

Vastgesteld

Bestemmingsplan “RvR Boshovensestraat naast 4a”
Gemeente “Bergeijk”

Datum: 17 januari 2024
Status: Vastgesteld
Plancode: NL.IMRO.1724.BPUrbs0102-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	9
2.2	BESTAANDE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING.....	10
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER.....	24
5.4	NATUUR	27
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	28
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	30
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	32
5.8	GELUID	33
5.9	LUCHTKWALITEIT	34
5.10	BODEMKWALITEIT	35
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
5.13	GEZONDHEID	37
5.14	BEZONNING	39
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	40
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	40
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	40
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	43
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	43
8.2	VOOROVERLEG.....	43
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	43
SEPARATE BIJLAGEN.....		45

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een terrein aan de Boshovensestraat in Riethoven bestaat het planvoornemen om een ruimte-voor-ruimtewoning (RvR) te bouwen. De te bouwen ruimte-voor-ruimte (rvr) woning is gepland op een deels nog onbebouwd deel van de straat.

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” en de daaropvolgende herzieningen: “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” en “2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017” van de gemeente Bergeijk is het gebruik van een deel van de gronden voor wonen niet mogelijk. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestzijde van het dorp Riethoven. Het plangebied bestaat uit het kadastrale eigendom Sectie D, nummer 1124 en heeft een oppervlakte van circa 2.180 m². Onderstaande foto duidt de ligging van het huidig perceel (blauw) aan. Een deel van het perceel (1.063 m²) wordt voor woondoeleinden bestemd. De rest van het perceel behoudt de bestemming Agrarisch (1116 m²). In geel is de ligging van het deel van het plangebied aangeduid dat de woonbestemming gaat krijgen.



Luchtfoto perceel met indicatief in geel de ligging van de beoogde woonbestemming. Bron: kadastralekaart.com

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de nieuwe woning op het kadastrale perceel Sectie D, nummer 1124, aan de Boshovensestraat in Riethoven te

kunnen realiseren. Hiervoor wordt een deel van de bestemming “Agrarisch” gewijzigd naar “Wonen”.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011”, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011 en de daaropvolgende herzieningen: “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” en “2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”

De bestemming van het plangebied is “Agrarisch”. Volgens de tweede herziening van het bestemmingsplan zijn voor het plangebied tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4.1” opgenomen. Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Bergeijk 2011”. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In de gemeente Bergeijk zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven, 't Loo en de Weebosch. Het plangebied is gelegen in het buitengebied direct ten zuidwesten van Riethoven. Het plangebied is gelegen in het historisch bebouwingslint van de Boshovensestraat.

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie en her en der is sprake van een overgebleven voormalige agrarische functie. Het bestemmen van een reguliere burgerwoning vormt een verlenging van de woonfunctie in de straat en is daarmee passend bij de lintbebouwing van de Boshovensestraat.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een grotendeels braakliggend agrarisch terrein. Op dit moment is in het midden van het perceel een veldschuur gelegen. Deze veldschuur zal worden gesloopt. Het terrein wordt gebruikt voor het weiden van dieren en is omheind met een houten hekwerk. De volgende afbeelding toont de ligging van het perceel met daarin de bestaande schuur.



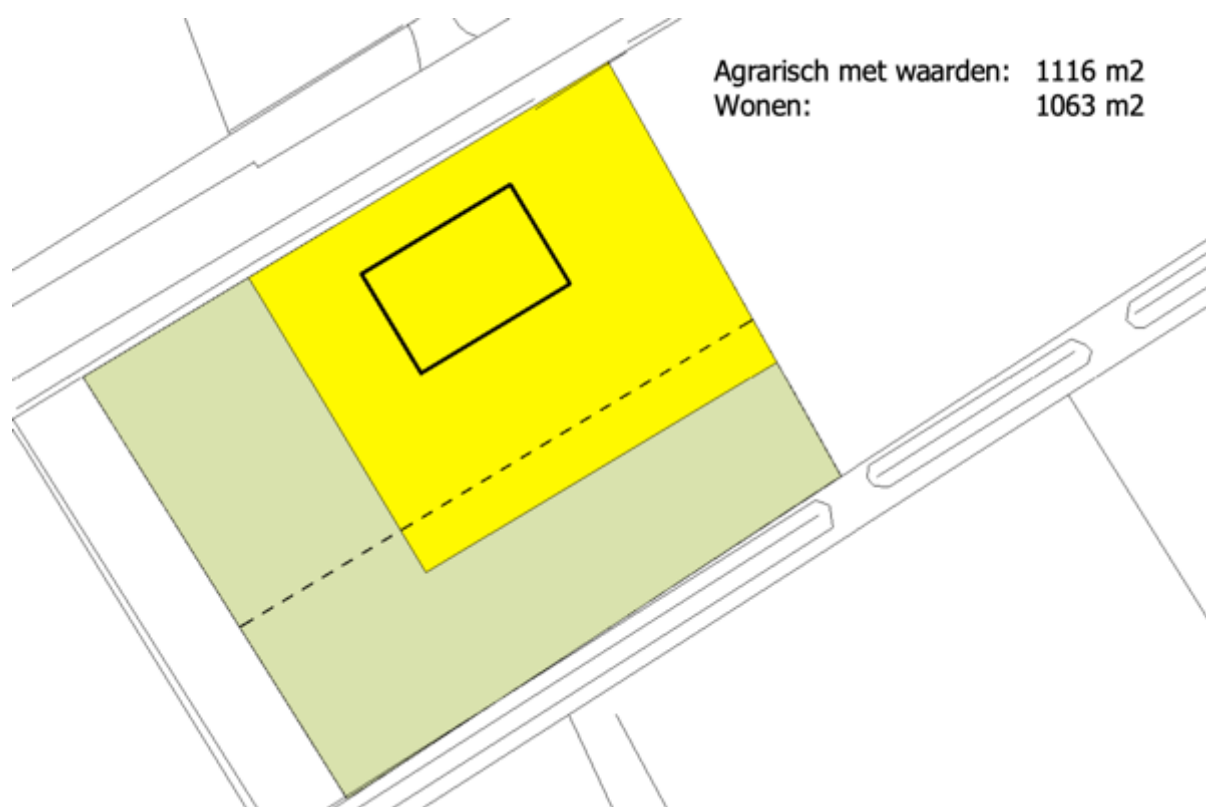
Foto met zicht op het plangebied. Bron: Google.com

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan een ruimte-voor-ruimtewoning binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Een concreet bouwplan is nog niet beschikbaar. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing is de woning aan de straatzijde, geheel oostelijk ter plaatse van de bestaande schuur beoogd. Bestaande openheid en zichtlijnen worden op die manier behouden omdat ze het landelijk karakter versterken en mogen niet worden volgebouwd. Het plangebied staat het echter wel toe om deels te worden benut voor bebouwing. Positionering van de nieuwe woning ter plaatse van de bestaande schuur maakt dat de te behouden openheid op het plangebied zo groot mogelijk blijft en bovendien blijft waar dat ze nu ook al is. Het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Hier zijn geen bouwmogelijkheden.

Een concreet bouwplan is nog niet beschikbaar. De opzet voor de perceelindeling wel. In de volgende afbeelding wordt de ligging van het plangebied getoond waar de woonfunctie wordt bestemd (geel). Aan de voorzijde is een hoofdgebouw gepland met een zadeldak. Aan de achterzijde is een aanbouw mogelijk. Achter op het perceel zijn geen bouwmogelijkheden en wordt ruimte gereserveerd voor waterberging.



Opzet van het plangebied met daarin de beoogde woonbestemming. Bron Franken – Architectuur BV

Het nieuwe woonperceel heeft een oppervlak van 1.063 m² en is ontsloten op de Boshovensestraat. Voor de bouwregels van de nieuwe bestemming wordt aansluiting gezocht bij de systematiek en bestemming "Wonen" voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen zoals deze geldt voor het buitengebied van Bergeijk.

De goothoogte en nokhoogten zijn gesteld op respectievelijk 5,5 meter en 10,0 meter. De inhoud van het hoofdgebouw is gesteld op maximaal 1.000 m³. Bij het hoofdgebouw is het nog mogelijk aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren met een gezamenlijke oppervlakte van 170 m². Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op een afstand van niet meer dan 20 meter van

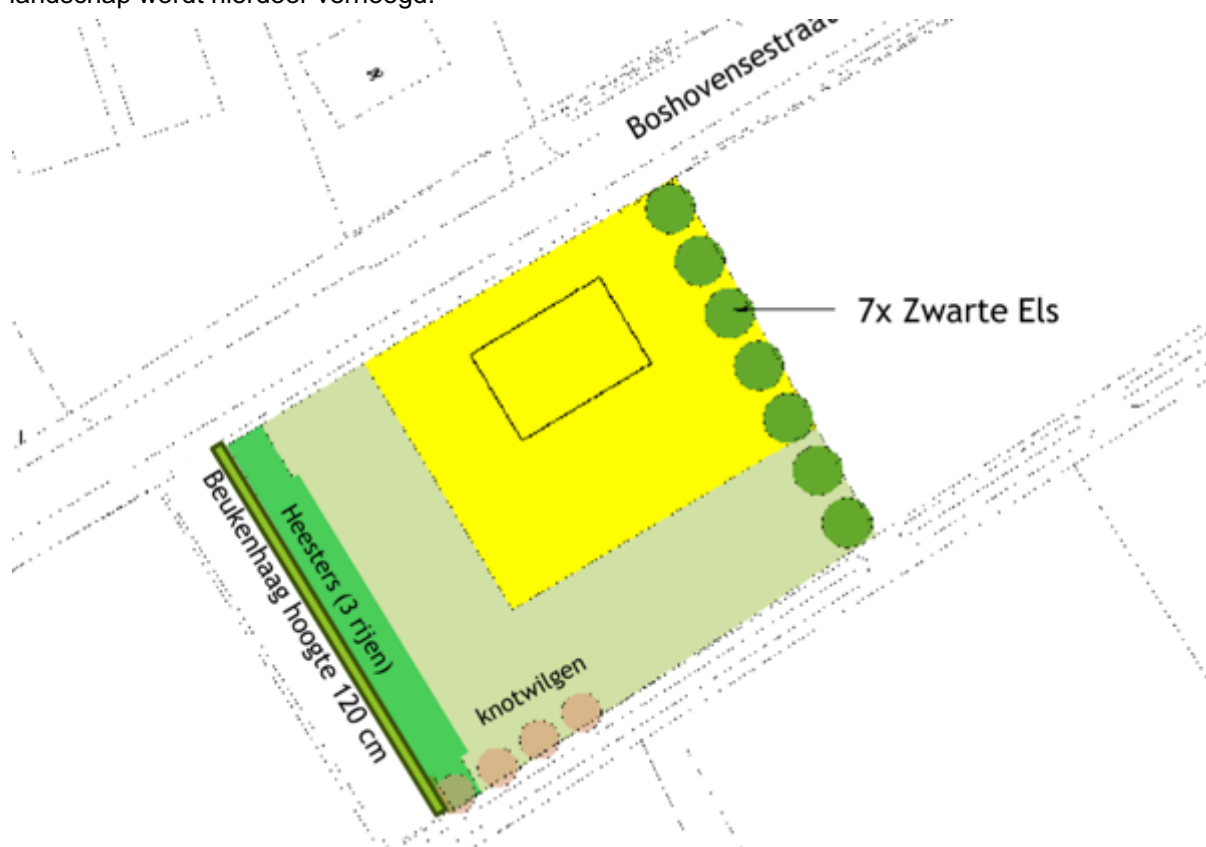
het hoofdgebouw worden gerealiseerd. De ligging van het hoofdgebouw wordt middels een bouwvlak vastgelegd.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ontwikkeling is het nodig dat ze landschappelijk wordt ingepast. Deze noodzaak komt voort uit de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals dat is opgenomen in het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) en de uitwerking hiervan in het gemeentelijke beleid (paragraaf 4.3).

Voor de landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit plan is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Doel van de landschappelijke inpassing is om een landschap te creëren dat past in de omgeving. Er wordt een diversiteit van soorten toegepast om een leefplek te realiseren voor vogels, insecten, e.d. Er is gekozen voor een variatie aan inheemse bomen en heesters. Als erfafscheiding wordt een haag geplant. De ecologische kwaliteiten en de historische functie van hagen zorgen ervoor dat dit past in dit plan. Een haag is van oudsher op veel boerenerven te vinden, tot nut en genoegen van niet alleen de mens, maar vooral ook de vogels, insecten en kleine zoogdieren op het erf. Hagen waren bedoeld om grenzen te stellen en de levende have binnen dan wel buiten de (groenten)perken te houden. Bovenstaande zorgt voor een versterking van de landschappelijke beleving. De kwaliteit van het landschap wordt hierdoor verhoogd.



Erfbeplantingsplan. Bron; Hoveniersbedrijf Wassink

Het erfbeplantingsplan en de sloop van de bestaande schuur is als bijlage aan de regels toegevoegd. Sloop van de schuur en de aanleg en instandhouding van het erfbeplantingsplan zijn als voorwaarden voor het gebruik van de gronden en gebouwen voor woondoeleinden en de bouw van gebouwen toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De realisatie van één nieuwe woning aan de Boshovensestraat is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van een agrarisch perceel één woning te realiseren.

Volgens jurisprudentie is de bestemming van “één extra woning” niet te beschouwen als een

woningbouwlocatie. Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

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

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

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

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Voor het plangebied gelden de volgende instructieregels aan gemeente: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “gemengd landelijk gebied”. Hiervoor geldt dat nieuwe woningen niet zijn toegestaan. Echter artikel 3.79 biedt een uitzondering als het gaat om de bestemming van ruimte-voor-ruimte kavels.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3,78, derde lid;
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Doordat sprake is van één ruimte-voor-ruimte kavel wordt een bijdrage geleverd aan de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen elders in de provincie en een verbetering van de omgevingskwaliteit in algemene zin. Lid 1, sub a van artikel 3.79 heeft bepaald dat als sprake is van een ruimte-voor-ruimte kavel die wordt ontwikkeld vanwege de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit.

De gemeente Bergeijk heeft in haar Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties bepaald dat de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie en daarmee dat sprake is van een aanvaardbare locatie zoals in artikel 3.79 lid 1 onder b is bedoeld. In de toelichting van dit plan is beschreven dat en op welke wijze de ontwikkeling omgaat met basisprincipes inzake de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin de ontwikkeling is gelegen. Hierin is aandacht geweest voor de effecten van de woonfunctie en de daarbij behorende mobiliteitsaspecten en wat de invloed is op een gezonde leefomgeving.

Bovendien is de ontwikkeling landschappelijk ingepast. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een landschappelijke inpassing waarbij rekening is gehouden met omgevingskwaliteiten en structuren in het gebied. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is verplicht in de regels van het bestemmingsplan en daarmee verzekerd.

Regionale waterberging

Op basis van kaart 5 voor gemeenten – grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging geldt voor een deel van het plangebied de kaartlaag ‘Regionale waterberging’. Het bouwen van een gebouw, niet ten dienste van waterberging en een hoogte van meer dan 2 meter is op basis van artikel 3.35 IOV niet toegestaan. Het bouwen van een nieuwe woning is op basis van dit beleid in principe niet mogelijk. In overleg met het waterschap is bepaald dat onder een aantal voorwaarden een mogelijkheid bestaat om met behoud van de waterbergende functie in het plangebied toch een woning te kunnen realiseren. Het moet dan gaan om een woning direct grenzend aan de weg en er moet sprake zijn van een opgehoogd terrein ter plaatse van de woning waarbij deze ophoging door een verlaging elders niet ten koste zal gaan van het waterbergend vermogen. In de waterparagraaf bij deze toelichting (paragraaf 5.3) wordt de wijze waarop de nieuwe woning en de ophoging zich verhouden tot het behoud van het bergend vermogen binnen het plangebied.

Om de strijdigheid met de regels uit de IOV op te lossen is een her-begrenzing van de kaartlaag ‘Regionale waterberging’ nodig. Deze herbegrenzing heeft inmiddels plaatsgevonden. De kaartlaag is verwijderd en vervangen door de kaartlaag ‘Reservering waterberging’. De kaartlaag ‘Reservering waterberging’ strekt mede tot het behoud van het waterbergend vermogen en stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan de wijze waarop het gebied voor waterberging behouden blijft, wordt verantwoord. In paragraaf 5.3 is de wijze waarop het aanleggen van een laagte voorziet in voldoende compenserend vermogen voor waterberging. De wijziging van de kaartlagen is in bijlage 2 bij de toelichting in beeld gebracht.

Ter verzekering van de aanleg van de laagte en het beperken van de ophoging van gronden is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Aanpassing van de werkingsgebieden

Gedeputeerde Staten zijn met toepassing van artikel 5.1.2 IOV bevoegd om de grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet;

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Met het oog op een doelmatige uitvoering van het plan (a) en omdat de wijziging door middel van het compenseren van het waterbergend vermogen middels de aanleg van een laagte bijdraagt aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen (b) en past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening (c) is aanpassen van de kaartlaag mogelijk. Met betrekking tot lid c wordt hieronder middels de lagenbenadering inzicht gegeven.

Lagenbenadering

Bedoeling van de lagenbenadering is om de keuze voor ruimtelijke ontwikkelingen af te stemmen op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en aan te sluiten op de kwaliteiten van infrastructuur en het occupatiepatroon. De lagenbenadering schrijft geen afwegingsmechanisme voor. Elke laag heeft een eigen karakter en dynamiek. Hiërarchie tussen de lagen is er niet. Ze worden niet op elkaar gestapeld, maar moeten geïntegreerd worden.

De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur welke bestaat uit de weg-, spoor- en waterverbindingen. De derde laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouwen recreatie.

Met betrekking tot de onderste laag is inzicht gezocht in de geomorfologie in de kaartbank van Provincie Noord-Brabant. Op basis van deze kaart is duidelijk dat de Boshovensestraat is gelegen op de overgang van het vlak Welvingen die bestaat uit zandafzettingen uit de Dalvormige laagte ter plaatse van de zuidelijk gelegen A-watgang. De Boshovensestraat is gelegen op het natuurlijk hoger gelegen deel tussen het dorp Riethoven en het buurtschap Boshoven. De volgende afbeelding toont in rood de ligging van de Boshovensestraat en de ter plaatse aanwezige geomorfologie.



Uitsnede kaartlaag Geomorfologie. Kaartbank Provincie Noord-Brabant

Met betrekking tot de tweede laag kan worden gesteld dat de Boshovensestraat een oude verbinding is tussen het dorp Riethoven wat een verzameling is van onder andere de buurtschappen Voort en Eind enerzijds en het westelijk gelegen buurtschap Boshoven anderzijds. In de topografische kaart uit 1900 is deze oude lijn als tweede laag al duidelijk zichtbaar. Deze verbinding tussen de aanwezige buurtschappen is aangelegd waar de ondergrond dat op basis van de geomorfologie, hoogte en watersysteem dat toestond. De volgende afbeelding toont de ligging van de Boshovensestraat in 1900.



De Boshovensestraat in 1900. Bron: Topotijdreis

De derde laag is die van het grondgebruik. Aan beide zijde van de Boshovensestraat is sprake van een combinatie van openheid en woonpercelen. In de volgende afbeelding wordt het grondgebruik op basis van een actuele luchtfoto zichtbaar met in geel bestaande woonpercelen.



Luchtfoto van de Boshovensestraat met aangeduid het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Kijkend naar de ondergrond, de netwerklaag en de occupatie moet worden gesteld dat het plangebied onderdeel maakt van een natuurlijke welving in het landschap en daarmee een hoger gelegen deel dat van oudsher al gebruikt werd als verbinding tussen oude buurtschappen. Langs deze bestaande weg zijn inmiddels aan beide zijden meerdere woningen aanwezig. Op basis van de lagenbenadering moet geconcludeerd worden dat de bestemming van een nieuwe woning waarbij het waterbergend vermogen binnen het plangebied verzekerd blijft, past binnen de basisprincipes en uitgangspunten uit de IOV.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Bij het bestemmen van een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning hoort een inspanning ten behoeve van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze inspanning vertaalt zich in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

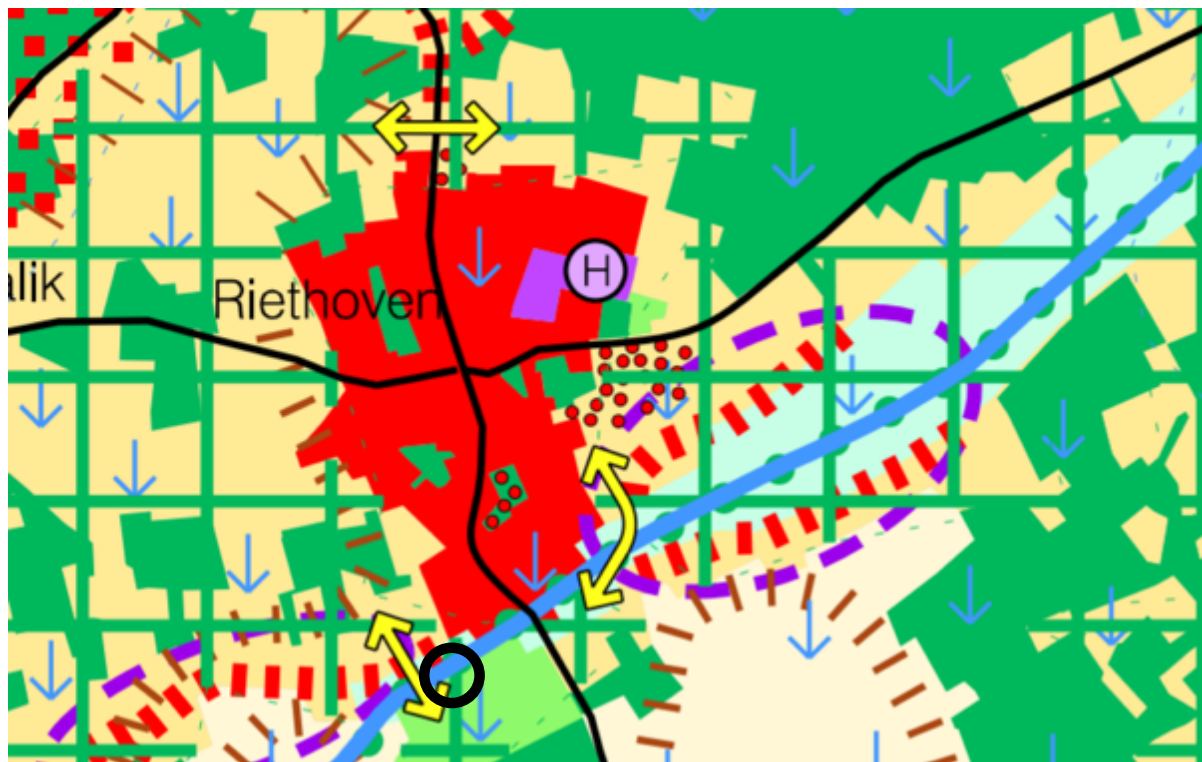
In de Kempengemeenten, waar ook de gemeente Bergeijk toe behoort, is door middel van een Landschapsinvesteringsregeling (Lir), beleid ontwikkeld en vastgesteld voor de compensatie van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De uitwerking hiervan is beschreven in de paragraaf over het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3, Landschapsinvesteringsregeling De Kempen). Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk met binnen de zwarte cirkel de projectlocatie. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatie gebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan Heiereind gelden de volgende aspecten:

Half gesloten agrarisch landschap

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

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt waarbij op een zorgvuldige manier, voldoende openheid wordt behouden. Er vinden hierdoor geen ruimtelijke

ingrepen plaats die het half gesloten agrarische landschap zou kunnen aantasten. Middels de landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting vindt een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit plaats.

“Bebouwingsconcentratie”

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling waarbij nieuwe bebouwing geclusterd wordt met bestaande bebouwing in de Boshovensestraat. Hierbij is aansluiting gezocht op het bebouwingscluster ‘Boshoven’ waartoe de noordzijde van de straat behoort. De nieuw te bouwen woning wordt middels de landschappelijke inpassing in de omgeving onderdeel van de woningen van deze straat. Daarbij wordt een doorzicht in zuidelijke richting op het half gesloten agrarisch landschap verzekerd door situering van de beoogde woonbestemming op oostelijke zijde van het perceel. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

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

Het plangebied ligt net buiten de bebouwingsconcentratie ‘Boshoven’. In de Structuurvisie Bergeijk ligt de locatie echter wel aan de aangeduide bebouwingsconcentratie. Omdat aan de noordkant van het plangebied de Boshovensestraat overgaat in de dorpskern van Riethoven en de locatie aan de zuidzijde is gelegen in het landschappelijk raamwerk, de beoogde nieuwe woning onderdeel gaat uitmaken van het lint van de Boshovensestraat wordt beredeneerd dat ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit

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

Het plangebied is in de actuele situatie in ruimtelijke zin binnen het bebouwingscluster ‘Boshoven’ gelegen. Door het toevoegen van een woning op het desbetreffende perceel in combinatie met de zorgvuldige planning van openheid en de landschappelijke inpassing wordt het verstedelijkt beeld hier

niet verzaamd, blijft het bebouwingscluster zelfstandig in het landelijk gebied zichtbaar en wordt de overgang vanuit het open gebied naar de bebouwingsconcentratie via de landschappelijke inpassing verzacht. In de vorige paragraaf is dit nader onderbouwd.

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting is de ontwikkeling landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, die past binnen het gebied en is met de beoogde positie van de nieuwe woning sprake van behoud van voldoende openheid.

Omgevingsvisie Bergeijk

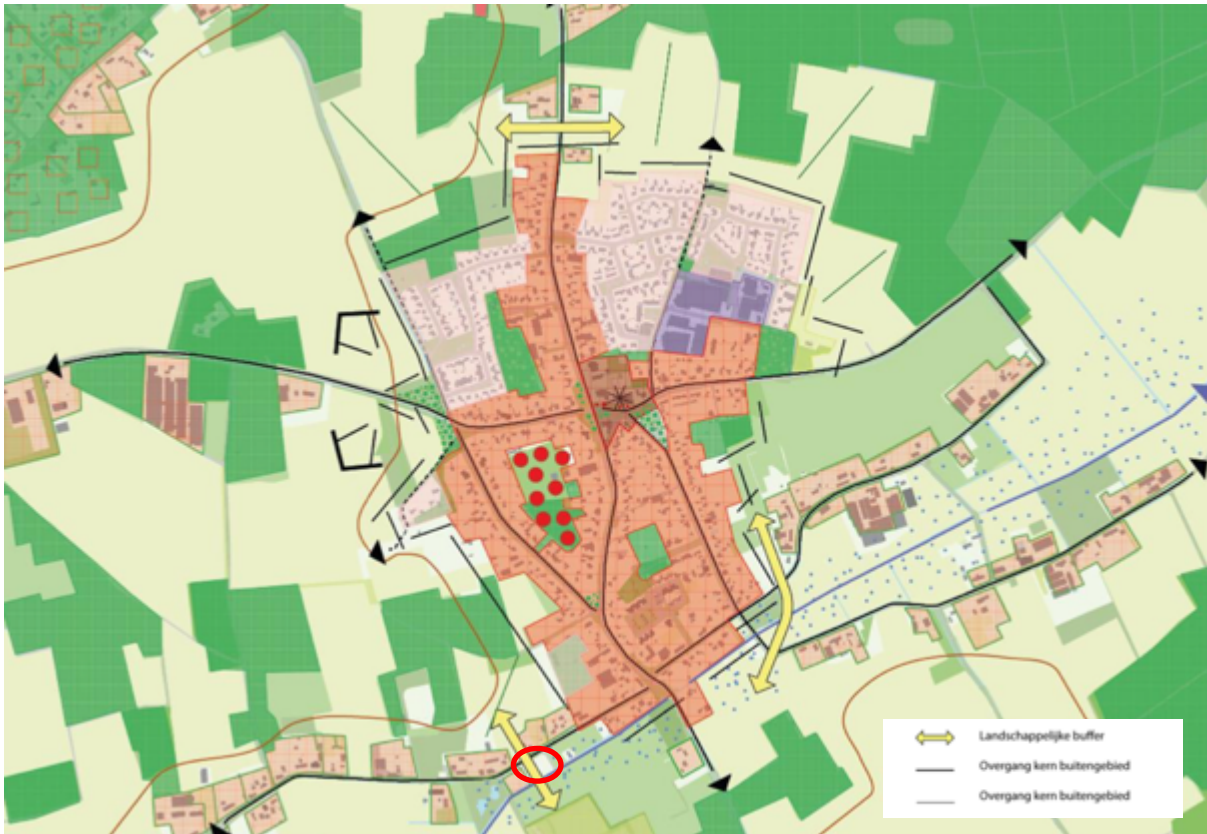
De omgevingsvisie van de gemeente geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruitziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

In de omgevingsvisie zijn voor de gemeente de richting en ambities bepaald. De uitvoering hiervan strekt zich uit van korte naar lange termijn, afhankelijk van het opstellen van concrete plannen, maatregelen en financiering. Het initiatief ligt daarbij zeker niet altijd bij de gemeente. De omgevingsvisie biedt een handvat voor vernieuwing en initiatieven vanuit de samenleving en nodigt hier nadrukkelijk toe uit.

In de Omgevingsvisie is per deelgebied de kernkwaliteiten, de opgaven en koers bepaald. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en heeft de aanduiding 'half gesloten agrarisch landschap'.

De uitdaging in het buitengebied is om de verschillende opgaven in het buitengebied met elkaar te combineren: hoe dragen ontwikkelingen op het gebied van (agrarische) bedrijvigheid, wonen en mobiliteit bij aan de natuurlijke rust en uitgestrektheid van het agrarisch en natuurlijk buitengebied? De gemeente wil meer landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het buitengebied, ook buiten de beekdalen. Dat betekent dat er nog meer moet worden ingezet op landschap, klimaat en natuur. Met name water speelt hierin een essentiële rol. Het plan voorziet in een inpassing van de woonfunctie waarbij sprake is van een verbetering van landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Binnen het plangebied is de aanleg van een laagte voorzien voor de berging van water. Hiermee wordt voldaan aan de ambities die de gemeente Bergeijk heeft ten aanzien van het behoud van de vitaliteit van het buitengebied.

Daarnaast is het plangebied ook onderdeel van het kaartbeeld Riethoven. De volgende afbeelding toont een uitsnede uit het kaartbeeld met een uitsnede van de legenda van de Omgevingsvisie. In rood is het plangebied aangeduid.



Uitsnede kaartbeeld Omgevingsvisie

Het plangebied is gelegen in buiten de 'Overgang kern buitengebied'. In het westelijk deel van het plangebied is een 'Landschappelijke buffer' aangeduid. Deze buffer heeft als doel om bestaande openheid tussen de bebouwing te behouden. Met het plan is het oostelijk deel van het plangebied bestemd als Agrarisch en is de landschappelijke inpassing voorzien. Bebouwing is in dit deel van het plangebied niet toegestaan. Hierdoor wordt in het plan vorm gegeven aan de beoogde landschappelijke buffer.

De beoogde ontwikkeling past binnen de ambities en opgaven zoals verwoord in de Omgevingsvisie Bergeijk.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In dit beleid is verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Bergeijk onderdeel van is, vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

De LIR hanteert drie categorieën voor het onderscheiden van ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alle ontwikkelingen hebben namelijk een gelijke ruimtelijke impact. De categorieën die de LIR hanteert zijn de volgende;

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

Op basis van de LIR De Kempen is de bouw van een nieuwe woning door middel van de aankoop van een RvR-titel onder te brengen in categorie 2. Hiervoor is een landschappelijke inpassing maar geen investering nodig. De wijze waarop de woning landschappelijk wordt ingepast is in paragraaf 3.2 beschreven. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van de inpassing als voorwaarde gesteld.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de beoogde ontwikkeling al er één woning worden toegevoegd. De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 – 2026'. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

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

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

1. De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW.
2. Bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt de parkeervraag in basis op eigen terrein gerealiseerd of, dit geldt vooral voor grootschalige ontwikkelingen, binnen het plangebied. Bezoekersparkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk te zijn.
3. Een berekende parkeerbehoefte kan een minimale of een maximale grens zijn. Uitgangspunt in Bergeijk is de minimale grens. De minimale grens houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is. Als men meer parkeerplaatsen wil realiseren dan de norm aangeeft, is dat toegestaan. Er mogen echter niet minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
4. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Bergeijk “niet stedelijk”, op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente.
5. De parkeerkencijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. Gemeente Bergeijk wil qua werkwijze aansluiten op omliggende gemeenten. In deze gemeenten wordt het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden als parkeernorm. Gemeente Bergeijk kiest daarom om ook het gemiddelde van de bandbreedte te hanteren als parkeernorm. Tevens hecht de gemeente Bergeijk veel waarde aan fietsen als duurzaam alternatief voor de auto. Rekening houdend met fietsparkeernormen in deze Nota Parkeernormen, zijn voor voorzieningen waarvoor de fietsparkeernorm van toepassing is, het minimum van de van de bandbreedte aangehouden.
6. In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen alleen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen buiten het kernwinkelgebied. Vanwege de schaal van de gemeente Bergeijk is er nauwelijks onderscheid tussen autobezit in deze gebieden. Alle voorzieningen zijn gelijkwaardig bereikbaar. Voor het kernwinkelgebied van Bergeijk wordt een uitzondering gemaakt, omdat in dit gebied een bezoeker meerdere bestemmingen kan hebben binnen loopafstand. Het kernwinkelgebied is in de Centrumvisie is gedefinieerd.

De parkeernormen voor het kernwinkelgebied gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers voor 'schil centrum'. Voor ontwikkelingen buiten het kernwinkelgebied wordt het kencijfer 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De belangrijkste en meest voorkomende functies zijn opgenomen in de kencijfers van het CROW. Wanneer bepaalde functies niet in de kencijfers voorkomen, wordt in dat geval door de gemeente een onderbouwde afweging gemaakt welke norm of combinatie van normen moet worden toegepast. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de CROW parkeerkencijfers.

Voor een burgerwoning in 'rest bebouwde kom' in een 'niet stedelijk gebied' hanteert de CROW een minimale norm van 1,9 en een maximale norm van 2,7 parkeerplaatsen. Het gemiddelde hiervan is 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 2,3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op het eigen perceel is voldoende ruimte om in deze norm te voorzien. Er is daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De ontsluiting zal op een bestaande weg (Boshovensestraat) plaatsvinden. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is zodanig gering dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt.

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

5.3 Water

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

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

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap De Dommel". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarde waaraan getoetst wordt is gelegen bij een verhardingstoename groter dan 500 m². Boven deze verhardingstoename is het nodig hemelwater dat op daken en terreinverhardingen valt, binnen het plan te borgen.

Met de beoogde ontwikkeling is een aanname gedaan van een verhardingstoename van ca. 500 m². Voor de totale oppervlakte aan dakvlak wordt op basis van de indicatieve perceelindeling 250 m² gehanteerd. Voor de terreinverharding is een ruime inschatting gemaakt door de afronding voor het totaal aan verharding (dakvlak en terrein) tot 500 m². De bestaande schuur heeft een oppervlakte van circa 40 m². De toename aan verhard oppervlak is daarmee circa 460 m². Daarmee wordt voldaan aan de geldende grenswaarde van 500 m².

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

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

5. Afvoeren naar de riolering

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

Beschermingsgebied

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

Regionaal waterbergingsgebied/ reservering waterberging

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de zone die in het provinciaal beleid is aangeduid als regionaal waterbergingsgebied en na herbegrenzing ook reservering waterberging. Voor het realiseren van de nieuwe woning dient het maaiveld ter plaatse van de woning te worden opgehoogd. Ter behoud van het waterbergend vermogen dient elders in het plangebied het maaiveld met minstens het gelijke volume als dat de ophoging is te worden verlaagd. Volgens opgaaf van het waterschap is voor de locatie bepaald dat de maximale peilstijging is gelegen op 26,90 meter +NAP. Voor het deel van het plangebied waar de woning is gepland het maaiveld gelegen op 26,70 meter +NAP. Alleen de gronden ter plaatse van de woning, bijgebouw en indien noodzakelijk de inrit worden opgehoogd. Dit is ook geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Het verschil in hoogte tussen het huidig maaiveld (26,90) en het niveau van de maximale peilstijging (26,70) is de afname van het waterbergend vermogen als gevolg van de ophoging. De afname aan waterbergend vermogen moet worden gecompenseerd. Dit is in de regels opgenomen.

In de regels is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat het gebruik van gebouwen en gronden voor woondoeleinden pas is toegestaan mits er voldoende ophoging van het terrein heeft plaatsgevonden en het waterbergend vermogen dat als gevolg van de ophoging van het terrein is komen te vervallen binnen het plangebied is gecompenseerd. Anderzijds ziet de voorwaardelijke verplichting er ook op toe dat de oppervlakte op te hogen gronden beperkt blijft.

Ter bescherming van het waterbergend vermogen is tevens de dubbelbestemming regionaal waterbergingsgebied opgenomen

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024 (VGRP). Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van dit plan legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente wil een goed functionerend water- en rioleringssysteem in stand houden en vanuit de zorgplicht riolering bijdragen aan gemeenschappelijke thema's zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om de zorg voor riolering nu en in de toekomst betaalbaar te houden wil de gemeente toegroeien naar een situatie waarin we sterker sturen op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn. De koers die hiervoor is ingezet wil de gemeente doorzetten en het beheer verder optimaliseren.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringssysteem wil de gemeente het hemelwater zoveel mogelijk (laten) verwerken op eigen terrein of minimaal binnen projectgrens, tenzij transport doelmatiger is. Door hemelwater in de bodem te infiltreren wordt de sponscapaciteit van de bodem benut en wordt een zoetwatervoorraad opgebouwd om langdurig droge perioden beter te kunnen overbruggen. Het overtollige hemelwater wordt in de openbare ruimte opgevangen, waarna het bij voorkeur via bovengrondse blauw-groene aders wordt afgevoerd naar de beekdalen die zijn (her)ingericht voor de opvang van pieken. Met deze aders, zoals opgenomen in het waterstructuurplan 2013, wordt bijgedragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en kan tevens hittestress worden tegengegaan.

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het

Waterschap. Waar het Waterschap op dit moment de grens legt op een verhardingstoename van 500 m², legt de gemeente de grens bij 50 m² verhardingstoename. Het verwerken van hemelwater op eigen terrein is voor deze ontwikkeling dus vanuit het gemeentelijk beleid verplicht gesteld.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met circa 460 m² toe.

Verdeling verhard oppervlak

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt van de huidig en toekomstige verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding. Deze vergelijking is gedaan op basis van de indicatieve perceelsindeling (paragraaf 3.1). Voor het dakvlak is 250 m² opgenomen. Voor de terreinverharding (opritten en terrassen) is een aanname gedaan van 250 m² zodat de aanname van de totale verharding van 500 m² is genomen. De woonbestemming is 1.063 m² groot. In de huidige situatie is dat met uitzondering van de bestaande schuur (40 m²) volledig onverhard. In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de verhardingstoename.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	40	250
Terrein verharding	0	250
Onverhard terrein	1.023	563
Totaal	1.063	1.063

Bodem en grondwater

Op basis van het dinoloket is in een beschikbaar bodemprofiel (B57B0023) iets ten oosten van het plangebied zichtbaar dat de bodem tot een diepte van 20 meter onder maaiveld volledig uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt voor de infiltratie van water. Op basis deze beschikbare put valt op te maken dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 26,00 meter + NAP. De maaiveldhoogte ter plaatse van de nieuwe woning is gelegen op 26,70 meter + NAP. Dit betekent dat de GHG gemiddeld 0,70 meter onder maaiveld is gelegen. Binnen dit deel is voldoende gelegenheid om de extra waterberging als gevolg van de verharding te kunnen opvangen.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gebruikt om middels een verlaging het waterbergend vermogen binnen het plangebied te behouden.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Hemelwater De verharding neemt met circa 460 m² toe. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient op basis van het gemeentelijk beleid in een mogelijkheid voor infiltratie te worden voorzien. Uitgaande van de bergingseis van 0,06 m³ per m², dient rekening gehouden te worden met een te bergen hoeveelheid van 27,60 m³. Het terrein ter plaatse van de ophoging rond de nieuwe woning is groot genoeg om te kunnen voorzien in een gelegenheid van berging van hemelwater afkomstig van dakvlak en terreinverharding. Door de lage GHG en de bodemgesteldheid staat vast dat er voldoende gelegenheid is om hemelwater te bergen en in de bodem te infiltreren. De wijze waarop wordt voorzien in de berging van hemelwater zal bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader worden uitgewerkt. Ter verzekering van de verplichting voor berging/ infiltratie binnen het plangebied is een verplichting opgenomen in de regels.

Materiaalgebruik

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloegbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

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

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Natuuronderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd (quickscan natuurtoets, dd 30 oktober 2024, Groenpartner Evereest). Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Het plangebied grenst aan de Boshovensestraat is op een afstand van 227 meter van een bosgebied gelegen dat valt onder het regime van de EHS. Op basis van deze QuickScan wordt echter geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten/soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er zijn geen sporen van dier- en plantensoorten aangetroffen. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts een beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffing plichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de groundbewatering en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer en waarschijnlijk ook meer geschikt zijn als leefgebied.

Consequenties en aanbevelingen

Deze verkennende QuickScan, op basis van een eenmalig veldbezoek en literatuuronderzoek, 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.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan

namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Een stikstofberekening is uitgevoerd en als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de aanlegfase en de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

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

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is de beschermende waarden 'Waarde – Archeologie 3 en 4.1' in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Waarde-Archeologie 3

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



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is opgenomen

De beoogde ontwikkeling voorziet in een bouwvlak in deze dubbelbestemming dat kleiner is dan 250 m². Het bouwvlak meet 150 m². Binnen de dubbelbestemming is nog een bijbehorend bouwerk van 100 m² mogelijk. Het is daarom aannemelijk dat met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden in het geding zullen zijn. De regels van de dubbelbestemming worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

In het zuidelijk deel van het plangebied is nog een zone gelegen die de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' heeft. Deze waarde bepaalt dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. In principe is er ruimte binnen deze dubbelbestemming voor een bijbehorend bouwerk. Aan de regels uit de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.1 wordt daardoor voldaan en er kan worden aangenomen dat met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden in het geding zijn. De regels van de dubbelbestemming zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.1 is opgenomen

In de volgende afbeelding is een opzet van de inpassing van de woning met bijbehorende bouwwerken afgebeeld. De oppervlakten zijn weergegeven waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de grenzen uit de dubbelbestemmingen. Het plan is haalbaar. Mocht een toekomstig bouwplan toch boven de grenzen in de dubbelbestemmingen uitkomen dan is voor dat specifieke bouwplan onderzoek nodig. Doordat de dubbelbestemmingen in de regels zijn overgenomen is onderzoek dan verplicht gesteld en is het archeologisch bodemarchief te allen tijde veiliggesteld.



Situering gebouwen met oppervlakten

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

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarde aanwezig. De nieuwe woning is op een zorgvuldige wijze ingepast, met behoud van openheid zodat de stedenbouwkundige waarden en ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingscluster behouden blijft.

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

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

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

Bedrijvigheid en richtafstanden

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

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

In de nabijheid van het plangebied zijn twee locaties aanwezig waar sprake is van bedrijfsmatige activiteiten;

Boshovensestraat 9/4

Op een afstand van 65 meter tot de beoogde nieuwe woning is een Hoveniersbedrijf gelegen. De toegestane bedrijfsoppervlakte is 930 m². Op basis van de VNG-brochure kent een dergelijke bedrijfsvoering de milieucategorie 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan waardoor geconcludeerd moet worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning en dat de belangen van het bedrijf niet worden geschaad. Voor dit laatste aspect geldt bovendien dat reeds bestaande woningen op een kleinere afstand tot het bedrijf zijn gelegen dan dat de nieuwe woning doet. Deze bestaande woningen zijn voor het bedrijf maatgevend.

Sportpark De Rijtjes

Zuidelijk van het plangebied op een afstand tot de nieuwe woning van circa 80 meter is een sportpark (voetbal) gelegen. Een veldsportcomplex (met verlichting) ken op basis van de VNG-brochure de milieucategorie 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan waardoor geconcludeerd moet worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning en dat de belangen van het bedrijf niet worden geschaad.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

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

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

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied in een straal van 750 meter geen veehouderijbedrijven aanwezig zijn. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er geen bedrijfsbelangen in het geding zijn, mede doordat er binnen de straal van 750 meter reeds vele andere woningen aanwezig zijn en dat sprake is van een gezonde geursituatie. Voor inzicht in de bestaande geursituatie is voor de volledigheid ook nog de kaart Achtergrondbelasting geur van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) geraadpleegd. Volgens deze kaart kan worden aangenomen dat sprake is van een 'zeer goede' kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur. Bron: ODZOB

Spuitzones open teelten

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

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Tevens geldt dat in het geval sprake zou gaan zijn van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen reeds rekening moet worden gehouden met de bestaande openbare functie van het bestaande sportcomplex. Van mogelijke overlast van drift is daarom geen sprake en belangen van grondeigenaren worden niet geschaad.

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

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

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

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

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

5.8 Geluid

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

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

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

Het betreft in het plangebied het realiseren van een nieuwe woning. De projectlocatie is gelegen binnen de zone van Boshovensestraat. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Het onderzoek (Akoestisch onderzoek, Jacobs ingenieurs dd 10-02-2023) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit het onderzoek is gebleken, dat - ten gevolge van het wegverkeer – de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeerslawaaai op de Boshovensestraat. De maximaal berekende geluidbelasting op het beoogde bouwblok bedraagt 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wet Geluidhinder). De cumulatieve geluidbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeer is maximaal 58 dB.

De achtergevel van de nieuwe woning kan worden beschouwd als geluidluw. Voor het beoogde bouwblok geldt, dat een hogere waarde dient te worden aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders. Om vervolgens te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel ter plaatse van de hoogste belasting 23 dB te zijn.

Indien er mogelijkheden zijn om het bouwblok ca. 2x de huidige afstand van de bron te plaatsen bestaat de mogelijkheid, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Een hogere waarde procedure is in dat geval niet nodig, evenals een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering.

Een afstand die tweemaal zo groot is als in de indicatieve perceelsindeling is voorgesteld is niet wenselijk aangezien de bruikbaarheid van het terrein veel minder zal zijn en er bovendien sprake zal zijn van een onwenselijke stedenbouwkundige inpassing doordat niet in de rooilijn wordt gebouwd. Een verzoek hogere waarde zal daarom worden gedaan. Het aspect “Geluid” is, na verlening van een hogere waarde, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

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

Dit bestemmingsplan betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

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

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 20 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 12 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden), niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2019 (pm2,5) met in rood het plangebied; bron: atlasleefomgeving.nl

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

5.10 Bodemkwaliteit

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

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan (Verkennd bodemonderzoek Boshovensestraat Riethoven, dd 8 oktober 2021, Lankelma). Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;*
- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.*

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

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

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

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

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

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.

Op basis van de risicokaart is gevonden dat op een afstand van circa 80 meter tot de nieuwe woning een buisleiding is gelegen. Deze DPO-leiding is ook beschermd in het geldende bestemmingsplan met een dubbelbestemming bestemd.



Uitsnede uit de Risicokaart waarop de DPO-leiding is aangeduid; bron: risicokaart.nl

Voor deze buisleiding geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 0 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6. De nieuwe zelfstandige woning zal niet binnen een zone van 0 meter van deze buisleiding zijn gelegen.

De projectlocatie is daarmee niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

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

5.13 Gezondheid

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

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

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

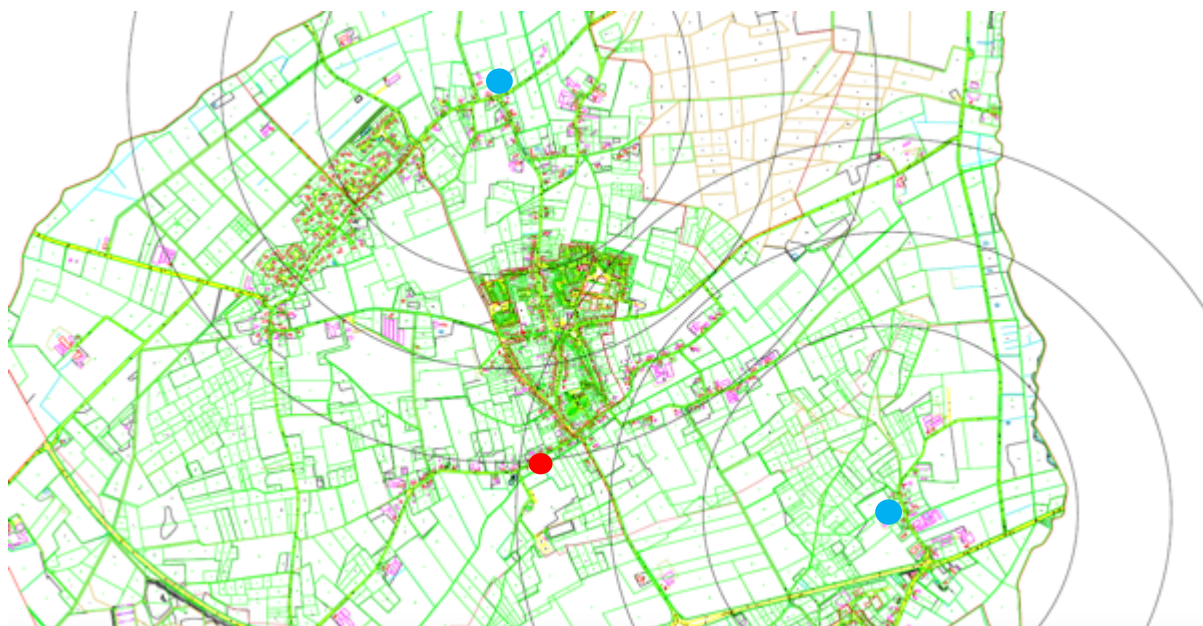
Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen varkens-, of pluimveehouderijen aanwezig:

Geitenhouderijen

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

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

De gemeente Bergeijk heeft een zorgvuldige afweging gemaakt. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied (rood) aan ten opzichte van de voor het project relevante geitenhouderij (blauw).



Ligging projectlocatie ten opzichte van geitenhouderijen.

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 welke stof(fen) dit zijn. Dit past binnen de strekking van de “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 houden of door het nemen bedrijfsgerichte maatregelen nemen 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 van worden gestuurd worden op realisatie van de woningbouw na 2020. De periode tussen woningbouw en implementatie van bedrijfsgerichte maatregelen zijn dan kort zo mogelijk. NB. Dit gaat er vanuit 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.*

In het geval van een onherroepelijk bestemmingsplan is te overwegen om de betrokken mensen (toekomstige bewoners en ontwikkelaar) per brief te informeren over de gezondheidsrisico's (zoals de gemeente Oss dit onlangs heeft gedaan). Dit doet zich voor in het geval dat een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de bouw van woningen is afgegeven maar de bouw is nog niet gerealiseerd én in het geval dat de omgevingsvergunning (nog) niet is verleend. In dit laatste geval kan de gemeente immers niet anders dan de omgevingsvergunning voor de bouw van de bestemde woningen afgeven."

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de bestemming van één extra woning. Deze woning ligt bovendien niet dicht bij de betreffende geitenhouderijen dan dat reeds bestaande woningen dat doen. Met de beoogde ontwikkeling is er 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 die door de gemeente is gemaakt betekent dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-, en leefklimaat.

5.14 Bezonnig

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn er effecten ten aanzien van de bezonnig. De nieuwe woning zorgt immers voor slagschaduw. Om te beoordelen in welke mate deze slagschaduw effecten heeft op de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie bij het rapport luidt als volgt;

Met het nieuwe bestemmingsplan voor Boshovensestraat naast nummer 4a te Riethoven is er de mogelijkheid om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Er is voor deze bezonnig study uitgegaan van de maximale bouwhoogte en goothoogte in combinatie met maximale volume. De omliggende woningen ondervinden alleen meer schaduw in december wanneer de zon het laagst staat.

De omliggende woningen in de directe omgeving voldoen aan de strenge TNO-norm in de maatgevende periode van 21 januari tot en met 22 november.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat er geen milieutechnische en stedenbouwkundig-ruimtelijke belemmeringen zijn voor dit plan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

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

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor een nieuw bouwkwavel. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan 2^{de} herziening Buitengebied Bergeijk 2017, gedeeltelijk vastgesteld d.d. 24 april 2019. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

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

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

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Agrarisch

Ter plaatse van de delen van het plangebied waar geen bebouwing komt wordt de bestaande bestemming 'Agrarisch' overgenomen. De bouwmogelijkheden in het kader van agrarisch gebruik zijn uit de bestemming verdwenen. Aan de bestemming is de aanleg en behoud van erfbeplanting toegevoegd.

Wonen

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor de bouw en het gebruik van een woning. Er zijn ook nog aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning toegestaan. Voorwaarde voor de bouw is de aanleg van de landschappelijke inpassing. Daarnaast kent deze bestemming twee voorwaardelijke verplichtingen. Eén van deze verplichtingen ziet toe op de buffering en infiltratie van het hemelwater als gevolg van de verharding van dakvlak en terrein en is het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd. De tweede verplichting voorziet in de sloop van de bestaande schuur.

Waarde – Archeologie 3

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

Waarde – Archeologie 4.1

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

Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van het waterbergend vermogen van het terrein. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. In dit artikel zijn ook de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en gebouwen aangaande de landschappelijke inpassing, hemelwaterberging, de sloop van bestaande gebouwen, de ophoging en compensatie van het waterbergend vermogen van het plangebied.

Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Gedurende de planvorming is door initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen. De direct omwonenden zijn persoonlijk op de hoogte gebracht. Op 19 april jl. heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de direct belanghebbenden. De reacties waren over het algemeen positief. Het behoud van zichtlijnen en doorzichten is als belangrijk aandachtspunt gegeven. De eigenaar van een tegenovergelegen woning is tegen het initiatief; hem is - naar zijn zeggen - in het verleden beloofd dat er niet gebouwd mag worden. Deze afspraken zijn niet teruggevonden.

De omgevingsdialoog heeft daarom geen aanleiding gegeven om de plannen aan te passen. Een kort verslag is bij het college kenbaar gemaakt.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Zowel Provincie als Waterschap hebben in hun reactie gewezen op de actuele regelgeving ten aanzien van regionale waterberging. In het bijzonder heeft de Provincie nog gewezen op de strijdigheid van het plan ten aanzien van de regels in de IOV als het gaat om het behoud van het waterbergend vermogen. Tegelijkertijd heeft de Provincie aangegeven dat, omdat het Waterschap mogelijkheden heeft gezien om het plan te realiseren en te combineren met het behoud van het waterbergend vermogen ze bereid is de kaartlagen in de IOV te wijzigen. Na het vooroverleg is er inhoudelijk vormgegeven aan de technische uitwerking om binnen het plangebied het waterbergend vermogen in te passen en is dit in de regels als verplichting opgenomen. Tevens is gemotiveerd dat en met welke achtergrond de Provincie de kaartlagen kan aanpassen. Hiervoor is op verzoek van de Provincie inzicht gegeven in de lagenbenadering (ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag). Provincie en Waterschap hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de wijze waarop het plan voorziet in het waterbergend vermogen.

8.3 Vervolg van de procedure

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

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn drie zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassingen aan het plan. De samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording ervan en de aanpassingen aan het plan zijn verwoord in de Nota zienswijzen. Deze nota is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

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

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Bouwrecht RvR-titel
- Bijlage 2: Inzicht kaartwijziging IOV
- Bijlage 3: Quickscan natuurtoets, dd 30 oktober 2024
- Bijlage 4: Stikstofberekening, dd 9 februari 2023
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, dd 10 februari 2023
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek Boshovensestraat Riethoven, dd 8 oktober 2021
- Bijlage 7: Landschappelijke inpassing, dd 30 oktober 2024.
- Bijlage 8: Bezonningsstudie, dd 13 mei 2024
- Bijlage 9: Nota zienswijzen