijst zij er wel op, dat de bewijsstukken voor aankoop van de Ruimte voor Ruimte titels voor vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar dienen te zijn. Initiatiefnemer draagt zorgt dat de benodigde Ruimte voor Ruimte titels voor de vaststelling van het bestemmingsplan aangekocht zijn en de bewijsstukken worden toegevoegd.

6.3.2. Procedure ex artikel 3.8 Wro

Na het vooroverleg doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is daartoe vanaf 30 november 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. In de zienswijze geeft de provincie aan nog geen bewijsstukken te hebben ontvangen voor de kwaliteitswinst. De benodigde bouw- en maatwerktitels zijn inmiddels aangekocht door initiatiefnemers en aan het dossier toegevoegd. Aan de zienswijze is voldaan, zonder verdere wijziging van de planstukken.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 14 maart 2024 vastgesteld. Dit vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens nog zes weken ter inzage gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.