

**BESTEMMINGSPLAN
LOMMELSEDIJK 7-9, 18 EN 20
EN HONDSBOSSERDIJK 1A
LUYKSGESTEL
GEMEENTE BERGEIJK**

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 18 april 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a Luyksgestel
IMRO-idn	NL.IMRO.1724.LD791820HD1a
Versie ingediend voorontwerp	30 juli 2022
Versie voorontwerp	9 oktober 2023
Versie ontwerp	21 november 2023
Versie vastgesteld	18 april 2024
Opgesteld door	Marjon Bakermans – Van den Heuvel

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.2.1	Ligging plangebied	6
1.2.2	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Huidige situatie plangebied	11
2.1.1	Begrenzing van het plangebied	11
2.1.2	Invulling van het plangebied	12
2.2	Beoogde situatie plangebied	14
2.2.1	Beoogde ontwikkeling	14
2.2.2	Te slopen bebouwing	14
2.2.3	Beoogde planologische situatie	15
2.2.4	Landschappelijke inpassing	16
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	17
3.	BELEIDSKADER	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	19
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	20
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.	MILIEUHYGIËNE	29
4.1	Watertoets	29
4.1.1	Inleiding	29
4.1.2	Beleid Waterschap De Dommel	29
4.1.3	Gemeentelijk beleid	31
4.1.4	Waterparagraaf	31
4.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	33
4.2	Agrarische aspecten	33
4.2.1	Inleiding	33
4.2.2	Geurverordening	34
4.2.3	Veehouderijen in de omgeving	34
4.2.4	Vaste afstanden	35
4.2.5	Woon- en leefklimaat	35

4.2.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	37
4.2.7	Conclusie geur	37
4.3	Gezondheid	37
4.3.1	Geitenhouderij	37
4.3.2	Endotoxinen	38
4.3.3	Gewasbeschermingsmiddelen	39
4.4	Wet luchtkwaliteit	39
4.4.1	Inleiding	39
4.4.2	Blootstelling aan verontreiniging	40
4.4.3	Toets ontwikkeling aan regels voor luchtkwaliteit	42
4.5	Geluidsaspecten	42
4.5.1	Wegverkeerslawaaï	42
4.5.2	Industrielawaai	42
4.6	Bodem	43
4.7	Externe veiligheid	43
4.7.1	Inleiding	43
4.7.2	Bedrijven	44
4.7.3	Transport	44
4.7.4	Hoogspanningslijnen	44
4.8	Bedrijven en milieuzonering	44
4.9	M.e.r.-beoordeling	45
4.9.1	Inleiding	45
4.9.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
4.9.3	Conclusies en advies	50
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	51
5.1	Flora en Fauna	51
5.1.1	Inleiding	51
5.1.2	Gebiedsbescherming	51
5.1.3	Soortenbescherming	52
5.2	Archeologie	53
5.3	Cultuurhistorie	53
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Algemene toelichting verbeelding	55
6.3	Algemene toelichting voorschriften	55
6.4	Toelichting bestemmingen	56
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1	56
6.4.2	Bedrijf	56
6.4.3	Groen – Landschappelijke inpassing	56
6.4.4	Wonen	56
6.4.5	Waarde – Archeologie 5.2	56

6.4.6	Waarde – Archeologie 6	56
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.	PROCEDURE	58
8.1	Inspiraakprocedure	58
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	58
8.3	Omgevingsdialoog	59
8.4	Zienswijzen	59

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Stikstofdepositieonderzoek
3. Ecologische quickscan
4. Omgevingsdialoog
5. Besluit MER-beoordeling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de locaties Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a te Luyksgestel, hierna gezamenlijk ook wel 'plangebied' genoemd. Aan Lommelsedijk 7-9 wordt thans een metaalasssemblagebedrijf gevoerd. Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Lommelsedijk 9' vigerend, alwaar een bedrijf wordt toegestaan met maximaal 2.644 m² aan bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

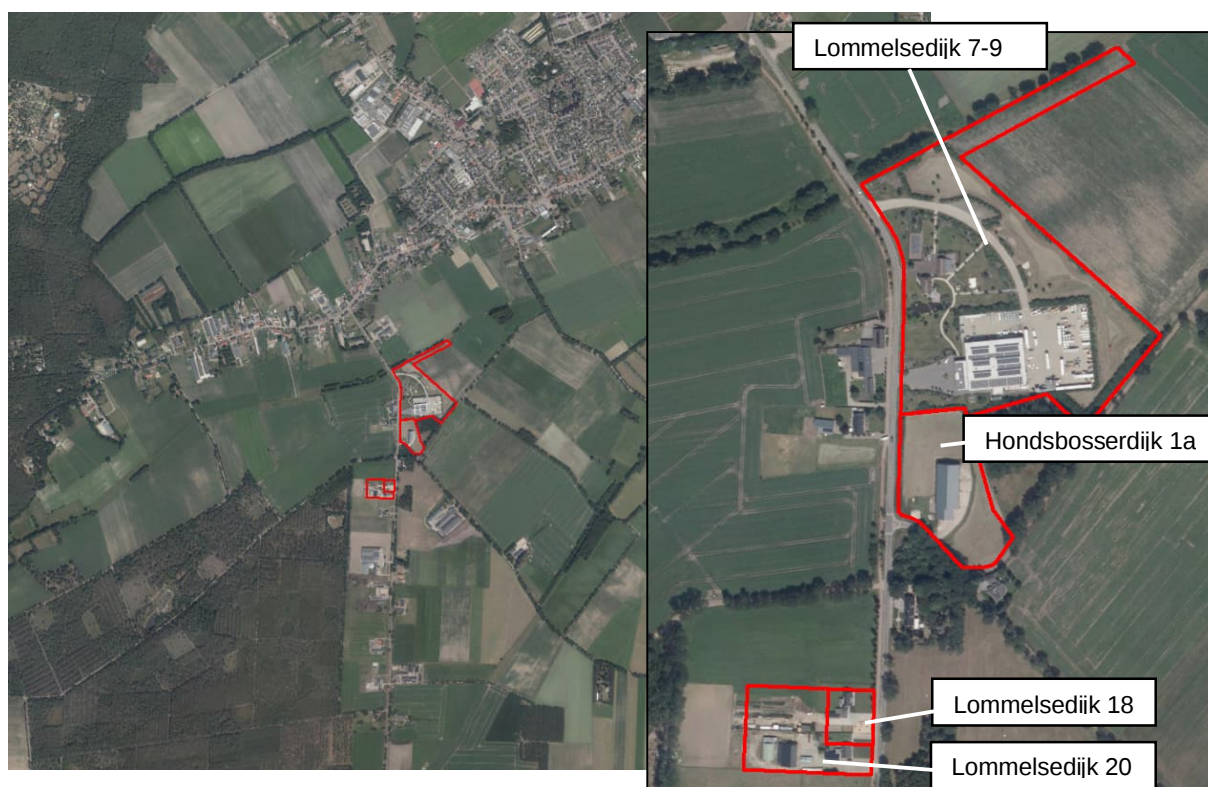
De huidige en toekomstige bedrijfsvoering past niet binnen de huidige oppervlakte bedrijfsgebouwen. Beoogd wordt dan ook om de bestaande bedrijfsgebouwen uit te breiden met circa 1.200 m². Deze vergroting van bedrijfsgebouwen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Beoogd wordt dan ook om de vigerende bedrijfsbestemming ter plaatse te vergroten. Ter compensatie van deze vergroting wordt op het aangrenzende perceel, Hondsbosserdijk 1a, de bestaande bebouwing met een oppervlakte van circa 1.000 m² gesloopt. Het 'bouwvlak' aldaar kan daarmee komen te vervallen en het perceel wordt ingericht voor nieuwe natuur. Dit agrarisch bouwvlak is gekoppeld aan de locatie Lommelsedijk 20. Dit 'bouwvlak' aan Lommelsedijk 20 zal daarmee dan ook gelijktijdig komen te vervallen, waarmee ook alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 740 m² worden gesloopt en de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. Ook wordt dit bestemmingsvlak tezamen met de aangrenzende woonbestemming aan Lommelsedijk 18 van vorm veranderd, overeenkomstig de eigendomssituatie.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a te Luyksgestel zullen de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Lommelsedijk 9' en 'Buitengebied Bergeijk 2011' ter plaatse van deze locaties moeten worden herzien. Derhalve is dit bestemmingsplan 'Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a Luyksgestel' opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

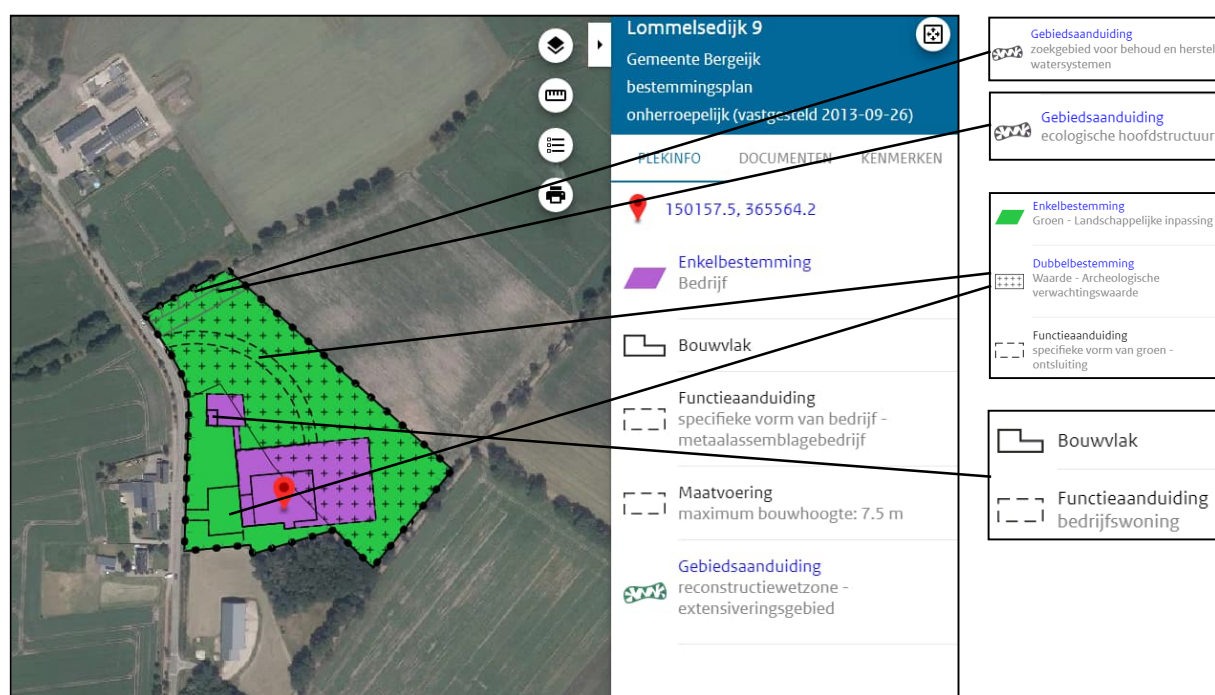
Het plangebied is gelegen aan Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a, ten zuiden van de kern Luyksgestel, in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. Op navolgende figuur is het plangebied weergegeven op luchtfoto, waarbij de verschillende planlocaties afzonderlijk zijn uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de planlocatie Lommelsedijk 7-9 is het bestemmingsplan 'Lommelsedijk 9' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld op 26 september 2013 en thans onherroepelijk. Op navolgende figuur is het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



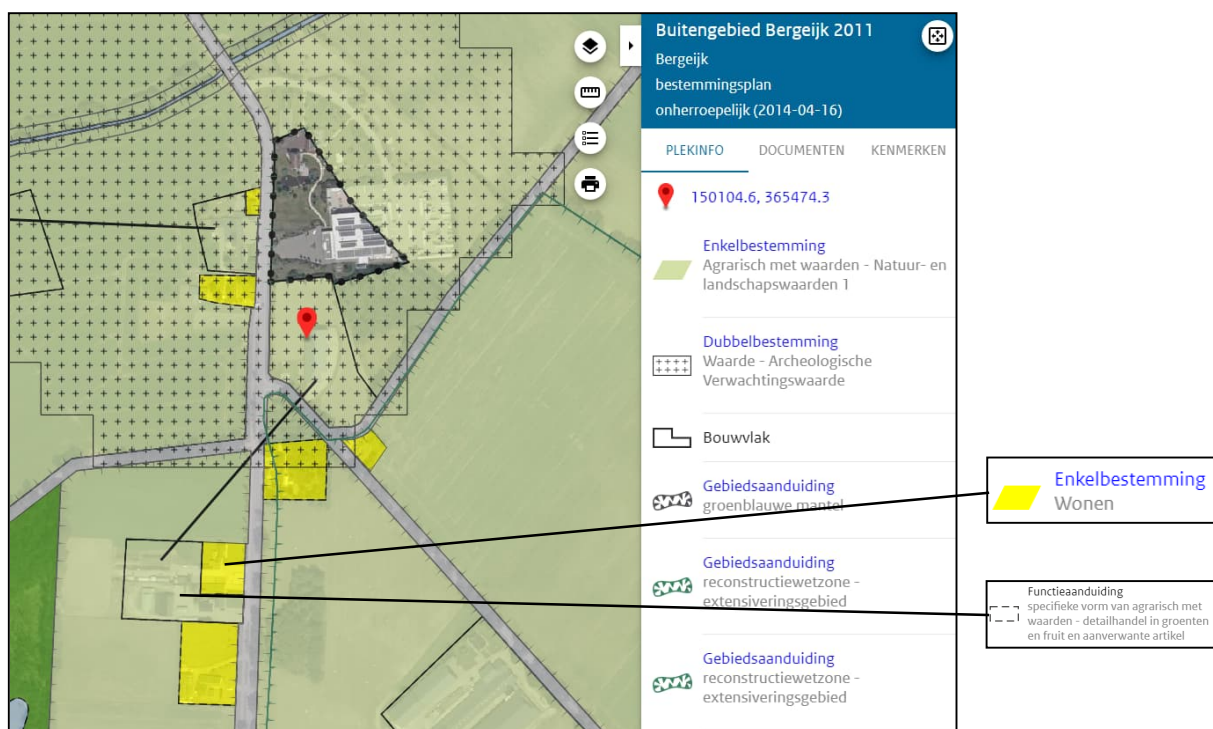
Figuur 2: Vigerende bestemmingsplan 'Lommelsedijk 9'

De planlocatie Lommelsedijk 7-9 is in het vigerende bestemmingsplan 'Lommelsedijk 9' thans deels bestemd als 'Bedrijf' met onder anderen een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalasssemblagebedrijf'. Ter plaatse wordt derhalve een metaalasssemblagebedrijf toegestaan met conform de regels 2.644 m² aan bedrijfsgebouwen en binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 750 m³ en 100 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

De om de bedrijfsbestemming gelegen gronden zijn bestemd als 'Groen' met tevens de functieaanduidingen 'specifieke vorm van groen – ontsluiting' ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijf en parkeergelegenheid aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing en 'tuin' ter plaatse van de tuin.

Een deel van de planlocatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en voor het meest noordelijke gedeelte de gebiedsaanduidingen 'ecologische hoofdstructuur' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

Ter plaatse van de planlocaties Lommelsedijk 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld op 7 juli 2011 en ter plaatse van genoemde planlocaties onherroepelijk. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' waarop de genoemde planlocaties zijn weergegeven. De planlocatie Hondsbosserdijk 1a is aangeduid met de rode marker. De overige locaties zijn tevens nader toegelicht.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'

De planlocatie Hondsbosserdijk 1a is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1' met een 'bouwvlak'. Dit 'bouwvlak' is met een 'relatie' gekoppeld aan het 'bouwvlak' aan Lommelsedijk 20.

De planlocatie Lommelsedijk 20 kent daarnaast eveneens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – detailhandel in groenten en fruit en aanverwante artikel'.

De planlocatie Lommelsedijk 18 is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Wonen' ten behoeve van één wooneenheid met conform de regels een inhoud van maximaal 750 m³ en 100 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan en de beoogde integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid, is op 1 juli 2014 door de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' vastgesteld. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' is aan de planlocatie Hondsbosserdijk 1a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2' toegekend en aan de planlocaties Lommelsedijk 18 en 20 'Waarde – Archeologie 6'. Voor het overige heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ten aanzien van het plangebied. De planlocatie Lommelsedijk 7-9 is in dit bestemmingsplan buiten het plangebied gehouden.

Naar aanleiding van vaststelling van de Verordening ruimte 2014 door de provincie Noord-Brabant, thans de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, is het bestemmingsplan '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' vastgesteld. De gemeente Bergeijk past met dit bestemmingsplan het huidige planologische regime voor het buitengebied aan, aan de provinciale verordening. Met vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' komen te vervallen en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – beperkingen veehouderij' toegevoegd. Inhoudelijk zijn hier geen wijzigingen aangebracht. In dit bestemmingsplan is tevens de planlocatie Lommelsedijk 7-9 buiten het plangebied gehouden.

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad van Bergeijk tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' vastgesteld. Hiermee is een juiste koppeling gemaakt tussen de begrippen 'wonen' en 'woning' en is een nieuwe regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen gehad voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is verderop in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet nader toegelicht. Relevante regels zijn wel overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling van de planlocaties Lommelsedijk 7-9, 18 en 20 en Hondsbosserdijk 1a mogelijk, waarbij de bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 wordt uitgebreid, het agrarisch bouwvlak met opstallen aan Hondsbosserdijk 1a komt te vervallen, de voormalige agrarische bedrijfswoning Lommelsedijk 20 wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, met herbegrenzing met de aangrenzende woonbestemming aan Lommelsedijk 18. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 worden de aspecten natuur, archeologie en cultuurhistorie behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen, te weten: gemeente Luyksgestel, sectie E, nummer 658 (gedeeltelijk), 659 (gedeeltelijk), 660, 660, sectie F, nummer 82, 964, 1655, 1656, 1657, 1659, 1660, 1661 (gedeeltelijk), 1662 en 1663. Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied voor herontwikkeling is omkaderd met een blauwe bolletjeslijn.



Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

Het perceel 661 is niet in eigendom van initiatiefnemer. Daar deze woonbestemming ter plaatse van vorm verandert en juridisch het agrarisch bouwvlak achter op het perceel komt te vervallen, dient wel dit perceel in haar geheel te worden meegenomen in onderhavige ontwikkeling. Inhoudelijk wijzigen de mogelijkheden ter plaatse niet.

2.1.2 Invulling van het plangebied

Ter plaatse van de planlocatie Lommelsedijk 7-9 is thans sprake van een metaalassemblagebedrijf met circa 2.750 m² aan bedrijfsgebouwen (Lommelsedijk 9) en een bedrijfswoning met bijgebouw (Lommelsedijk 7). De planlocatie is ingepast en aangeplant conform het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Lommelsedijk 9'. In de huidige situatie wordt een gedeelte van de buitenruimte reeds gebruikt voor opslag van goederen in stellingen. De inpandige ruimte blijkt onvoldoende toereikend voor de bedrijfsvoering. Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van de planlocatie Lommelsedijk 7-9 in de huidige situatie.



Figuur 5: (Lucht)foto Lommelsedijk 7-9, met in het noorden de bedrijfswoning met bijgebouw (Lommelsedijk 7) en in het zuiden de bedrijfsvoering (Lommelsedijk 9)

De planlocatie Lommelsedijk 20 is planologisch gekoppeld aan het agrarisch bouwvlak aan Hondsbosserdijk 1a. Ter plaatse van Lommelsedijk 20 wordt bestemmingsplanmatig een agrarisch bedrijf toegestaan met detailhandel in groente en fruit en aanverwante artikelen. Ter plaatse wordt echter in de huidige situatie geen bedrijf meer gevoerd en er vindt dan ook geen verkoop meer plaats van groente en fruit. Wel is ter plaatse nog sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning met een bijgebouw à circa 100 m² en circa 830 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Ter plaatse van de planlocatie Lommelsedijk 18 is sprake van een reguliere burgerwoning met aangebouwd bijgebouw. Deze planlocatie is dan ook als zodanig in gebruik.

Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van de locaties Lommelsedijk 18 en 20 in de huidige situatie.



Figuur 6: Huidige situatie planlocaties Lommelsedijk 18 (rechts) en 20 (links)

Ter plaatse van de planlocatie Hondsbosserdijk 1a is sprake van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 1.000 m². Dit gebouw wordt in de huidige situatie niet gebruikt en staat dan ook leeg. Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van de planlocatie Hondsbosserdijk 1a in de huidige situatie.



Figuur 7: Huidige situatie planlocatie Hondsbosserdijk 1a

2.2 Beoogde situatie plangebied

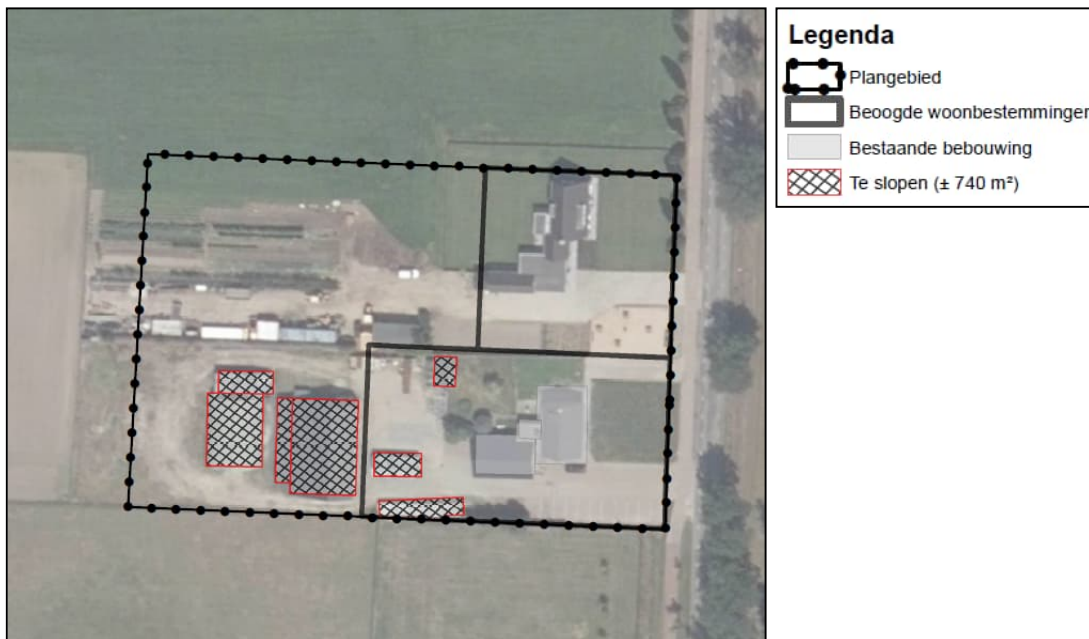
2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in een uitbreiding van bedrijfsbestemming en bedrijfsbebouwing aan Lommelsedijk 9 te Luyksgestel. Ter compensatie van deze uitbreiding wordt de bestaande bebouwing aan Hondsbosserdijk 1a gesloopt en wordt dit agrarisch bouwvlak ter plaatse herbestemd naar groen en ook als zodanig ingericht. Daarbij wordt ten noorden van Lommelsedijk 9 een groene buffer ingericht binnen het NNB, grenzend aan de Bosscheweijerloop. Ook het gekoppeld agrarisch bouwvlak aan Lommelsedijk 20 kan daarmee komen te vervallen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aldaar zullen worden gesloopt en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. Gelijktijdig wordt de aangrenzende woonbestemming aan Lommelsedijk 18 versmald, om in overeenstemming te brengen met de eigendomssituatie.

2.2.2 Te slopen bebouwing

Beoogd wordt de bestaande bedrijfsbebouwing aan Lommelsedijk 9 te vergroten met circa 1.200 m². In totaal wordt derhalve maximaal 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan, waarvan 250 m² in gebruik als kantoor. In samenhang met deze uitbreiding wordt de bestaande bedrijfsbebouwing aan Hondsbosserdijk 1a met een oppervlakte van circa 1.000 m² gesloopt. Ter plaatse blijft geen bebouwing overeind.

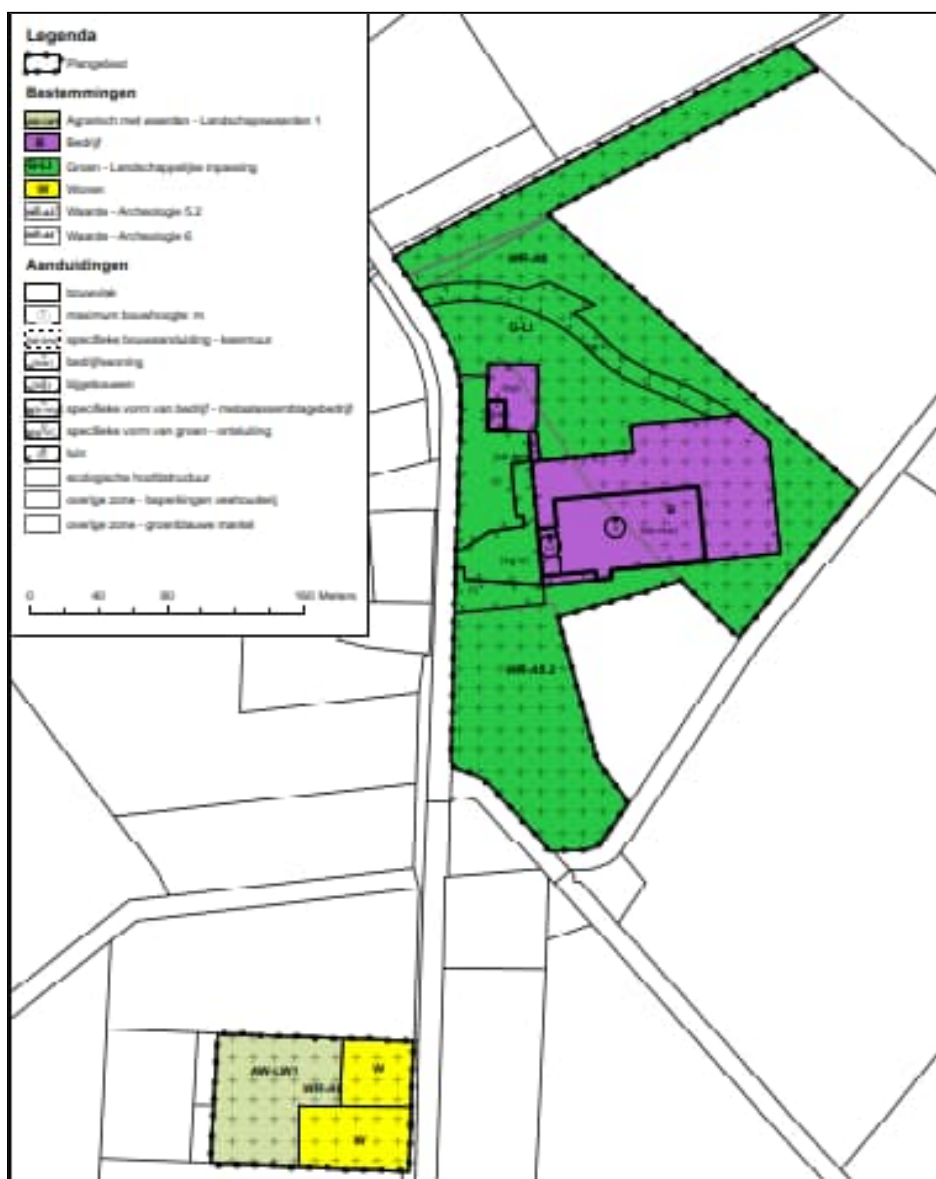
Aan Lommelsedijk 20 is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, met thans nog voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 715 m² en een hondenhok à 25 m². Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de in totaal 740 m² aan bebouwing gesloopt aan Lommelsedijk 20. Op navolgende figuur is de te slopen bebouwing aan Lommelsedijk 20 weergegeven.



Figuur 8: Te slopen bebouwing Lommelsedijk 20

2.2.3 Beoogde planologische situatie

De bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 zal als gevolg met de beoogde herontwikkeling worden uitgebreid met circa 2.700 m², waarbij conform de regels de oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt vergroot met circa 1.200 m² tot in totaal maximaal 4.000 m². De groenbestemming rondom het bedrijf wordt daarmee verkleind. Anderzijds wordt op het aangrenzende perceel Hondsbosserdijk 1a de agrarische bestemming herbestemd naar 'Groen – Landschappelijke inpassing, zonder bebouwingsmogelijkheden'. Daarnaast wordt een extra groenstrook aangelegd naast de watergang in het noorden. Aan Lommelsedijk 18 en 20 worden twee woonbestemmingen toegekend, en worden de achterliggende gronden afgewaardeerd van agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwde grond, conform de omliggende gronden. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en vormt tezamen met de regels het juridisch bindende deel.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De planlocatie Lommelsedijk 7-9 is reeds landschappelijk goed ingepast conform de eerder opgestelde landschapsontwerpen. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsbebouwing uitgebreid met circa 1.200 m². In samenhang daarmee wordt de bestaande bebouwing aan Hondsbosserdijk 1a gesloopt, waarvoor in de plaats nieuwe natuur wordt aangelegd ter compensatie van de extra bebouwing binnen het plangebied. Ook ten noorden van de locatie wordt een groene buffer met een breedte van circa 20 meter aangelegd naast de waterloop in de ecologische hoofdstructuur. Dit wordt planologisch verankerd met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing ter plaatse van de planlocaties Lommelsedijk 7-9 en Hondsbosserdijk 1a tezamen weergegeven. De te slopen hal aan Hondsbosserdijk 1a en de beoogde uitbreiding aan Lommelsedijk 9 is hierop eveneens inzichtelijk gemaakt.



Figuur 10: Beoogde inpassing planlocaties Lommelsedijk 7-9 en Hondsbosserdijk 1a

De natuurlijke inrichting aan Hondsbosserdijk 1a is juridisch verankerd met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. In navolgende tabel is nader ingegaan op de toe te passen nieuwe landschapselementen.

Soortnaam	NL benaming	Maatvoering	Bijzonderheden
Boomvormers			
Carpinus betulus	Haagbeuk	14-16 cm	
Tilia cordata	Winterlinde	14-16 cm	
Struik/struweel vormers			
Acer campestre	Veldesdoorn	60-80 cm	
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	60-80 cm	Besdragend
Corylus avellana	Hazelaar	60-80 cm	Nootdragend
Cornus mas	Gele kornoelje	60-80 cm	Besdragend
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	60-80 cm	Besdragend
Ilex aquifolium	Hulst	60-80 cm	Besdragend/Groenblijvend
Sambucus nigra	Vlier	60-80 cm	Besdragend
Taxus baccata	Venijnboom	60-80 cm	Besdragend/Groenblijvend
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80 cm	Besdragend
Overig			
Calluna vulgaris	Struikheide	p9 7-10 cm	

Tabel 1: Soortenlijst toe te passen landschapselementen (Bron: Boomkwekerij De Beerze en Talent Hoveniers)

De planlocaties Lommelsedijk 18 en 20 zijn landschappelijk eveneens ingepast. Enkele ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan Lommelsedijk 20 worden gesloopt, wat ten goede komt van de omgevingskwaliteit. De achtergelegen gronden worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

2.2.5.1 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten op de Lommelsedijk.

Lommelsedijk 7-9

De planlocatie Lommelsedijk 7-9 kent thans drie ontsluitingen: één voor de bedrijfswoning (Lommelsedijk 7), in het noorden één ten behoeve van de bedrijfsvoering voor aan- en afvoer achter op het perceel en één aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing voor voornamelijk personeel en bezoekers. Deze ontsluitingen op de Lommelsedijk blijven behouden. De bedrijfsontsluiting in het noorden zal binnen het plangebied worden verlegd, waarmee kan worden voorzien in een logische routing op het perceel. Dit heeft geen toevoeging van ontsluiting op de doorgaande weg tot gevolg. De logische interne routing op het terrein zorgt voor een betere ontsluiting en minder overlast in de omgeving. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is voornamelijk het logisch gevolg van de huidige bedrijfsvoering in de omgeving. In de huidige situatie wordt ook gebruik gemaakt van andere locaties binnen de gemeente. Dit leidt tot verkeersoverlast door extra vervoersbewegingen voor de bedrijfsvoering. Door de uitbreiding op deze locatie nemen deze extra vervoersbewegingen af. Volgens de CROW-verkeersgeneratie kan voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats) een gemiddelde verkeersgeneratie worden aangehouden van maximaal 10,9 vervoersbewegingen per 100 m² bvo, inclusief vrachtverkeer en inclusief 5% bezoekers. Met een bvo van 4.000 m² kan hier worden gerekend met circa 436 vervoersbewegingen per etmaal. Voor een werkdag kan dit nog worden vermenigvuldigd met 1,3, wat uitkomt op 567. Dit zal slechts een kleine toename zijn ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt de bebouwde

kom ontlast doordat geen gebruik meer wordt gemaakt van andere locaties, waarmee de beoogde herontwikkeling effectief enkel een positief effect zal hebben op de verkeersgeneratie in de omgeving.

Hondsbosserdijk 1a

De planlocatie aan Hondsbosserdijk 1a is ontsloten op de Hondsbosserdijk. Deze ontsluiting blijft behouden, hoewel niet ten behoeve van de bedrijfsvoering. Voor de bedrijfsvoering wordt enkel gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting va het bedrijf.

Lommelsedijk 18 en 20

De planlocaties Lommelsedijk 18 en 20 hebben ieder een eigen ontsluiting op de Lommelsedijk. Dit zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen.

2.2.5.2 Parkeren

In de gemeente Bergeijk is het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2022-2026 gemeente Bergeijk' het beleidskader. Met vaststelling van dit beleidsdocument wordt verwezen naar de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW. Het doel van het parkeerbeleid is 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.

Van de in totaal 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen is 250 m² ten behoeve van kantoor zonder baliefunctie. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Derhalve dient voor de kantoorfunctie rekening te worden gehouden met $(2,6 * 2,5)$ 6,5 parkeerplaatsen. Voor de overige bedrijfsvoering wordt rekening gehouden met een arbeidsextensief bedrijf, waarvoor een parkeernorm geldt van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Derhalve dient voor deze bedrijfsvoering rekening te worden gehouden met $(1,1 * 37,5)$ 41,25 parkeerplaatsen. In de praktijk zal dit aantal nooit noodzakelijk zijn, daar veelal sprake is van opslag en overslag, en ter plaatse nauwelijks een dergelijk groot aantal personeelsleden aanwezig zal zijn. Bovendien wordt veelal gebruik gemaakt van de fiets.

Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing is reeds sprake van 24 vaste parkeerplaatsen. Beoogd wordt dit aantal uit te breiden naast deze bestaande parkeerplaatsen, bereikbaar via de bestaande ontsluiting. Het aantal parkeerplaatsen wordt daarmee verdubbeld.

Ten behoeve van het parkeren bij de bedrijfswoning Lommelsedijk 7 en de woningen aan Lommelsedijk 18 en 20 wordt rekening gehouden met 2,3 parkeerplaatsen, dus in totaal 3 parkeerplaatsen, exclusief garage, per woning. Hiervan is reeds sprake en zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt het bestaande bedrijf aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid. Dit bedrijf is in de huidige situatie reeds actief bezig met klimaat en energie. Ook is hier sprake van een grote speler in de metaalsector, waarmee een sterke en gezonde regio wordt gestimuleerd. Voor het overige wordt niet specifiek bijgedragen aan de gestelde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* In beginsel wordt de toevoeging van een

gebouw van meer dan 500 m² gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbebouwing aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid met een oppervlakte van 1.200 m². Voorzien wordt dan ook in een 'stedelijke ontwikkeling', waarvoor getoetst moet worden aan de Ladder.

3.1.2.2 Toetsing

Door de enorme groei van het metaalassemblagebedrijf is een grote behoefte aan extra ruimte. Momenteel voorziet de huidige oppervlakte bebouwing niet in voldoende opslagruimte. Derhalve wordt reeds gebruik gemaakt van de buitenruimte en wordt tevens elders ruimte gehuurd. Het aantal vervoersbewegingen binnen de gemeente Bergeijk is hierdoor sterk toegenomen, wat leidt tot overlast in de omgeving. Daarnaast is het bedrijfseconomisch gezien ondoenlijk gebleken om de bedrijfsactiviteiten te splitsen in verschillende locaties. Het ophalen en brengen van voorraad maakt het productieproces moeizaam en ongestructureerd en daarmee onwerkbaar. Om te kunnen blijven voorzien in de huidige en toekomstige behoefte binnen de bedrijfstak, is het bedrijf genoodzaakt de bebouwing uit te breiden. Hiermee wordt de opslag grotendeels geconcentreerd binnen één locatie wat leidt tot een aanzienlijke afname aan vervoersbewegingen in de omgeving. Door deze centralisatie hoeven materialen en halffabricaten namelijk niet tussentijds worden vervoerd. Sprake is dan ook van een enorme behoefte aan uitbreiding van het bedrijf ter plaatse. Vanwege genoemde logistieke redenen is daarmee eveneens aangetoond dat niet kan worden voorzien in de uitbreiding binnen het stedelijk gebied. Voldaan wordt aan de Ladder. Verplaatsing naar een bedrijventerrein zou leiden tot kapitaalvernietiging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar we in 2030 tenminste moeten staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?

5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Ingespeeld wordt op de concurrerende, duurzame economie. Ook het eerste principe is hierbij van belang, daar met de centralisatie van het bedrijf leidt tot een veiliger omgeving en daarmee een beter omgevingskwaliteit. De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, thans nog de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

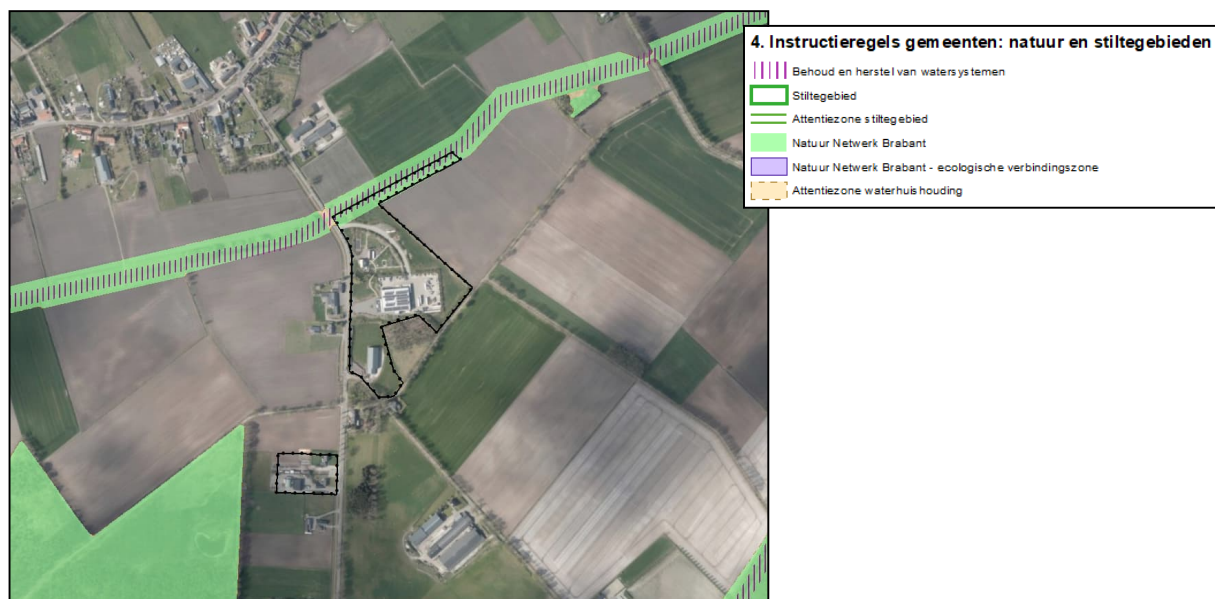
- a. een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- b. aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- c. aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de in de omgevingsverordening opgenomen voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

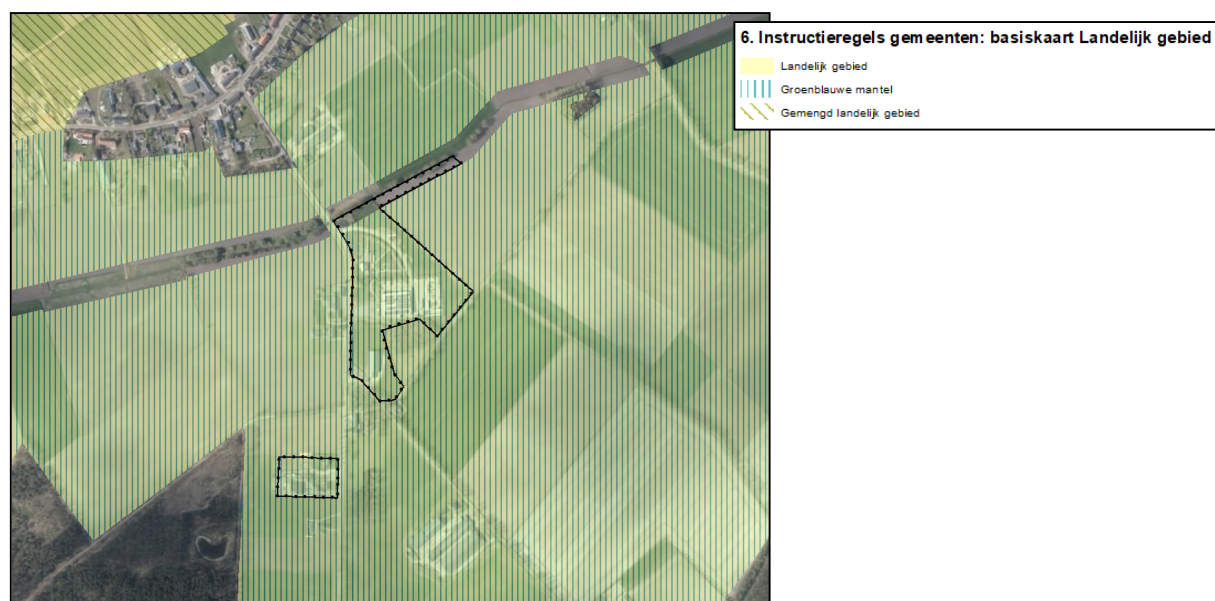
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven een overzicht van de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



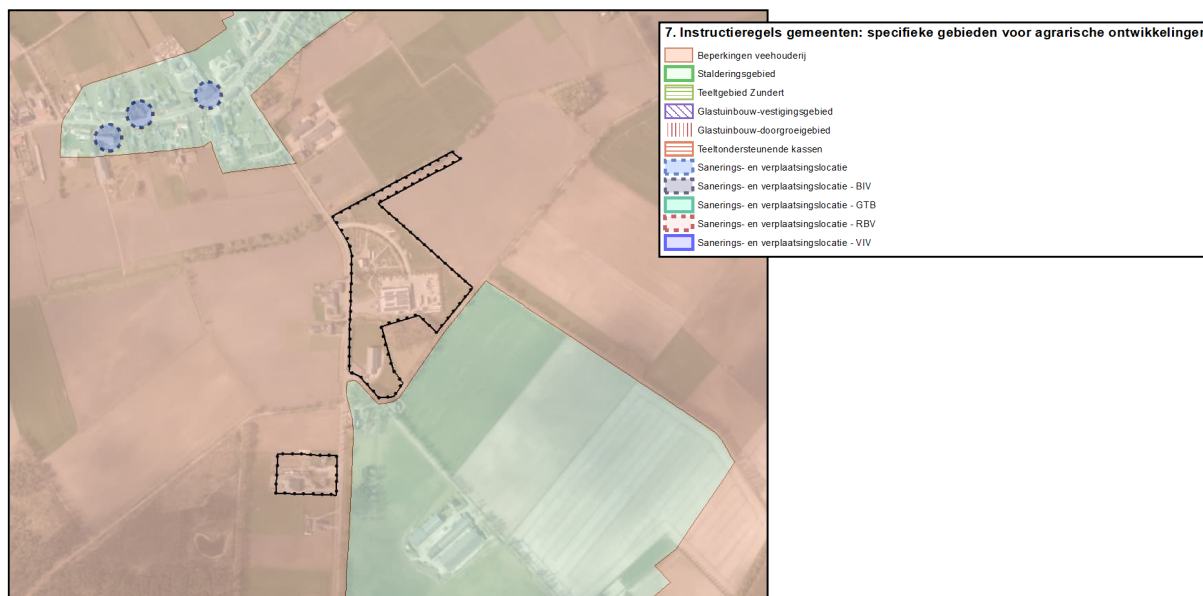
Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

Het meest noordelijke deel van het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en kent tevens de aanduidingen 'Behoud en herstel van watersystemen' en 'Attentiezone waterhuishouding'. Ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant dienen te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (artikel 3.15). Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurepaleen tegen te gaan (artikel 3.26). Binnen de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem (artikel 3.27). Verderop in deze subparagraaf wordt nader ingegaan op de betreffende regels.



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Met uitzondering van het meest noordelijke deel van het plangebied (het NNB), is het plangebied aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', en specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'. Regels worden gesteld aan uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' of het 'Gemengd landelijk gebied' (artikel 3.71). Tevens worden regels gesteld voor het wonen binnen het 'Landelijk gebied' (artikel 3.69) en gelden er specifieke regels voor landschappelijke waarden in de 'Groenblauwe mantel' (artikel 3.32). Verderop in deze subparagraaf wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 13: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' (op bovenstaande kaart niet zichtbaar vanwege de ligging van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'). Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan (artikel 3.51). Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand (artikel 3.52). Verderop in deze subparagraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2.2.3 Artikel 3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand

bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van het bestaand ruimtebeslag. Wel wordt de bedrijfsbestemming met bedrijfsbebouwing aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid, direct aansluitend op de bestaande bedrijfsbestemming. Daar tegenover staat dat het bestaande bedrijfsgebouw aan Hondsbosserdijk 1a wordt gesloopt en het agrarisch bouwvlak daarmee komt te vervallen en wordt herbestemd naar groen. Op het gekoppelde bouwvlak aan Lommelsedijk 20 wordt nog eens 740 m² aan gebouwen gesloopt. In totaal neemt de oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen het plangebied dan ook af. Door uitbreiding van de bedrijfsbestemming direct grenzend aan de vigerende bedrijfswoning zal sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering

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

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

De beoogde uitbreiding van bestaande bedrijfsvoering past binnen het gebied. Door alle bedrijfsactiviteiten te concentreren binnen het plangebied is opslag elders niet meer noodzakelijk, waarmee het aantal vervoersbewegingen in het gebied af zal nemen, met een positief effect op de infrastructuur tot gevolg. Dit aspect is ook nader toegelicht in paragraaf 2.2.5 van deze toelichting. De beoogde herontwikkeling is passend ter plaatse. De toetsing van de effecten is per onderwerp nader toegelicht in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie

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

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid, met tevens een uitbreiding van bedrijfsgebouwen. Het bedrijf betreft een grote speler in de betreffende branche en levert een toegevoegde waarde voor onder andere werkgelegenheid in de omgeving. In de huidige situatie wordt een gedeelte van de buitenruimte reeds gebruikt voor opslag van goederen in stellingen. De inpandige ruimte blijkt onvoldoende toereikend voor de bedrijfsvoering. Om te kunnen

blijven voorzien in de huidige en toekomstige behoefte binnen de bedrijfstak, is het bedrijf genoodzaakt de bebouwing uit te breiden. Hiermee wordt de opslag grotendeels geconcentreerd binnen één locatie wat leidt tot een aanzienlijke afname aan vervoersbewegingen in de omgeving.

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de meerwaarderecreatie wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk hebben in augustus 2012 deze afstemmingsnotitie vastgesteld. Hierin is onder andere de fysieke dan wel financiële meerwaarde vastgelegd.

Bestemmingsplanwinst binnen het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling wordt enerzijds de bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid met circa 2.700 m² met daarin 1.200 m² bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is ter plaatse sprake van een groenbestemming met een waarde van € 1,-/m². De beoogde bedrijfsbestemming kent een waarde van € 80,-/m² bij bedrijfsbestemming onbebouwd en € 160,-/m² bedrijfsbestemming bebouwd. Dit heeft een waardevermeerdering van $((1.500 * 79) + (1.200 * 159))$ € 309.300,- tot gevolg.

Anderzijds komt het agrarisch bouwvlak aan Hondsbosserdijk 1a te vervallen en wordt daarmee over een oppervlakte van 9.655 m² afgewaardeerd van € 20,-/m² naar € 1,-/m². Daarmee zal sprake zijn van een waardevermindering van $(9.655 * 19)$ € 183.445,-.

Ook het noorden van het plangebied, de beoogde groene buffer naast de waterloop, wordt over een oppervlakte van 3.625 m² afgewaardeerd van € 5,-/m² naar € 1,-/m². Daarmee zal sprake zijn van een waardevermindering van $(3.625 * 4)$ € 14.500,-.

Aan Lommelsedijk 20 wordt het agrarisch bouwvlak met een huidige waarde van € 25,-/m² herbestemd naar reguliere burgerwoonbestemming. De waardering van een woonbestemming wordt gestaffeld. De eerste 1.000 m² wordt gewaardeerd op € 270,-/m² en de overige meters op € 60,-/m². Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in een woonbestemming met een oppervlakte van 2.365 m². Hiervan is echter reeds circa 435 m² bestemd als 'Wonen', behorende bij de woning Lommelsedijk 18. Deze oppervlakte wordt dan ook buiten de berekening gehouden. Met een oppervlakte van nog 1.935 m² zal hiermee sprake zijn van $((1.000 * 270) + (935 * 60))$ € 326.100,-. Ten opzichte van een huidige waarde van $(1.935 * 25)$ € 48.375,- betekent dat een waardevermeerdering van € 277.725,-.

Het agrarisch bouwvlak komt daarmee te vervallen waarbij het achterste gedeelte, over een oppervlakte van 4.757 m² wordt afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond à € 5,-/m². Deze afwaardering heeft een waardevermindering van $(4.757 * 20)$ € 95.140,- tot gevolg.

De overige gronden binnen het plangebied behouden de huidige bestemming en worden dan ook niet meegenomen in de berekening. In totaal zal hiermee sprake zijn van een waardevermeerdering van € 293.940,-. Een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering wordt gezien als redelijk. Derhalve dient initiatiefnemer € 58.788,- te investeren in het landschap.

Tegenprestatie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling saneert initiatiefnemer 1.000 m² aan Hondsbosserdijk 1a en 740 m² aan Lommelsedijk 20. Dit brengt derhalve een kostenpost van (1.740 * 25) € 43.500,- met zich mee.

Daarnaast wordt flink geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing binnen het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4 van deze toelichting. De investering in aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is weergegeven in navolgende tabel. Bedragen hieruit zijn afkomstig van de provinciale stimuleringskader van het landschap. Beheer en onderhoud mag worden meegerekend voor 6 jaar. Enkel de nieuwe landschapselementen zijn meegenomen in deze berekening, de recent gerealiseerde beplanting is buiten beschouwing gelaten.

Element	Oppervlakte in m ²	Inhoud	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Struweelhaag	1900			€ 1,61	m ²	€ 3.059,00	€ 0,74	m ² /jr	€ 1.406,00	€ 8.436,00	€ 11.495,00
Landschapsboom			5	€ 61,64	st	€ 308,20	€ 5,63	st/jr	€ 28,15	€ 168,90	€ 477,10
Bloemrijke rand	1100			€ 16,52	are	€ 181,72	€ 8,56	are	€ 94,16	€ 564,96	€ 746,68
Poel < 300 m ²	300	120	1	€ 5,49	m ²	€ 658,80	€ 43,81	poel	€ 43,81	€ 262,86	€ 921,66
Poel > 300 m ²	800	320	1	€ 5,49	m ²	€ 1.756,80	€ 62,22	poel	€ 62,22	€ 373,32	€ 2.130,12
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 17.270,56

Tabel 2: Landschappelijke tegenprestatie (in samenwerking met Boomkwekerij De Beerze en Talent Hoveniers)

Met de sloop van bebouwing (€ 43.500,-) en nieuwe landschapselementen (€ 17.270,56) wordt ruim tegemoet gekomen aan de te leveren tegenprestatie van € 58.788,-. Gesteld kan dan ook worden dat sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.4 Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Het Natuur Netwerk Brabant betreft volgens de verordening “het samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met een belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden”. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. De leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Ontwikkelingen binnen het Natuur Netwerk Brabant dienen te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden dienen te worden beschermd, waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Enkel het meest noordelijke deel van het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het NNB. Ter plaatse vinden geen wijzigingen plaats. Met realisatie van het huidige bedrijf is hierop reeds ingespeeld met de aanleg van de natuurstrook ter plaatse. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels voor het Natuur Netwerk Brabant.

3.2.2.5 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het dorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. Binnen de attentiezone vinden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen plaats. Er zal geen sprake zijn van een negatief effect op de waterhuishouding.

3.2.2.6 Artikel 3.27 Behoud en herstel van watersystemen

Binnen deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. Veel van de maatregelen zijn ook een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Conform artikel 3.27 moet het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten worden beperkt. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt binnen de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' geen nieuwbouw beoogd. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels zoals gesteld in artikel 3.27 Interim omgevingsverordening.

3.2.2.7 Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in Groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan binnen de Groenblauwe mantel dient te strekken tot het behoud, het herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. Alle gronden rondom de bedrijfsbestemming behouden de bestemming 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke waarden en kenmerken. Een kwaliteitsverbetering wordt geleverd binnen de ecologische hoofdstructuur, grenzend aan de waterloop. Hiermee wordt samenhangend een bijdrage geleverd aan de landschappelijke waarden in de omgeving.

3.2.2.8 Artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Voorwaarden worden gesteld aan de toevoeging van nieuwe dierenverblijven. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij en is niet in strijd met de regels van artikel 3.51.

3.2.2.9 Artikel 3.52 Aanvullende regels stalderen

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde

herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van dierenverblijven. Het niet-agrarisch bedrijfsgebouw aan Lommelsedijk 7-9 wordt uitgebreid met 1.200 m². Daar tegenover staat sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan Hondsbosserdijk 1a en Lommelsedijk 20 met een totale oppervlakte van circa 1.740 m².

3.2.2.10 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub d dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning Lommelsedijk 20 omgezet naar reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voldaan wordt aan artikel 3.69 sub d waarmee herbestemming van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning mogelijk wordt gemaakt.

3.2.2.11 Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

Conform artikel 3.71, sub c bestaan mogelijkheden voor uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk gebied. Voorzien kan worden in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Met de beoogde herontwikkeling wordt het huidige bedrijf aan Lommelsedijk 7-9 te Luyksgestel kleinschalig uitgebreid. Het bedrijf is reeds sinds enkele jaren ter plaatse gevestigd. De huidige en toekomstige bedrijfsvoering past niet meer binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Initiatiefnemer huurt dan ook in de huidige situatie bedrijfsruimte elders, wat leidt tot extra vervoersbewegingen binnen de gemeente. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing leidt tot een meer efficiënte bedrijfsvoering en minder vervoersbewegingen. Uit het feit dat het bedrijf in de huidige situatie al is genooddaakt elders ruimte te gebruiken, blijkt ook de grote noodzaak voor uitbreiding. De bedrijfsvoering past niet meer binnen de huidige bedrijfsbestemming aan de Lommelsedijk. Voor de bedrijfsvoering is de uitbreiding noodzakelijk en leidt tot een positief effect op de mobiliteit. In samenhang met de uitbreiding komt het gekoppeld agrarisch bouwvlak aan Hondsbosserdijk 1a en Lommelsedijk 20 te vervallen, waarmee in totaal circa 1.740 m² aan bebouwing wordt gesloopt. De planlocatie Hondsbosserdijk 1a wordt daarmee herbestemd naar groen en wordt ook als zodanig ingericht. Dit komt enkel ten goede van de omgevingskwaliteit. Uitbreiding van het bedrijf Lommelsedijk 7-9 is dan ook op grond van artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening geen bezwaar en past daarmee binnen de regels.

4. MILIEUHYGIËNE

4.1 Watertoets

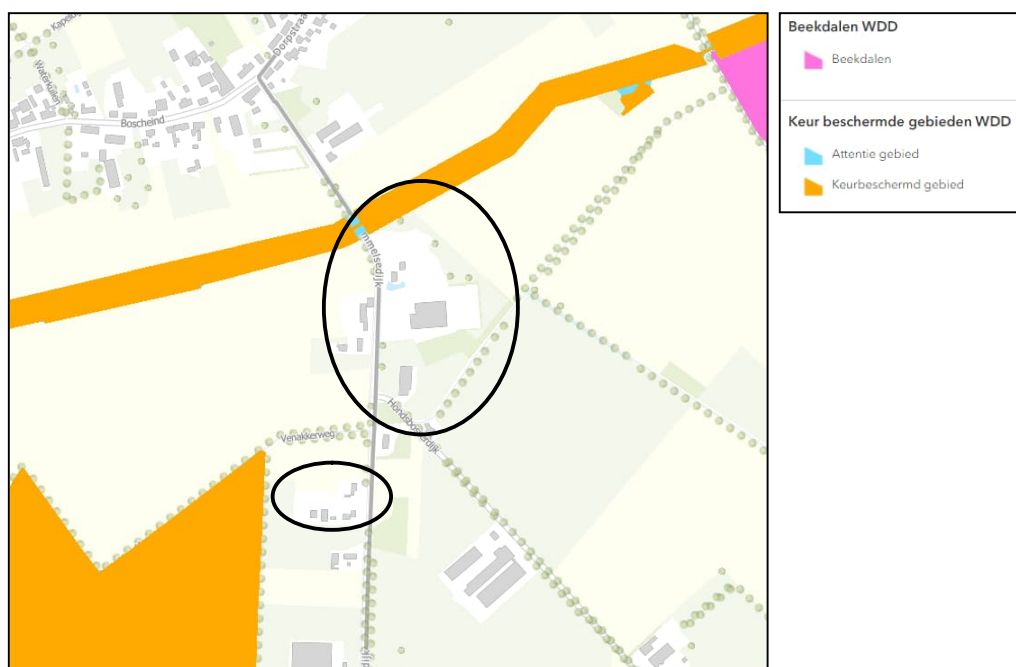
4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid Waterschap De Dommel

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015, herziening juni 2023' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de keurkaart, waarop het plangebied indicatief is weergegeven in de zwarte cirkels.



Figuur 14: Uitsnede keurkaart

Het meest noordelijke deel van het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een Keurbeschermd gebied. De beoogde herontwikkeling ziet niet op wijzigingen ter plaatse van het beschermd gebied, anders dan het landschappelijk inpassen van een groene buffer naast de waterloop. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de aanwezige waterloop of de waarden in de omgeving.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, start het waterschap met de watertransitie. Ze zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. Ze ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Het hemelwater wordt in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², projecten met een toename van het verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling vindt binnen het gehele plangebied saldering van bebouwing plaats. Aan Hondsbosserdijk 1a wordt 1.000 m² gesloopt en aan Lommelsedijk 18 wordt 740 m² gesloopt. In

samenhang daarmee wordt aan Lommelsedijk 9 1.200 m² extra bebouwing gerealiseerd. In totaal zal daarmee de oppervlakte bebouwing afnemen. Wel zal de oppervlakteverharding binnen de bedrijfsbestemming toenemen met in totaal circa 2.700 m². Binnen en rondom de planlocatie is voldoende ruimte om hemelwater dat valt op de extra verharding te laten infiltreren.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024' (vGRP) beschrijft de gemeente Bergeijk de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Bergeijk voor de periode 2020-2024.

In het vGRP is aangegeven dat de gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater betrekking heeft op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren. Het gemeentelijk hemelwaterbeleid is strenger dan wat de keur voorschrijft. De gemeente geeft de voorkeur aan al het hemelwater scheiden van het rioleringswater.

In het Verbreed GRP Bergeijk stelt de gemeente voor zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen eisen aan de verwerking van hemelwater op eigen terrein.

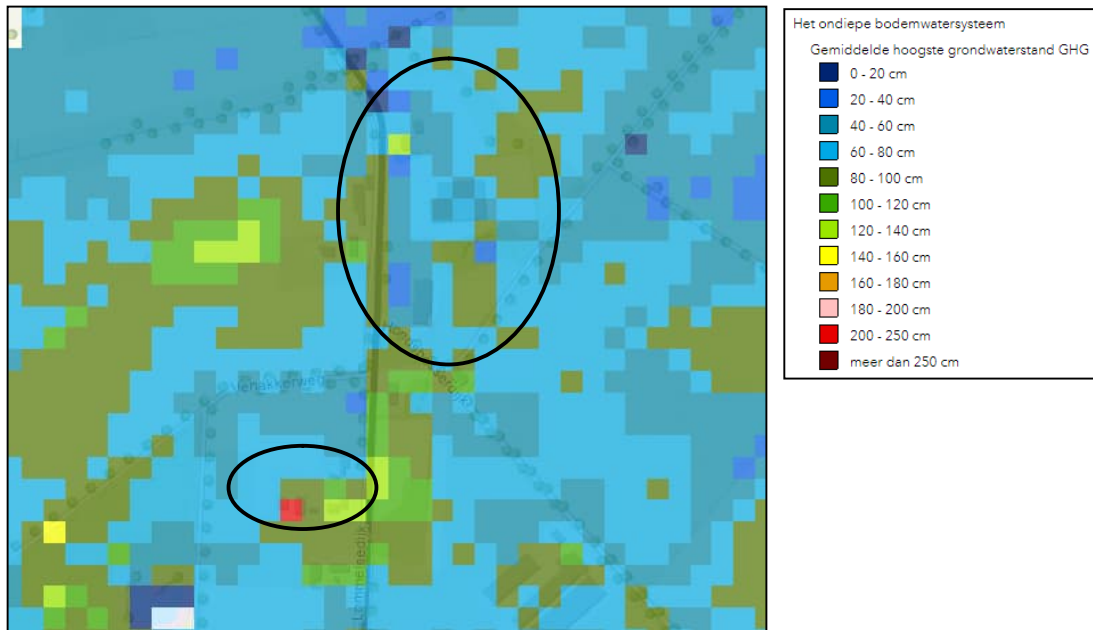
- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) met een omvang van meer dan 50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing;
- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het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

Voor nieuwbouw verplicht de gemeente de aanleg van 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan.

4.1.4 Waterparagraaf

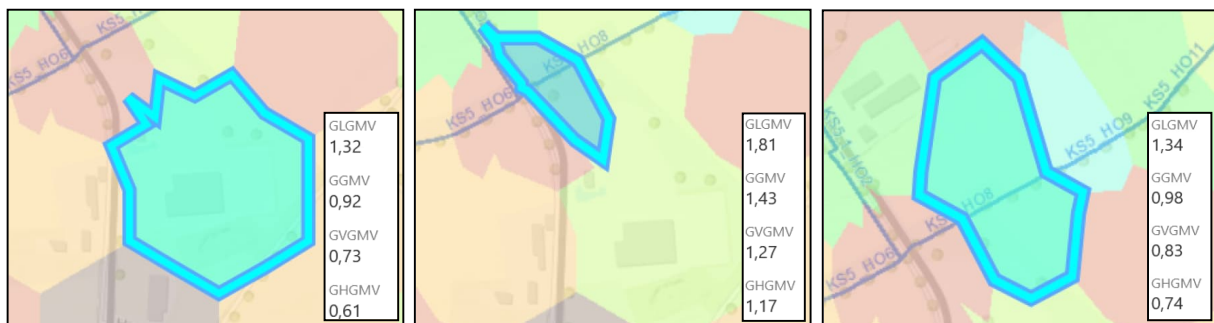
4.1.4.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak melig fijn zand (zEZ21). De doorlatendheid van de fijn zandige bovenlaag is redelijk goed tot goed. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is zeer variabel. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de provinciale bodematlas waarop de GHG inzichtelijk is gemaakt. De beide planlocaties zijn hierop aangegeven in de zwarte cirkels.



Figuur 15: GHG ter plaatse van plangebied en omgeving

Op navolgende figuur is de grondwaterstand ter plaatse van Lommelsedijk 7-9 nader uitgesplitst door het waterschap.



Figuur 16: Grondwaterstanden Lommelsedijk 7-9 (Bron: Waterschap De Dommel)

Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. In de directe nabijheid is wel sprake van oppervlaktewater in de vorm van een watergang in het noorden van het plangebied en een wadi binnen het plangebied.

4.1.4.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Binnen het plangebied wordt voorzien in nieuwe bebouwing en verharding ten behoeve van de beoogde bedrijfsuitbreiding. De huidige bebouwing is hydrologisch neutraal gerealiseerd. In de huidige situatie ontstaat dan ook geen wateroverlast bij een grote regenbui. Aanbevolen wordt om ten behoeve van deze extra verharding ook extra hemelwaterinfiltratievoorzieningen te realiseren. Gewerkt kan worden met een transportriool of goot naar een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. Aangesloten kan worden op de bestaande wadi tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing. Ook de omliggende gronden bieden voldoende ruimte om het water natuurlijk te laten afvloeien alwaar het kan worden geïnfiltreerd. Ter plaatse van de te slopen

bebouwing aan Hondsbosserdijk wordt de grond natuurlijk ingepast, waar eveneens voldoende ruimte word geboden voor hemelwaterberging.

Een voorziening dient binnen 48 uren weer beschikbaar te zijn voor een herhalingsbui. Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied varieert en is weergegeven in figuur 15 en figuur 16. Een infiltratierool moet boven de GHG liggen zodat het in natte perioden geen drainerende functie krijgt. Een voorwaardelijke verplichting tot adequate hemelwaterinfiltratie is opgenomen in de planregels. Waterschap De Dommel bevestigt dat voldoende ruimte wordt geboden om daadwerkelijk voldoende HNO berging te kunnen realiseren. Dit zal ook blijken uit de uiteindelijke bouwaanvraag waarin één en ander nader is uitgewerkt.

4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

4.2 Agrarische aspecten

4.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van een locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

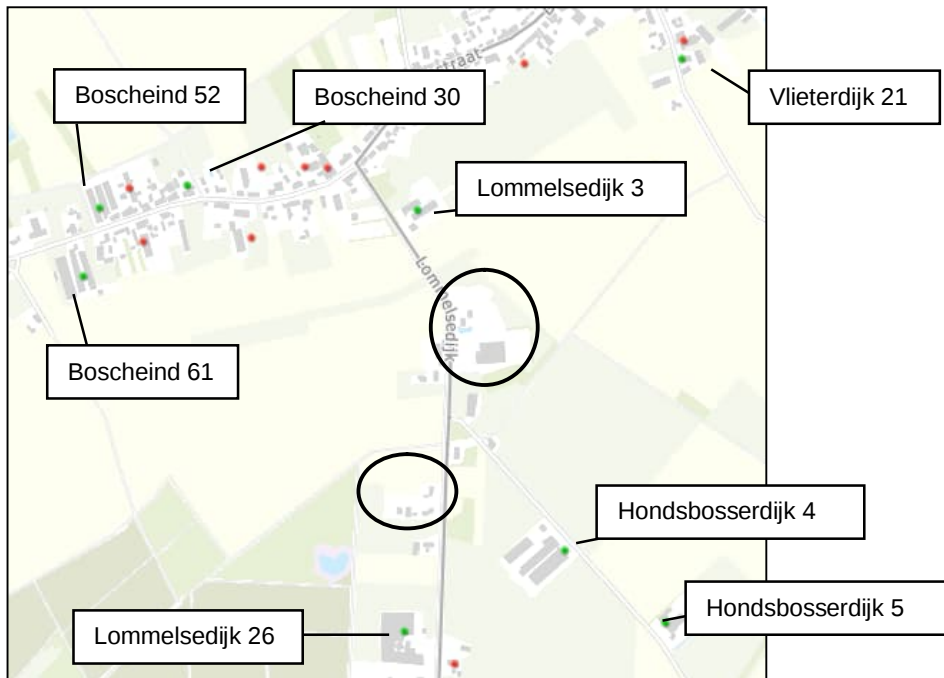
Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe woning gerealiseerd. Wel wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning Lommelsedijk 20 herbestemd naar reguliere burgerwoning. Aangehouden dient te worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat veehouderijen in de omgeving niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.2 Geurverordening

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

4.2.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gevestigd. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de veehouderijbedrijvenkaart. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven in de zwarte cirkels. De rode stippen op de kaart betreffen voormalige veehouderijen en worden verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 17: Veehouderijbedrijvenkaart (Bron: atlas.odzob.nl)

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

- Boscheind 30 betreft een melkrundveebedrijf met een vergunning voor 10 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en 24 zoogkoeien ouder dan 2 jaar. Het bedrijf heeft een fijnstofemissie van 4.460 g/jr.
- Boscheind 52 betreft een pluimveebedrijf met een vergunning voor het houden van 40.000 vleeskuikens. Het bedrijf heeft een geuremissie van 13.200 oue/s en een fijnstofemissie van 880.000 g/jr.
- Boscheind 61 betreft een pluimveebedrijf met een vergunning voor het houden van 93.000 vleeskuikens. Het bedrijf heeft een geuremissie van 30.690 oue/s. en een fijnstofemissie van 2.046.000 g/jr.

- Hondsbosserdijk 4 betreft een pluimveebedrijf met 53.200 legkippen op de vergunning. Het bedrijf heeft een geuremissie van 18.088 oue/s. en een fijnstofemissie van 3.458.000 gram per jaar.
- Hondsbosserdijk 5 betreft een melkrundveebedrijf met een vergunning voor het houden van 20 stuks schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren, 3 volwassen paarden en 65 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.
- Lommelsedijk 3 betreft een melkveebedrijf met een vergunning voor het houden van 99 stuks melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 122 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.
- Lommelsedijk 26 betreft een varkenshouderij met een vergunning voor 4.770 vleesvarkens en 2.112 gespeende biggen. Ter plaatse is sprake van een geuremissie van 80.484,6 oue/s en een fijnstofemissie van 420.222 g/jr.
- Vlieterdijk 21 betreft een melkrundveebedrijf met een vergunning voor het houden van 54 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, 5 stuks vleeskalveren tot circa 8 maanden, 6 vleesstieren, 5 volwassen paarden en 70 stuks melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar. De veehouderij heeft een geuremissie van 391,6 oue/s. en een fijnstofemissie van 13.597 g/jr.

4.2.4 Vaste afstanden

Voor dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, dient een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tussen veehouderij en geurgevoelige objecten. De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op meer dan 50 meter tot het plangebied. Aan deze vaste afstand wordt dan ook voldaan.

4.2.5 Woon- en leefklimaat

4.2.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.2.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de afstand tussen de veehouderijen en het plangebied, kan worden gesteld dat de veehouderij aan Lommelsedijk 26 de dominante veehouderij zal betreffen. Voor deze veehouderij is dan ook de voorgrondbelasting berekend. Tussen deze veehouderij en het plangebied is een reguliere burgerwoonbestemming gevestigd, waarmee deze veehouderij reeds wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor deze geurberekening is dan ook gerekend met het emissiepunt zoals bekend bij KRD Noord-Brabant. De veehouderij kan immers niet verder uitbreiden, waarmee gerekend mag worden met de feitelijke situatie. De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemmingen aan Lommelsedijk 18 en 20. Navolgend is de uitkomst van de berekening weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Lommelsedijk 26	149 962	364 956	6,0	0,5	4,00	80 485	6,0

Geur gevoelige locaties:

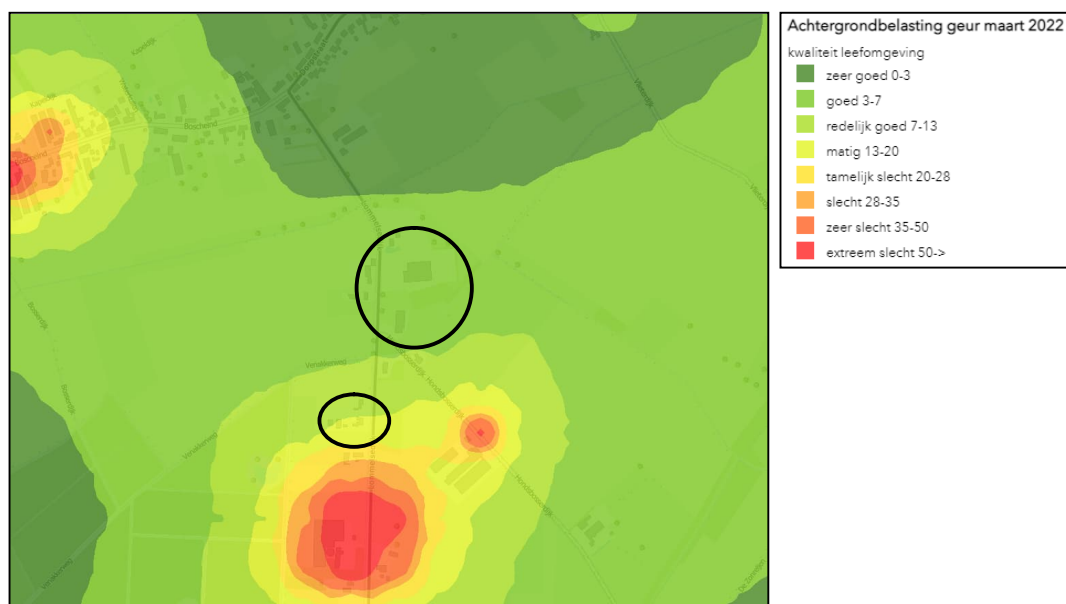
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	150 005	365 279	14,0	9,9
3	2	150 045	365 278	14,0	9,6
4	3	150 043	365 202	14,0	14,1
5	4	149 980	365 204	14,0	14,8

Tabel 3: Voorgrondbelasting Lommelsedijk 26 op woonbestemmingen Lommelsedijk 18 en 20

De voorgrondbelasting op de beoogde woonbestemmingen aan Lommelsedijk 18 en 20 bedraagt maximaal 14,8 oue/m³. Voor nieuwe geurgevoelige objecten betreft dit een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Echter, is hier sprake van een naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, waarbij een minder goed woon- en leefklimaat alsnog kan worden bestempeld als acceptabel. Voorwaarde daarbij is dat het betreffende agrarisch bedrijf niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd. De veehouderij Lommelsedijk 26 wordt reeds belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is de achtergrondgrondbelasting inzichtelijk gemaakt op kaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze geurkaart ter plaatse van het plangebied en de omgeving daarvan, op basis van een uitdraai van maart 2022. Het plangebied is hierop indicatief weergegeven in de zwarte cirkels.



Figuur 18: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (Bron: atlas.odzob.nl)

Ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Lommelsedijk 20 is sprake van een achtergrondbelasting van 13-20 en wordt daarmee bestempeld als 'matig woon- en leefklimaat'.

4.2.5.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Gezien het voorgaande moet worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting bepalend is. Op grond van de voorgrondbelasting is ter plaatse sprake van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat wijzigt als gevolg van de beoogde herontwikkeling echter niet. Conform de Wet geurhinder en veehouderij wijzigt de bescherming van deze naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning evenmin. Dit woon- en leefklimaat kan dan ook worden gezien als acceptabel, mits deze herontwikkeling omliggende veehouderijen niet belemmert in de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden. Omliggende veehouderijen worden niet belemmerd. Dit wordt verderop nader toegelicht.

4.2.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Omliggende veehouderijbedrijven mogen als gevolg van een ontwikkeling niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe gevoelig object gerealiseerd. Wel wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning Lommelsedijk 20 omgezet naar reguliere burgerwoning. Direct grenzend aan deze woning zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen welke thans zijn bestemd als reguliere burgerwoningen. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Lommelsedijk 20 is niet de eerst gehinderde woning ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving. Veehouderijen worden derhalve als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet verder in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

4.2.7 Conclusie geur

In deze paragraaf is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied het woon- en leefklimaat kan worden bestempeld als acceptabel. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Het beschermingsniveau van deze woning wijzigt daarmee niet. Omliggende veehouderijen worden niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde herontwikkeling past binnen de geurregelgeving.

4.3 Gezondheid

4.3.1 Geitenhouderij

De afgelopen jaren is het onderzoek naar relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden op gang gekomen. Grootschalige Nederlandse onderzoeken zijn het IVG-onderzoek (Intensieve Veehouderij en Gezondheid) en daarna het VGO-onderzoek (Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden). Het VGO-onderzoek heeft veel nieuwe inzichten opgeleverd, maar er blijven ook vragen bestaan en er zijn nieuwe vragen bijgekomen. Ook in het buitenland zijn onderzoeken uitgevoerd. De Gezondheidsraad heeft in 2012 en in 2018 de onderzoeksresultaten geëvalueerd.

Het VGO-onderzoek richtte zich op de relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden, met name de luchtwegen. In reactie op dit onderzoek concludeert de Gezondheidsraad

in 2018 dat mensen die in de buurt van veehouderijen wonen vaker bepaalde luchtwegproblemen hebben. Meerdere onderzoekgegevens geven meer of minder sterke aanwijzingen daarvoor. Het is nog onvoldoende duidelijk of de gevonden verbanden oorzakelijk zijn en er is nog geen sprake van algemene aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Daarvoor is de gegevensbasis nog te smal, volgens de Gezondheidsraad.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Bergeijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar.

4.3.2 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen met een endotoxinecontour:

- Aan Boscheind 52 is een pluimveebedrijf gevestigd met een fijnstofemissie van 880.000 gram per jaar. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 182 meter. Met een werkelijke afstand van meer dan 700 meter is het plangebied niet gelegen binnen de endotoxinecontour.
- Aan Boscheind 61 is een pluimveebedrijf gevestigd met een fijnstofemissie van 2.046.000 gram per jaar. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 276 meter. Met een werkelijke afstand van eveneens meer dan 700 meter is het plangebied niet gelegen binnen de endotoxinecontour.

- Aan Hondsbosserdijk 4 is sprake van een leghennenbedrijf met een fijnstofemissie van 3.458.000 gram per jaar. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 184 meter. Met een afstand van circa 230 meter tussen de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Lommelsedijk 20 en het agrarisch bouwvlak aan Hondsbosserdijk 4 is de woning niet gelegen binnen de endotoxinecontour.
- Aan Lommelsedijk 26 is sprake van een varkensbedrijf met een fijnstofemissie van 420.222 gram per jaar. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 131 meter. Met een werkelijke afstand van circa 200 meter tot het plangebied wordt hieraan ruim voldaan.

Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderij. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.3.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor bebouwing aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Een kleinere afstand is mogelijk mits dat goed onderbouwd wordt. De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor fruitbomen, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten, zoals bijvoorbeeld bij aardbeien, maar ook zij- en opwaarts. Vooral het opwaarts spuiten veroorzaakt meer drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit aangescherpt en moet, waar dan ook, minimaal 75% drift-arm gespoten worden.

Binnen het plangebied wordt geen nieuw gevoelig object gerealiseerd. Dit aspect is dan ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet relevant.

4.4 Wet luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

4.4.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.4.2.1 Inleiding

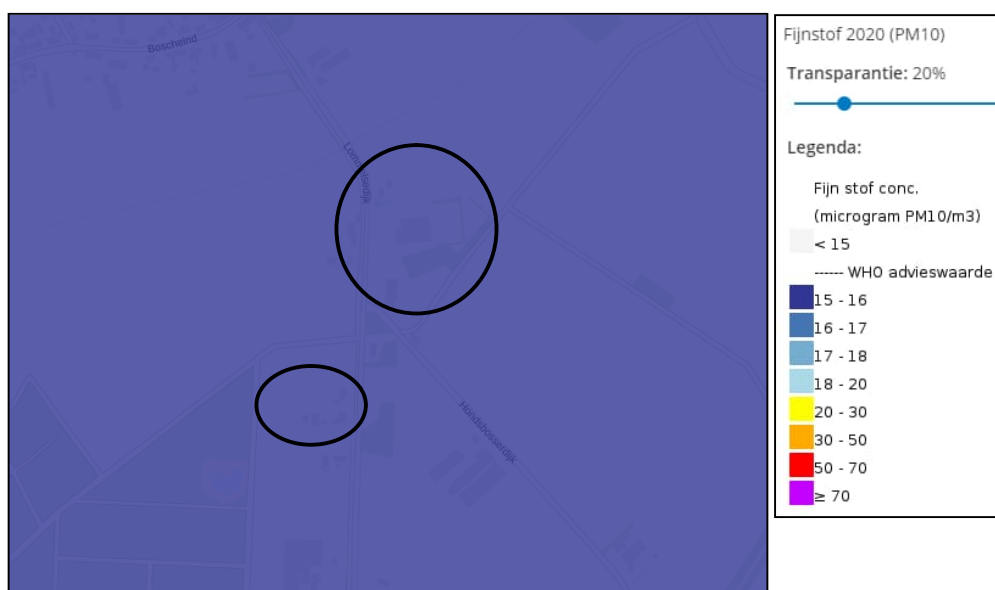
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.4.2.2 Fijnstof

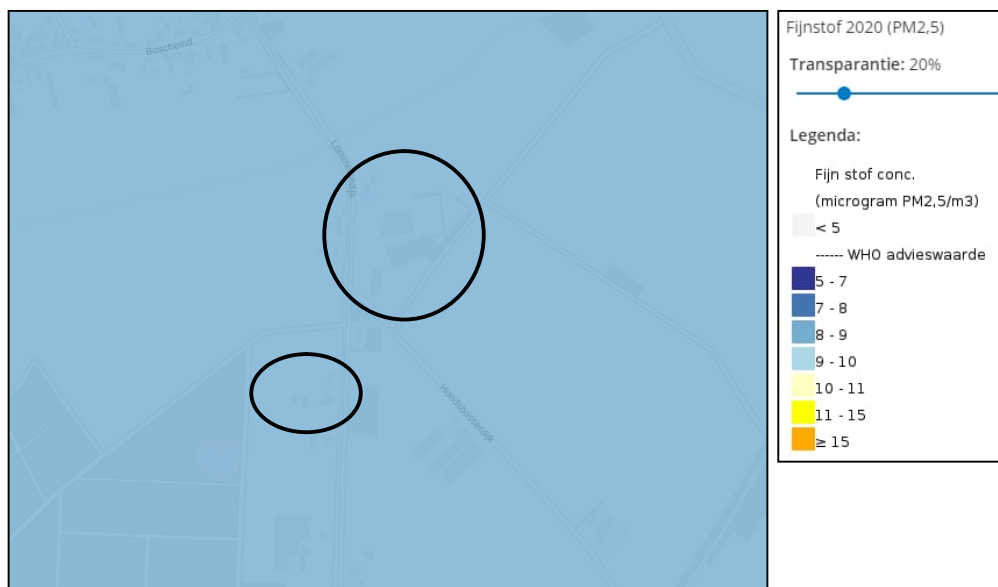
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 19: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied



Figuur 20: Fijnstof 2020 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

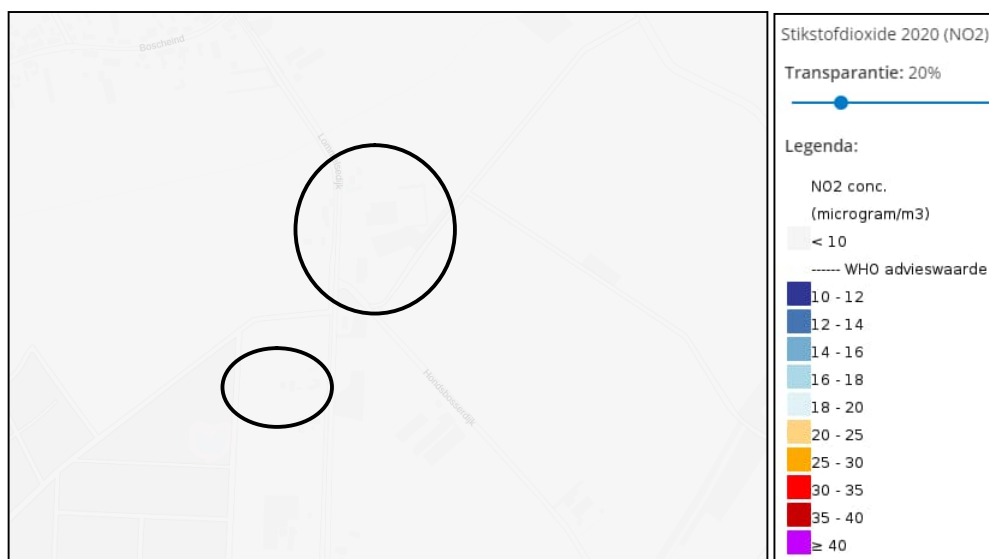
Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.4.2.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 21: Stikstofdioxide 2020 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van minder dan 10 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.4.3 Toets ontwikkeling aan regels voor luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is bepaald dat plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven wanneer sprake is van een niet in betekenende mate (NIBM) bijdrage. Dit is het geval als het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt zich dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe woning gerealiseerd. Enkel een bedrijfsgebouw wordt uitgebreid, waarmee juist vervoersbewegingen van vrachtverkeer in de omgeving zullen afnemen. Gesteld kan worden dat onderhavige ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verandering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied en dat het effect op de luchtkwaliteit daarom geen nadelige effecten heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.5 Geluidsaspecten

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.2 Industrielawaai

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Andersom wordt wel de bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid. Rekening dient te worden met geluidhinder afkomstig van het bedrijf. In 2013 is ter plaatse reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het Industrielawaai voor de toen beoogde realisatie van het bedrijf. Daaruit kon worden geconcludeerd dat als gevolg van de bedrijfsvoering in het kader van het aspect geluid ter plaatse van de woningen aan de Lommelsedijk te allen tijde sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het bedrijf wordt met dit bestemmingsplan uitgebreid aan de achterzijde van het terrein en komt niet dichterbij tot omliggende geluidgevoelige objecten ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal ook nauwelijks een toename van vervoersbewegingen plaatsvinden. In paragraaf 2.2.5.1 van deze toelichting is de verkeersaantrekkende werking nader toegelicht. Slechts een kleine toename wordt verwacht ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename in

aantal vrachtwagens zal geen toename aan geluidemissie tot gevolg hebben, enkel de frequentie vanuit de zelfde plek als in de huidige situatie. Deze vervoersbewegingen vinden niet dichterbij tot geluidgevoelige functies plaats dan in de huidige situatie. Daar met de eerdere berekeningen werd geconcludeerd dat te allen tijde sprake zou zijn van een 'goed woon- en leefklimaat', kan nu worden verondersteld dat dit woon- en leefklimaat nooit dermate zou verslechteren dat geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien wordt de geluidbelasting afkomstig van deze vervoersbewegingen binnen de bebouwde kom door deze centralisatie binnen het plangebied lager. De bedrijfsactiviteiten worden geconcentreerd binnen het plangebied, waarmee juist minder vervoersbewegingen noodzakelijk zijn. Een akoestisch onderzoek industrielawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbebouwing ter plaatse van Lommelsedijk 9 uitgebreid. Ter plaatse heeft reeds in 2013 bodemonderzoek plaatsgevonden. Daaruit kon worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse past bij het toen beoogde gebruik. Met dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbebouwing ter plaatse uitgebreid. Ook ter plaatse van deze uitbreiding heeft destijds onderzoek plaatsgevonden. Echter werd destijds enkel natuur beoogd. Aan het plangebied is dan ook op de gemeentelijke bodemkaart de functieklasse 'overig (landbouw/natuur)' toegekend. Industrie wordt hier niet specifiek benoemd. Derhalve is in 2023 door Geonius Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd specifiek ter plaatse van de beoogde uitbreiding. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde terreinuitbreiding voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de beoogde herontwikkeling. Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de bebouwing is sprake van lichte bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de fundering van puingranulaat en de uiterst asfalthoudende laag te verwijderen en af te voeren naar een erkende be-/verwerker. Alsdan kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling voor wat betreft bodemkwaliteit geen bezwaar is. De volledige rapportage van het verkennend bodemonderzoek (Geonius Milieu, rapportnummer MA220728.R01.V1.0, d.d. 10 maart 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op de overige locaties wordt geen gevoelige functie toegevoegd alwaar bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water of via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

4.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dicht bij het plangebied gelegen risico-object betreft een bovengrondse propaantank aan Zwartebergendreef 1 te Luyksgestel. Met een afstand van ruim 1,6 kilometer ten zuidoosten van dit object is het plangebied gelegen op voldoende afstand om te kunnen stellen dat beïnvloeding normaliter niet plaatsvindt.

4.7.3 Transport

Op het grondgebied van de gemeente Bergeijk bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autoweg N69. Het plangebied ligt op een zodanige afstand van deze route (bijna 6 kilometer) dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Binnen de gemeente Bergeijk vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

In de omgeving van het plangebied is ook geen buisleiding gelegen.

4.7.4 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Er kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is.

Ter plaatse van de planlocatie Lommelsedijk 7-9 is reeds een metaalassemblagebedrijf gevestigd. Het bedrijf betreft geen daadwerkelijk metaalbewerkingsbedrijf, maar voorziet voornamelijk in assemblage, waarbij de zwaardere bedrijfsvoering reeds heeft plaatsgevonden bij de fabrikant. De bedrijvigheid komt niet direct voor in de lijst van Bedrijven en Milieuzonering, maar kan gezien de aard van de bedrijfsvoering gelijk worden gesteld aan een bedrijf in milieucategorie 3.1. In het gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter tot een gevoelig object. Binnen een straal van 30 meter vanuit de huidige dan wel toekomstige bedrijfsbestemming is geen gevoelig object gelegen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde uitbreiding.

Andersom is in de omgeving van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Lommelsedijk 20 geen bedrijf gevestigd waarmee rekening dient te worden gehouden bij herontwikkeling.

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.9 M.e.r-beoordeling

4.9.1 Inleiding

4.9.1.1 Aanleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

De beoogde herontwikkeling ziet op de uitbreiding van bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 te Luyksgestel met circa 2.700 m² met 1.200 m² aan bedrijfsbebouwing, het herbestemmen van agrarisch bouwvlak aan Hondsbosserdijk 1a naar groen, het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfswoning Lommelsedijk 20 naar reguliere burgerwoning en het van vorm veranderen van de aangrenzende woonbestemming Lommelsedijk 18.

4.9.1.2 Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

“D11.3: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.”

De bouwmogelijkheden nemen toe met 1.200 m². Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.3 (oppervlakte 75 hectare of meer). Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke

nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze selectiecriteria zijn opgenomen in bijlage III bij de EU-richtlijn 2011/92/EU in art. 4, lid 3. Dit betreffende volgende selectiecriteria:

1. *Kenmerken van de projecten*

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *de omvang van het project (en duur),*
- *de cumulatie met andere projecten,*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,*
- *de productie van afvalstoffen,*
- *verontreiniging en hinder,*
- *risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. *Plaats van de projecten:*

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *het bestaande grondgebruik,*
- *de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,*
- *het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*
 - a. *wetlands*
 - b. *kustgebieden*
 - c. *berg- en bosgebieden*
 - d. *reservaten en natuurparken*
 - e. *gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)*
 - f. *gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;*
 - g. *gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid*
 - h. *landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang*

3. *Kenmerken van het potentiële effect*

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),*
- *het grensoverschrijdende karakter van het effect*
- *de waarschijnlijkheid van het effect,*
- *de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

4.9.1.3 Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied en ligt op grote afstand van een gebied dat wel als Natura 2000-gebied aangewezen is. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de het

NatuurNetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de bouwfase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten. Omdat de beoogde herontwikkeling wel voorkomt op de D-lijst, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.2.1 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

Het doel van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijke relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'.

De belangrijke nadelige gevolgen moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen).
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu).
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van effect).

Deze thema's worden in de navolgende subparagrafen nader uitgewerkt.

4.9.2.2 Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- de omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Omvang van het project

De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van de bedrijfsbestemming Lommelsedijk 7-9 te Luyksgestel, waarbij maximaal 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen extra zal worden gerealiseerd. Dit hangt samen met de sloop van circa 1.740 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het gekoppeld bouwvlak aan Hondsbosserdijk 1a en Lommelsedijk 20. De voormalige agrarische bedrijfswoning Lommelsedijk 20 wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning en de woonbestemming van het aangrenzende perceel Lommelsedijk 18 wordt daarmee van vorm veranderd. Per saldo neemt de oppervlakte verharding binnen het plangebied af. Geen cumulatie vindt plaats met andere projecten of projecten waarmee rekening gehouden moet worden in de beoordeling.

Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het plangebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (Cumulatie) van milieueffecten. Er zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout. Grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame (energie)systemen.

Productie van afvalstoffen

Bij de voorgenomen activiteit worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen die een significant effect tot gevolg hebben.

Verontreiniging en hinder

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet- en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Het bedrijf binnen het plangebied is geen risicobron. In paragraaf 4.7 van deze toelichting is daarnaast geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

4.9.2.3 Plaats van het plan/project

Toetsingscriteria

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opname vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuur Netwerk Nederland, Natura-2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Het bestaande grondgebruik

De planlocatie Lommelsedijk 7-9 is reeds in gebruik voor de metaalassemblage. De planlocatie Hondsbosserdijk 1a is gekoppeld met Lommelsedijk 20 thans nog bestemd als agrarisch bedrijf maar is niet meer als zodanig in gebruik. Lommelsedijk 18 is reeds in gebruik voor burgerbewoning.

Natuurlijke hulpbronnen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.

Opname vermogen/ gevoeligheid van het milieu

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

4.9.2.4 Kenmerken van de potentiële effectenToetsingscriteria

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het project.

De mogelijke milieueffecten worden, indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden.

Toets van het project aan de criteria

Het bereik van het effect betreft de zeer nabije directe omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling. Uit deze toelichting blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten	Doorlopen m.e.r.-procedure noodzakelijk
Bodem	Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 van deze toelichting.	Nee
Archeologie en cultuurhistorie	Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied vindt geen overschrijding plaats van drempelwaarden voor archeologie. Er gaan geen archeologische waarden verloren.	Nee
Water	Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 van deze toelichting. Dit aspect vormt geen probleem.	Nee
Natuur/Ecologie	Verwezen wordt naar paragraaf 5.1 deze toelichting. De ontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben voor natuur of ecologie.	Nee
Geluid	Verwezen wordt naar paragraaf 4.5 van deze toelichting. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de geluiduitstraling van het bedrijf. Andersom wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd.	Nee
Luchtkwaliteit	Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en	Nee

	heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.	
--	--	--

4.9.3 Conclusies en advies

Op grond van deze toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied. Door het bevoegd gezag is besloten dat geen MER-procedure hoeft te worden gevolgd. Dit besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Flora en Fauna

5.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied is één Natura-2000 gebied gelegen. Dit betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1,9 kilometer ten oosten van het plangebied. De beoogde herontwikkeling heeft op zodanige afstand geen effect op het Natura 2000-gebied.

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

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming aan Lommelsedijk 7-9 uitgebreid, met daarbij 1.200 m² aan extra bedrijfsgebouwen. Door NOX Advies is dan ook een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de bouw-/sloopfase enerzijds als gebruiksfase anderzijds leidt tot een

depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. De rapportage d.d. 23 juni 2023 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.1.3 Soortenbescherming

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

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

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

Door Brabant Eco is in november 2023 een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er met de sloopwerkzaamheden bij Hondsbosserdijk 1a mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Zonder aanvullend onderzoek en mogelijk mitigerende maatregelen kan dit leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Om dit te voorkomen zal nog een nader onderzoek plaatsvinden waaruit dient te blijken of al dan niet mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Tot die tijd is sloop van de bebouwing niet zonder meer toegestaan. Dit is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan, waarmee zekerheid is geboden dat geen overtreding plaatsvindt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Niet verwacht wordt dat er marterachtigen of andere beschermde soorten worden verstoord met de werkzaamheden. Ook met het verplaatsen van de erfbeplanting zijn geen overtredingen te verwachten wanneer dit buiten het broedseizoen plaatsvindt.

De uitgevoerde quickscan (Brabant Eco, rapportnummer 2023-BE-0776, d.d. 16 november 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen zal alsdan tevens als bijlage worden bijgevoegd.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

5.2 Archeologie

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

In 2009 heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden aan Lommelsedijk 7-9. Daaruit bleek dat de bodem voor een groot deel reeds was aangetast. Ter plaatse kon dan ook de grond worden vrijgegeven voor archeologische verwachting. Niet het volledige plangebied is destijds onderzocht, waarmee de onderzoeksplicht behouden is gebleven. Daarmee wordt dan ook teruggevallen op het regionaal beleid, welke de gemeente heeft vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen.

Ter plaatse van een gedeelte van Lommelsedijk 7-9 is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' behouden, waarbij wordt gesteld dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bodemverstoring over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld. Deze ondergrens wordt met de beoogde bedrijfsuitbreiding niet overschreden. Ter plaatse wordt een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming behouden, waarmee ook deze onderzoeksplicht in de toekomst gehandhaafd blijft.

Aan Lommelsdijk 18 en 20 geldt conform het vigerende bestemmingsplan '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' een onderzoekplicht bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld. Deze ondergrens wordt niet overschreden. Niettemin blijft ook deze vigerende dubbelbestemming behouden, waarmee ook in de toekomst zeker is gesteld dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij dergelijke bodemverstoringen.

5.3 Cultuurhistorie

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

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

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

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid hiervan zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De te slopen bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een kaartblad. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse wordt geen bebouwing toegestaan.

6.4.2 Bedrijf

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' wordt een metaalassemblagebedrijf toegestaan met maximaal 3.844 m² aan bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen.

6.4.3 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf, een tuin ter plaatse van de aanduiding 'tuin', ontsluiting er plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse wordt geen bebouwing toegestaan.

6.4.4 Wonen

Per woonbestemming wordt één woning toegestaan, met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Een woning mag een inhoud kennen van maximaal 750 m³ met 120 m² aan aan- en uitbouwen.

6.4.5 Waarde – Archeologie 5.2

De voor 'Waarde – Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan.

6.4.6 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving in het kader van de omgevingsdialoog en conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Bergeijk bepaalt in de gemeentelijke inspraakverordening dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Op inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voor dit bestemmingsplan wordt geen inspraak verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft per mail d.d. 19 oktober 2023 te kennen gegeven in te stemmen met de beoogde herontwikkeling. Het betreft een hydrologisch positief plan. Het waterschap stelt in de reactie dat binnen het plangebied ruim voldoende plek is om ook daadwerkelijk voldoende HNO berging te realiseren. De locatie kent geen andere belangrijke watergerelateerde aandachtspunten of risico's. Het waterschap geeft nog enkele figuren mee waarop de grondwaterstanden van Lommelsedijk 7-9 nader zijn uitgesplitst. Deze figuren zijn verwerkt in de waterparagraaf in deze toelichting. Inhoudelijk heeft de vooroverlegreactie van het waterschap niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 15 november gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. In de vooroverlegreactie geeft de provincie aan de beoogde herontwikkeling te kunnen zien als een redelijke uitbreiding. Ook is er naar de mening van de provincie sprake van een gebiedsgerichte benadering en is rekening gehouden met (het toevoegen van) omgevingskwaliteit. Wel heeft de provincie een aantal vragen en opmerkingen. Hierna worden de relevante punten uit de vooroverlegreactie aangehaald en is per punt aangegeven hoe hiermee in dit ontwerp-bestemmingsplan is omgegaan:

- Wat de provincie opvalt is dat verschillende voorzieningen buiten de bedrijfsbestemming vallen, als parkeren, toegangswegen, etc. De provincie is van mening dat deze voorzieningen binnen het bouwperceel behoren.

In dit bestemmingsplan zijn hierin geen wijzigingen aangebracht. Enkel wordt voorzien in de redelijke uitbreiding achter op het perceel, waartoe de bedrijfsbestemming wordt vergroot ter plaatse van het uit te breiden bedrijfsgebouw. De overige voorzieningen en ter plaatse vigerende bestemmingsplan ondervinden geen wijzigingen als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is dan ook op dit onderdeel niet gewijzigd.

- In het verlengde daarvan valt de provincie op dat enkele voorzieningen zijn gerealiseerd binnen de groenbestemming. Dit lijkt niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan met het daarin opgenomen landschapsplan.

Voor dit bestemmingsplan is een nieuw landschapsplan opgesteld en opgenomen als bijlage bij de regels met een voorwaardelijke verplichting. Veelal is dit overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, maar daar waar nodig geactualiseerd en aangevuld. Het landschapsplan in dit bestemmingsplan is handhaafbaar.

- De provincie vindt de noodzaak van de uitbreiding nog niet duidelijk. In de vooroverlegreactie geeft de provincie aan in de veronderstelling te zijn dat alle buitenopslag naar binnen wordt gebracht en mist ook een bepaling in de regels die buitenopslag uitsluit.

Als gevolg van deze reactie is de toelichting van dit bestemmingsplan aangevuld. Tekstueel is nog verder benadrukt wat de noodzaak van de uitbreiding is. Niet alle buitenopslag wordt naar binnen gebracht, maar juist alle opslag die nu op andere plekken in de gemeente plaatsvindt, wordt naar deze planlocatie gebracht. Dit om verkeerstechnische en bedrijfsefficiënte redenen. Uit het feit dat het bedrijf gebruik maakt van locaties elders, blijkt al dat de bedrijfsvoering niet past binnen de huidige bedrijfsbestemming aan de Lommelsedijk. Uitbreiding ter plaatse is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

8.3 Omgevingsdialoog

In 2022 en 2023 is door initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft daartoe omwonenden eerst aangeschreven om aan te geven persoonlijk in overleg te willen gaan. Deze omwonenden hebben de beoogde herontwikkeling positief ontvangen. Veelal is men blij dat de oude schuur komt te vervallen en dat daarmee een verbetering plaats zal vinden. De uitbreiding achter op het perceel van initiatiefnemer zien omwonenden niet als bezwaar. De gevoerde dialoog heeft inhoudelijk niet geleid tot aanpassingen in dit bestemmingsplan. Een uitgebreider verslag van de gevoerde dialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.4 Zienswijzen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende een termijn van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.