



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i - Boscheind ongenummerd Luyksgestel

Motivering

Gemeente Bergeijk

Toelichting

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i - Boscheind ongenummerd Luyksgestel

Gemeente Bergeijk

Plangebied:	Boscheind ongenummerd, Luyksgestel
Kadastraal bekend:	Gemeente Luyksgestel, sectie D, nummers 673 en 674
Datum:	15 september 2026
IMRO-code:	NL.IMRO.1724.OPLbos22i-VAST
Status:	vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging van het plangebied	6
1.3. Leeswijzer	7
2. Huidige situatie en toekomstige situatie	8
2.1. Gebiedsbeschrijving	8
2.2. Planvoornemen	12
3. Toetsing aan omgevingsplan	15
4. Voorbereiding en participatie.....	17
4.1. Participatie.....	17
4.2. Afstemming ketenpartners.....	17
5. Beleidskader.....	18
5.1. Rijksbeleid.....	18
5.1.1. Nationale Omgevingsvisie.....	18
5.1.2. Rijksinstructieregels	20
5.2. Provinciaal beleid	22
5.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	23
5.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant (TAM).....	23
5.3. Regionaal beleid	26
5.3.1. Kempische visie op wonen 2024 – 2028 – Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsprogramma	26
5.4. Gemeentelijk beleid.....	27
5.4.1. Omgevingsvisie Bergeijk	27
5.4.2. Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025	29
6. Onderzoeksaspecten	31
6.1. Inleiding	31
6.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
6.3. Duurzaamheid en klimaat.....	32
6.4. Bedrijven en milieuzonering.....	32
6.5. Bodem	36

6.6. Geluid	39
6.7. Luchtkwaliteit	40
6.8. Trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning.....	41
6.9. Geur	42
6.10. Gezondheid.....	43
6.10.1 Geitenhouderij.....	44
6.11. Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid	49
6.12. Water.....	50
6.13. Natuur.....	53
6.14. Archeologie en cultuurhistorie	56
6.15. Verkeer en parkeren	58
7. Juridische planopzet.....	60
7.1. Gedeeltelijke herziening omgevingsplan.....	60
7.1.1. TAM-omgevingsplan/ TAM-IMRO.....	60
7.2. Werkingsgebied	60
7.3. Regels.....	61
7.4. Procedure	62
8. Economische uitvoerbaarheid en financiële aspecten	63
8.1. Economische uitvoerbaarheid	63
8.2. Kostenverhaal	63
8.3. Nadeelcompensatie.....	63

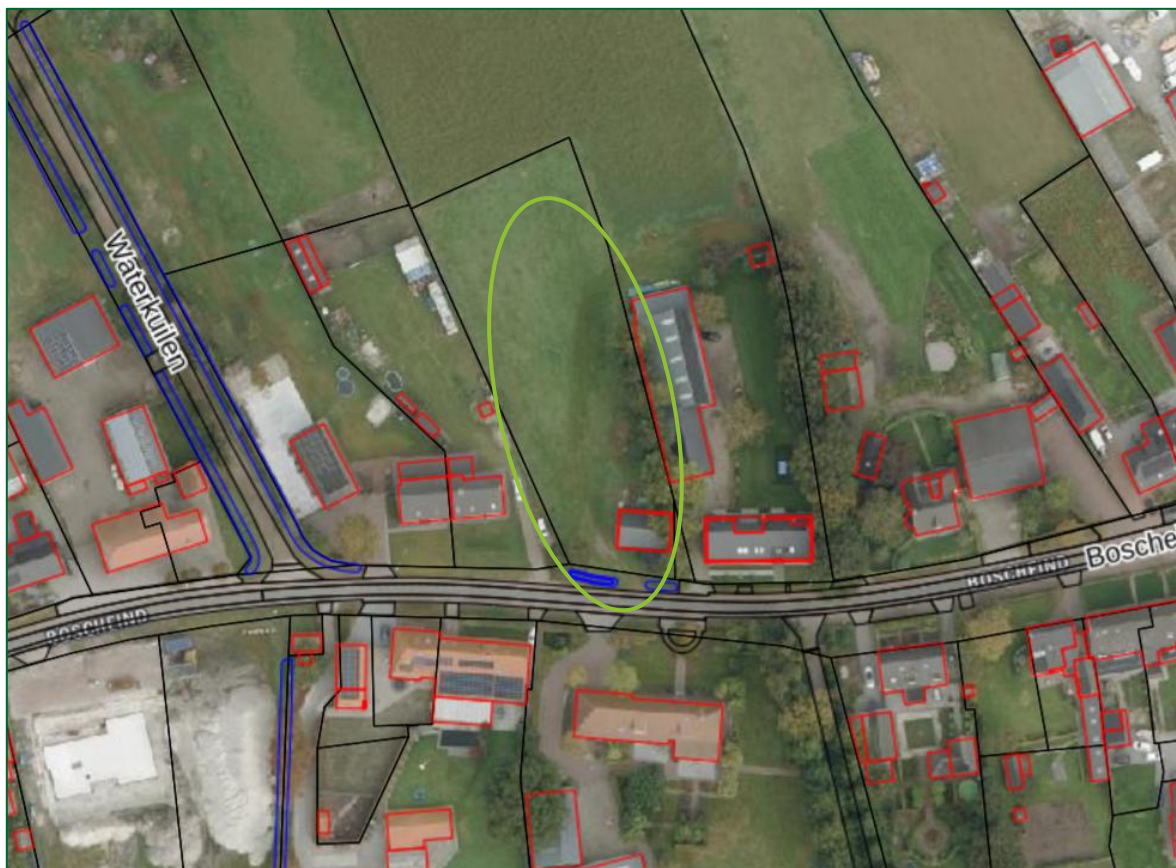
Bijlagen:

1. Geanonimiseerde samenvatting omgevingsdialoog, mei/ juni 2025
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Boscheind 20 te Luyksgestel (2501705RJ-01, versie 0). Tritium advies, 2 juni 2025
3. Rapportage M - QUO-35839-W6H3T4, Voortoets Stikstofdepositie woning Boscheind (ten westen van nr. 20) te Luyksgestel. Van Empel milieuadvies, 19 mei 2025
4. Quickscan Flora & Fauna Boscheind 20. Kruidbos Ecologische adviesbureau, 21 mei 2025
5. Verkennend bodem- en aanvullend asbestonderzoek nabij Boscheind 20, Luyksgestel. Silt, 20 februari 2026
6. Transect-rapport 5903 - Luyksgestel, Boscheind ong. Gemeente Bergeijk (NB) - Archeologisch bureauonderzoek (BO). Transect, 10 september 2025
7. Nota van ambtshalve wijzigingen - TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Boscheind ongenummerd Luyksgestel

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het Boscheind vormt een uitloper van de kern Luyksgestel in zuidwestelijke richting. Aan de weg zijn met name burgerwoningen gelegen, veelal vrijstaand op royale percelen. Enkele percelen zijn nog onbebouwd en in (hobbymatig) agrarisch gebruik. Op de percelen tussen de woningen Boscheind 26 en 20 is een halfopen schuur aanwezig. De gronden zijn in gebruik als hobbywei.



Afbeelding 1. Luchtfoto Boscheind ongenummerd en directe omgeving (bron: pdok.nl)

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie en streeft naar realisatie van een vrijstaande, grondgebonden woning. De bestaande veldschuur wordt hierbij gesloopt.

Het toevoegen van een woning past niet binnen de geldende bestemming 'Agrarisch', die op dit moment vanuit het van rechtswege ontstane Omgevingsplan gemeente Bergeijk voor de locatie geldt. Middels een TAM-Omgevingsplan kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden worden afgestemd op de wens van initiatiefnemer, mits er sprake is/ blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

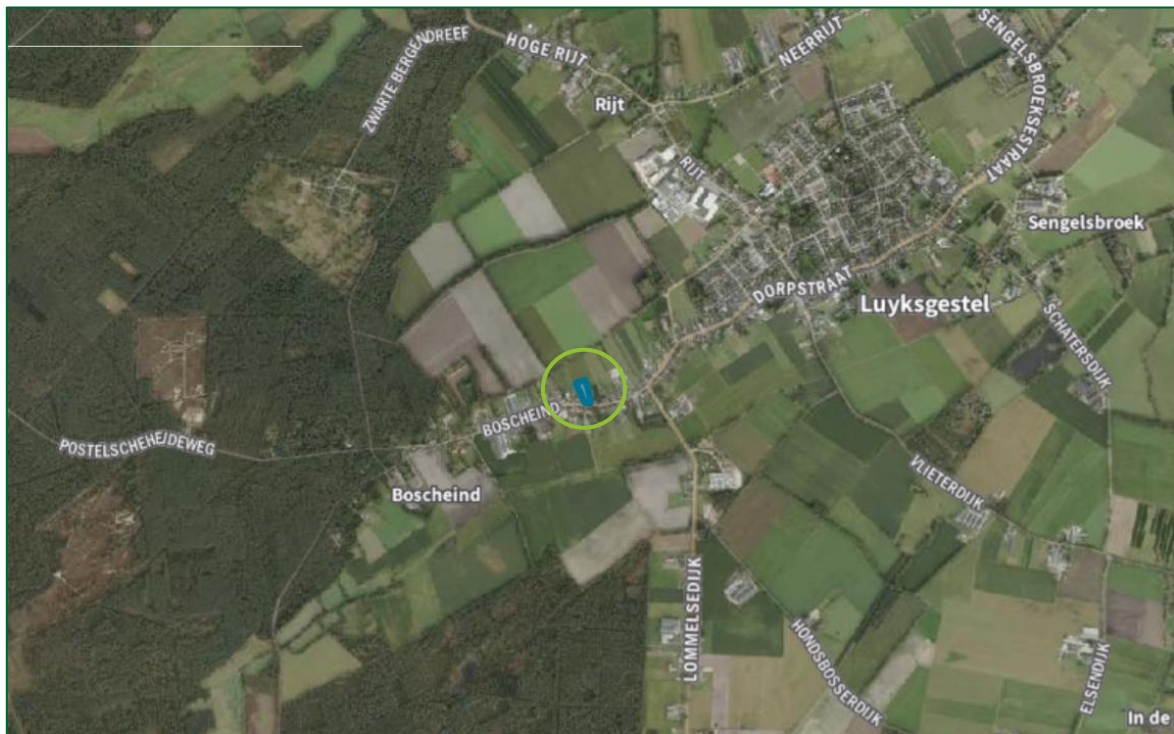
Door de gemeente Bergeijk is een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Reeds op 17 september 2018 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan bouw van een woning op deze locatie. In recente mailwisseling is

bevestigd dat in principe nog steeds medewerking verleend wordt aan realisatie van een woning op deze locatie (mail d.d. 9 juli 2024).

Om de realisatie van het initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een TAM-Omgevingsplan vastgesteld. In voorliggende motivering wordt het plan nader onderbouwd.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Luyksgestel. Het bebouwingslint Boscheind ligt ten zuidwesten van het 'centrum' en vormt een uitloper van de Dorpstraat. Luyksgestel ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Bergeijk, nabij de grens met België. Het 'centrum' van de kern Bergeijk is op ruim 5 kilometer ten noorden van het plangebied gelegen.



Afbeelding 2. Ligging van het plangebied Boscheind ongenummerd in groter geheel (bron: pdok.nl)

Het plangebied ligt tussen de bestaande woningen Boscheind 26 en 20 en is kadastraal bekend als gemeente Luyksgestel, sectie D, nummers 673 en 674. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de geldende agrarische bestemming in het (voormalig) kernplan (bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012). De totale omvang van de percelen bedraagt 3.380 m². De omvang van het plangebied is 2.538 m².

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als kernrandzone met overheersend een woonfunctie en enkele bedrijven.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied Boscheind ongenummerd met voorgenomen ontwikkeling (bron: Franken Architectuur)

1.3. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het geldende omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan om het communicatietraject. Daarna wordt het plan in hoofdstuk 5 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 6 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 7 de juridische planopzet is opgenomen. Ten slotte komt in hoofdstuk 8 het onderwerp economische uitvoerbaarheid aan de orde.

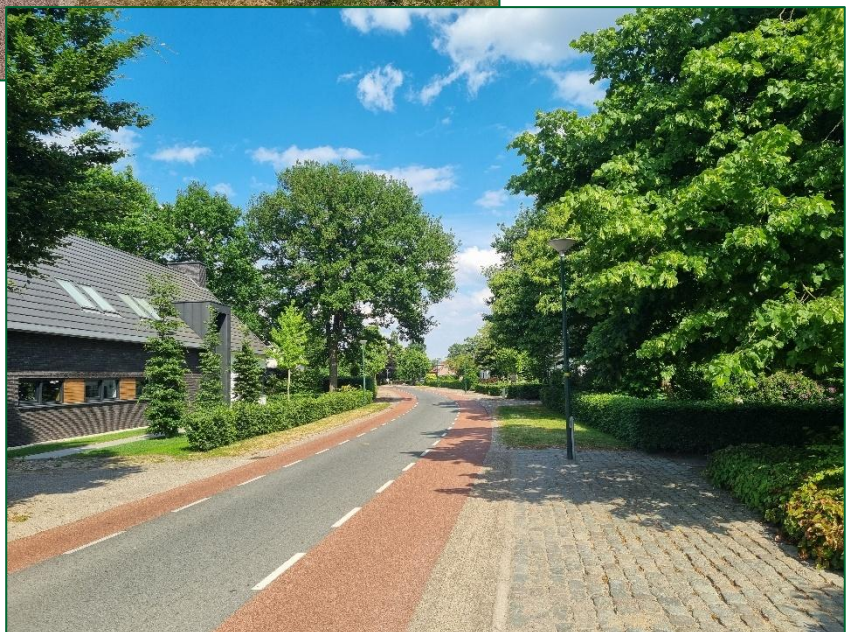
2. Huidige situatie en toekomstige situatie

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

2.1. Gebiedsbeschrijving

Omgeving

De locatie Boscheind ongenummerd ligt in de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestzijde van de kern Luyksgestel, en is in de huidige situatie merendeels onbebouwd. De plek wordt ontsloten door het Boscheind, een doorgaande weg, die vanuit de kern één van de belangrijke routes naar het buitengebied in zuidwestelijke richting vormt.



Afbeelding 4 - 5. Zicht op het Boscheind ter hoogte van het plangebied in respectievelijk oostelijke en westelijke richting

In de omgeving van het plangebied zijn drie verschillende gebiedskarakteristieken te onderscheiden:

- De zone direct rondom het Boscheind, bestaande uit merendeels vrijstaande burgerwoningen met verschillende bouwjaren en -stijlen. Bij een aantal woningen zijn grotere bijgebouwen of (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig;
- Ten zuiden en noorden van de woonpercelen is sprake van een vrijwel geheel onbebouwd agrarisch gebied. De onbebouwde gronden zijn met name in gebruik als akker, hooiland en weiland, ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering of hobbymatig. Verspreid in het gebied liggen enkele landschapselementen;
- Het gebied ten noordwesten van het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Luyksgestel. Hier is sprake van meer geconcentreerde bebouwing en enige afwisseling van functies. De woonfunctie is in het dorp veruit het belangrijkste.

Verder komen ten westen van het plangebied enkele bosgebieden voor. In de directe omgeving van het plangebied wordt het belangrijkste groen gevormd door de bermen en tuinen.



Afbeelding 6. Bebouwings- en infrastructuur in de omgeving van het plangebied (bron: pdok.nl)

Historische en huidige situatie plangebied

Het plangebied is merendeels in gebruik als hobbyweide en bestaat voornamelijk uit gras. Op het grootste perceel is een veldschuur aanwezig. De achter- en rechterzijwand zijn gesloten, de voor- en linkerzijwand zijn half-open. De vloer is merendeels onverhard en het dak is een aantal jaar geleden vervangen door golfplaten. In de schuur liggen enkele materialen opgeslagen, maar er vindt geen intensief gebruik meer plaats.

Het kleine perceel, aan de oostzijde van het plangebied bestaat uit verharding en groen. Dit deel van het plangebied is qua gebruik reeds ingedeeld bij de bestaande woning Boscheind 20. Aangezien hiervoor nog een agrarische bestemming geldt, wordt dit meegenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan.



Afbeelding 7. Aanzicht plangebied vanaf het Boscheind



Afbeelding 8. Zicht vanuit de achterkant van het plangebied richting het Boscheind

Uit oude topografische kaarten blijkt dat ter plaatse van de huidige weg het Boscheind in 1850 al een weg/ pad aanwezig was. Destijds was de benaming 'Bosch' opgenomen. Verspreid langs de weg lag enige bebouwing. Al voor de eeuwwisseling naar 1900 was sprake van een redelijk dichte bebouwingsstructuur van veelal kleine huizen en/ of stallen dicht aan de weg. Vanaf de kaarten van 1929 is nagenoeg ter hoogte van het plangebied bebouwing aanwezig. Pas vanaf 1952 zijn vervolgens nieuwe kaarten beschikbaar. Hierop valt op dat de bebouwing veelal verbreed is en de openbare weg verhard. In de periode richting 1970 neemt de bebouwing op de achterterreinen toe en vanaf dan tot ca. 1990 is sprake van schaalvergroting van de bebouwing. Ook de omvang van de onbebouwde percelen neemt toe en landschapselementen langs de perceelsranden verdwijnen. De laatste ontwikkelingen worden duidelijk op luchtfoto's, zo zijn afgelopen jaren enkele panden in de directe omgeving herbouwd en heeft op sommige locaties perceels- en woningsplitsing plaatsgevonden.



Afbeelding 9 – 14. Boscheind en omgeving op topografische kaarten 1850 – 1970 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 15 - 16. Boscheind en omgeving op topografische kaarten 1985 – 2005 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 17 - 18. Boscheind en omgeving op luchtfoto's 2008 - 2024 (bron: topotijdreis.nl)

2.2. Planvoornemen

Gezien de ligging in het bebouwingslint en de behoefte aan woningen heeft initiatiefnemer het plan opgevat om ter plaatse van de hobbyweide één vrijstaande, grondgebonden woning te realiseren. Het plan dateert reeds van een aantal jaren terug, maar is toen niet verder tot ontwikkeling gekomen. Wel heeft de gemeente destijds al aangegeven de ontwikkeling voorstelbaar te achten, indien aangetoond zou worden dat voldaan wordt aan de relevante voorwaarden en uitgangspunten.

Het initiatief is nu opnieuw actueel. Initiatiefnemer wil de locatie omvormen tot woningbouwperceel, zodat (één van) zijn kinderen te zijner tijd ter plaatse kan wonen. Gezien de aard van het bebouwingslint wordt uitgegaan van één vrijstaande woning van maximaal 1,5 bouwlaag met kap. Het bouwvlak is in een logische lijn met de bouwvlakken Boscheind 26 en 20 gesitueerd.

Bij de ontwikkeling wordt de bestaande schuur gesloopt en het weiland heringericht. De inrichting van het kleine perceel 674 blijft ongewijzigd. Dit blijft toebehoren aan de woning Boscheind 20. In de huidige situatie is reeds een (landbouw)inrit aanwezig, die blijft gehandhaafd. Voor de wijziging van de inrit ten dienste van landbouw naar ten dienste van wonen wordt te zijner tijd een vergunningaanvraag ingediend. Op grond van de momenteel geldende APV wordt een aanvraag voor het maken of veranderen van een uitweg slechts geweigerd;

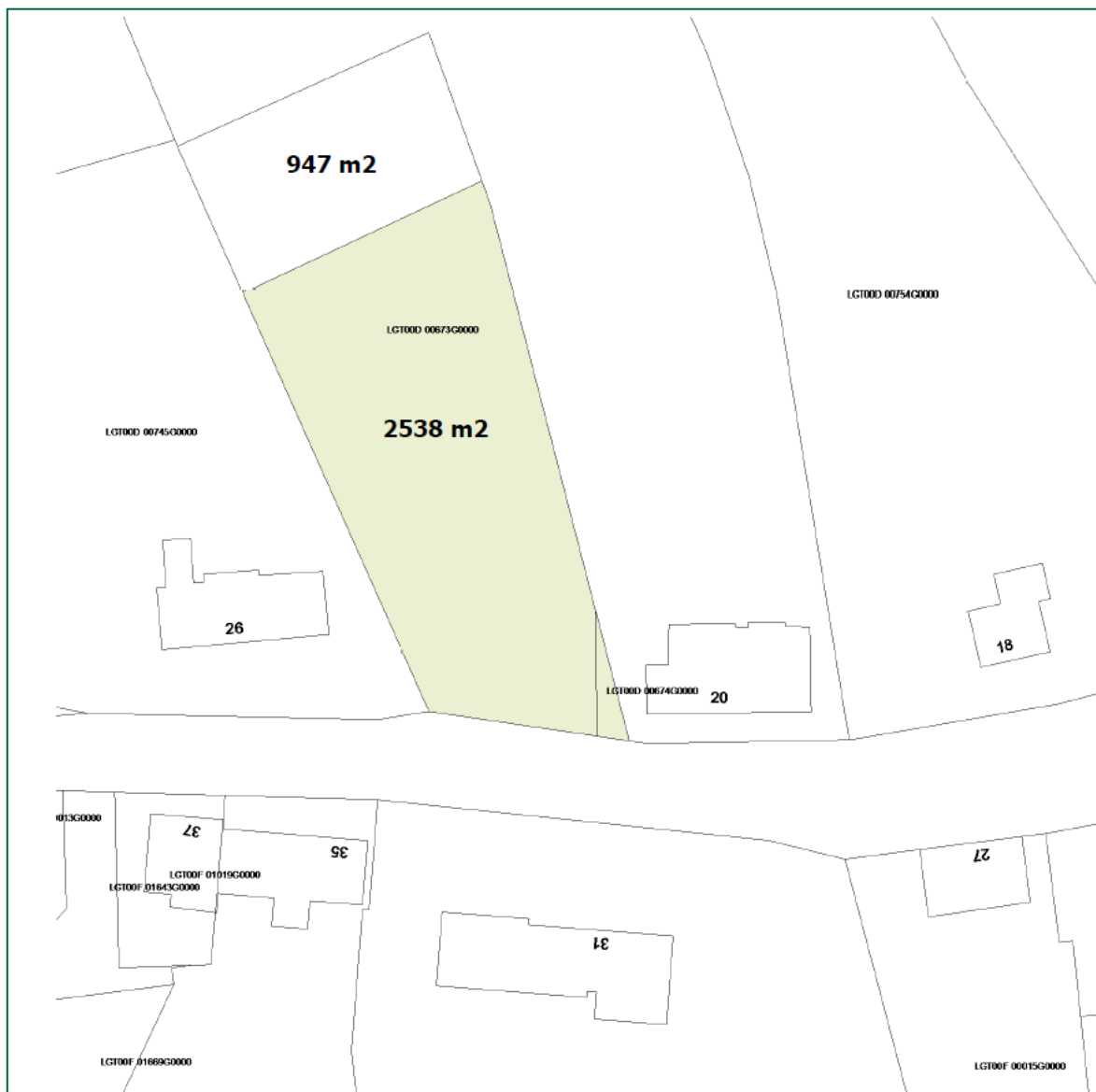
- ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;

- als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

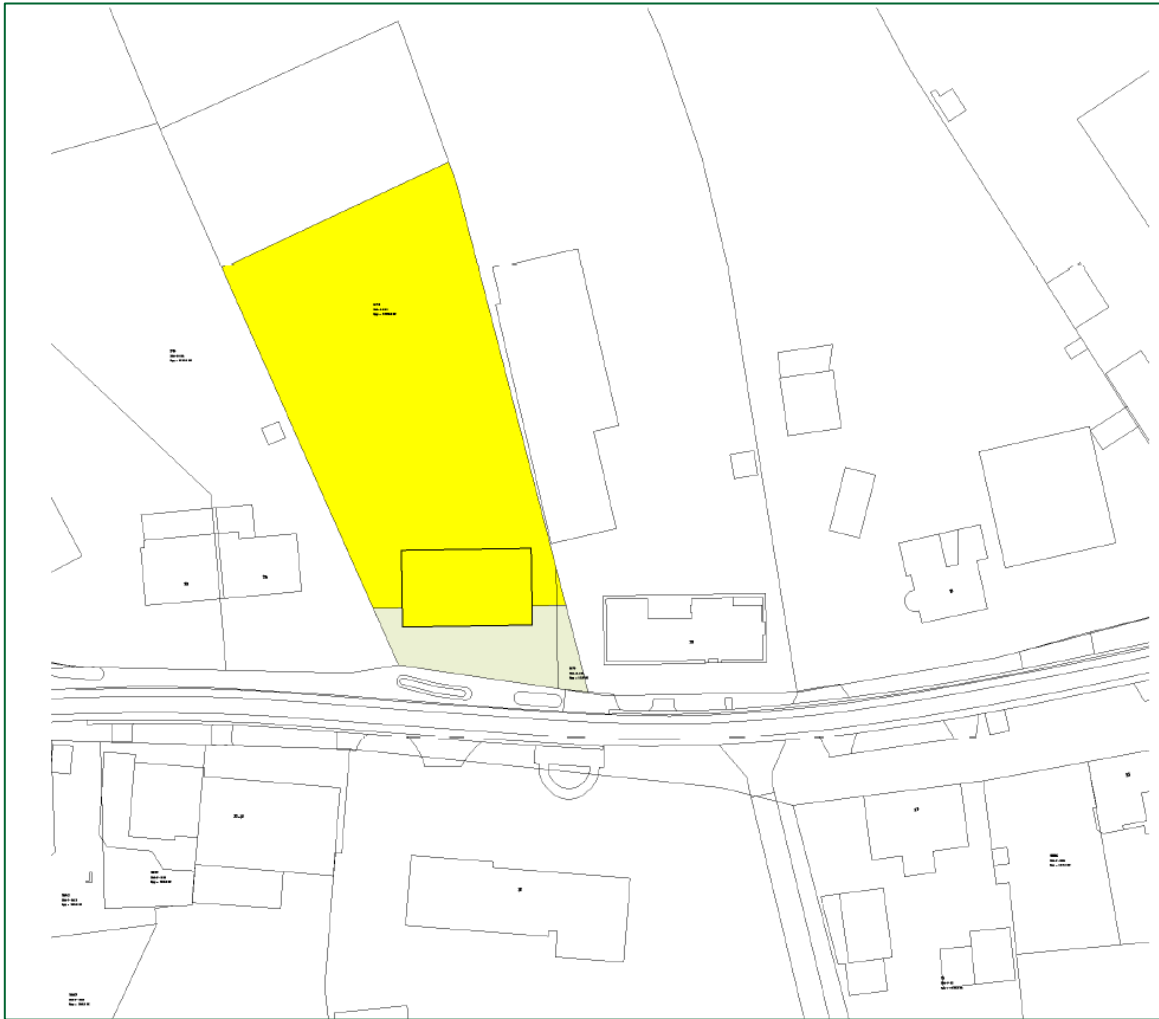
De aanwezige eik, op de hoek van het perceel, blijft behouden. Het achterterrein zal ook in de toekomstige situatie dienst doen als hobbyweide of eventueel bijvoorbeeld moestuin. Deze gronden blijven onbebouwd.

De gronden grenzend aan de openbare weg worden bestemd als 'Tuin', overeenkomstig de aangrenzende percelen.

Bij de nieuw te realiseren woning zijn bijgebouwen toegestaan, conform de geldende regeling voor de bebouwde kom van Luyksgestel. Ook voor de overige regels en voorwaarden wordt bij dit plan aangesloten.



Afbeelding 19. Plangebied TAM-omgevingsplan Boscheind ongenummerd (bron: Franken Architectuur)



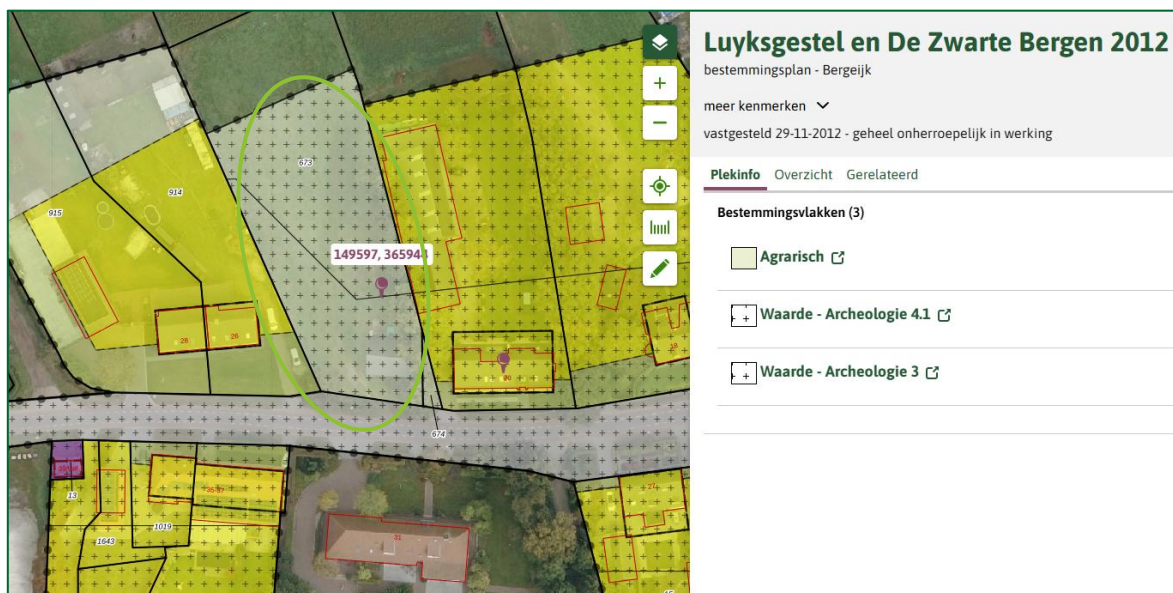
Afbeelding 20. Beoogde indeling plangebied Boscheind ongenummerd (bron: Franken Architectuur)

3. Toetsing aan omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het Omgevingsplan gemeente Bergeijk dat van rechtswege is ontstaan op 1 januari 2024. Het van rechtswege ontstane omgevingsplan bestaat uit verschillende delen. De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen zijn overgegaan in het omgevingsplan. Voor het plangebied betreft het:

- Bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012 - vastgesteld 29 november 2012;
- Bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014 - vastgesteld 1 juli 2014;
- Bestemmingsplan Parapluplan parkeren Bergeijk 2018 - vastgesteld 26 juni 2018;
- Bestemmingsplan Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken – vastgesteld 26 november 2020.

In de drie laatstgenoemde plannen is de verbeelding voor het plangebied aan het Boscheind niet gewijzigd. Wel zijn wijzigingen aangebracht in de regels.



Afbeelding 21. Uitsnede voormalig bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012', zoals inmiddels opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Bergeijk (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Om de mogelijkheden en beperkingen voor de locatie inzichtelijk te krijgen, moeten de bovengenoemde plannen in samenhang worden gezien/ gelezen.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Naast de enkelbestemming geldt voor de gronden een dubbelbestemming ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarde. Voor het zuid-/ zuidwestelijk deel van het plangebied betreft dit de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', voor het noord-/ noordoostelijk deel betreft het 'Waarde – Archeologie 4.1'.

De bestemming 'Agrarisch' is primair bestemd voor agrarisch gebruik. Wanneer een bouwvlak is opgenomen, zijn bouwwerken toegestaan. Hierbij mag het gaan om bebouwing ten behoeve van

maximaal één agrarisch bedrijf. Ter plaatse van het plangebied, of delen daarvan, is geen bouwvlak aanwezig.

Het begrip 'agrarisch gebruik' is niet gedefinieerd in de begrippen van het moederplan of de herzieningen.

De archeologisch dubbelbestemmingen die zijn opgenomen richten zich op het beschermen van de potentieel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Bij grondroeringen van respectievelijk 250 m² en 500 m², in beide situaties dieper dan 0,3 m-mv is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op basis van de agrarische bestemming is zowel het realiseren van een woning als het gebruiken van de gronden/ gebouwen ten behoeve van 'wonen' niet toegestaan. De regels bevatten geen mogelijkheden om de bestemming om te vormen naar 'wonen'. De woonfunctie wordt voor het plangebied wel voorstelbaar geacht.

Doordat het plan niet binnen het omgevingsplan mogelijk is, ontstaat juridisch-planologisch de noodzaak om dit gedeelte van het Omgevingsplan gemeente Bergeijk te herzien. Deze motivering vormt de benodigde onderbouwing als onderdeel van het locatiespecifieke TAM-omgevingsplan.

4. Voorbereiding en participatie

Hoofdstuk 4 beschrijft hoe is omgegaan met participatie en afstemming met de ketenpartners (vooroverleg).

4.1. Participatie

Initiatiefnemer heeft zijn plannen in mei/ juni 2025 met de bewoners in de directe omgeving besproken. Vanuit de omgeving zijn geen bezwaren geuit. De omwonenden geven aan in te stemmen met de bouw.

Het resultaat van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

4.2. Afstemming ketenpartners

Het plan wordt door de gemeente Bergeijk besproken met de relevante ketenpartners.

5. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het beleid gericht op de fysieke leefomgeving voor het plangebied beschreven.

5.1. Rijksbeleid

5.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. De NOVI geldt als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

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

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

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

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

Afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen zijn uitgangspunten voor voorliggende woningbouwontwikkeling op het perceel aan het Boscheind. Tevens blijft een aanzienlijk deel van het perceel groen, hetgeen positief is voor het aspect klimaatadaptatie (waterinfiltratie, voorkomen hittestress).

De ontwikkeling vindt plaats in een bebouwingslint van een landelijke kern, binnen de bebouwde kom. Er wordt op bescheiden schaal een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid binnen de kern, zonder het buitengebied aan te tasten.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de

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

De planontwikkeling heeft geen betrekking op een economische functie. Het plan levert op beperkte schaal een positieve bijdrage geleverd aan de woningvoorraad binnen de kern. Voor het overige heeft het initiatief op de economische componenten van deze prioriteit geen invloed.

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

De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van de kern Luyksgestel, in de bestaande bebouwde kom. De wensen voor de verstedelijkheidsgraad van de leefomgeving verschillen van persoon tot persoon. Met voorliggend plan wordt aan een huishouden de mogelijkheid geboden zich binnen de kern Luyksgestel te vestigen/ te verhuizen.

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

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 6 van deze onderbouwing.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwkavel aan het Boscheind is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan dit plan. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

5.1.2. Rijksinstructieregels

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De instructieregels voor een omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het belangrijkste uitgangspunt is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waar ook het grootste deel van de instructieregels betrekking op heeft (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), met onder meer instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) gericht op het beschikbaar houden van ruimte voor o.a. autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), met onder meer landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Over onderwerpen waarvoor in het Bkl geen instructieregels zijn opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) zijn gemeenten vrij om regels te stellen, mits passend binnen overige wet- en regelgeving.

In de AMvB's is een gradatie aangebracht in het type instructieregels, met meer of minder afwegingsruimte:

- a. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan thema's/ onderwerpen of de verwachtingen hierover, maar heeft daarbij veel keuzevrijheid;
- b. Rekening houden met: als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan. Er is dus sprake van een inhoudelijke belangenafweging;
- c. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de betreffende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de

instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Bij het plan voor het toevoegen van een woning aan het Boscheind worden de hoofdonderwerpen van het Bkl gevolgd en wordt uitgegaan van de standaardwaarden. De gemeente Bergeijk heeft (nog) geen beleid vastgesteld om hiervan af te wijken.

Bij de ontwikkeling is sprake van een kleinschalige woonomgeving. De toets aan het merendeel van de hoofdonderwerpen is opgenomen in hoofdstuk 4.

Vanwege het afwijkend karakter, is de toets aan de Ladder duurzame verstedelijking hier opgenomen:

Ladder duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 Bkl). In het verleden was deze verplichting vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen, waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het 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. Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van één woning op een merendeels onbebouwd perceel in de bebouwde kom. In de afgelopen jaren zijn onder de oude wetgeving (Wro en Bro) diverse uitspraken gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Aangezien de ladder beleidsneutraal is overgenomen in de Omgevingswet, kan de beschikbare jurisprudentie op dit thema ook in de huidige situatie worden toegepast. Uit de uitspraken van de ABRvS is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 nieuwe woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

Gezien het feit dat het voorliggend plan de realisatie van slechts één nieuwe woning mogelijk maakt is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Daarnaast ligt het plangebied op grond van de provinciale beleidskaders in stedelijk gebied.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe beleidsvrijheid om daar in het omgevingsplan zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

In situaties dat het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, kunnen in het omgevingsplan maatwerkregels worden opgenomen.

Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG).

Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven het Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld.

Tevens heeft de gemeente op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Deze voorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gekoppeld zijn aan één initiatief. Eventueel verleende maatwerkvoorschriften zijn ook van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. Indien maatwerkvoorschriften verleend zijn, kunnen deze mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels. De maatwerkvoorschriften kunnen dan na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan worden ingetrokken.

Voorliggende TAM-omgevingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van het agrarisch perceel naar wonen mogelijk te maken. Er is sprake van een kleinschalig plan, waarbij voor de uitgangspunten wordt aangesloten bij de geldende wet- en regelgeving en recent vastgestelde plannen uit de omgeving.

5.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

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

De beoogde toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het plan levert op bescheiden schaal een bijdrage aan het behoud van de leefbaarheid en zorgt voor het toevoegen van een woning zonder impact op het buitengebied. Er wordt een kwalitatief hoogwaardig woonperceel aan een bebouwingslint gecreëerd. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet aan de basis- en hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is het richtinggevende provinciale kader op hoofdlijnen. Een nadere uitwerking is opgenomen in de omgevingsverordening, zoals omschreven in navolgende paragraaf 5.2.2.

5.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant (TAM)

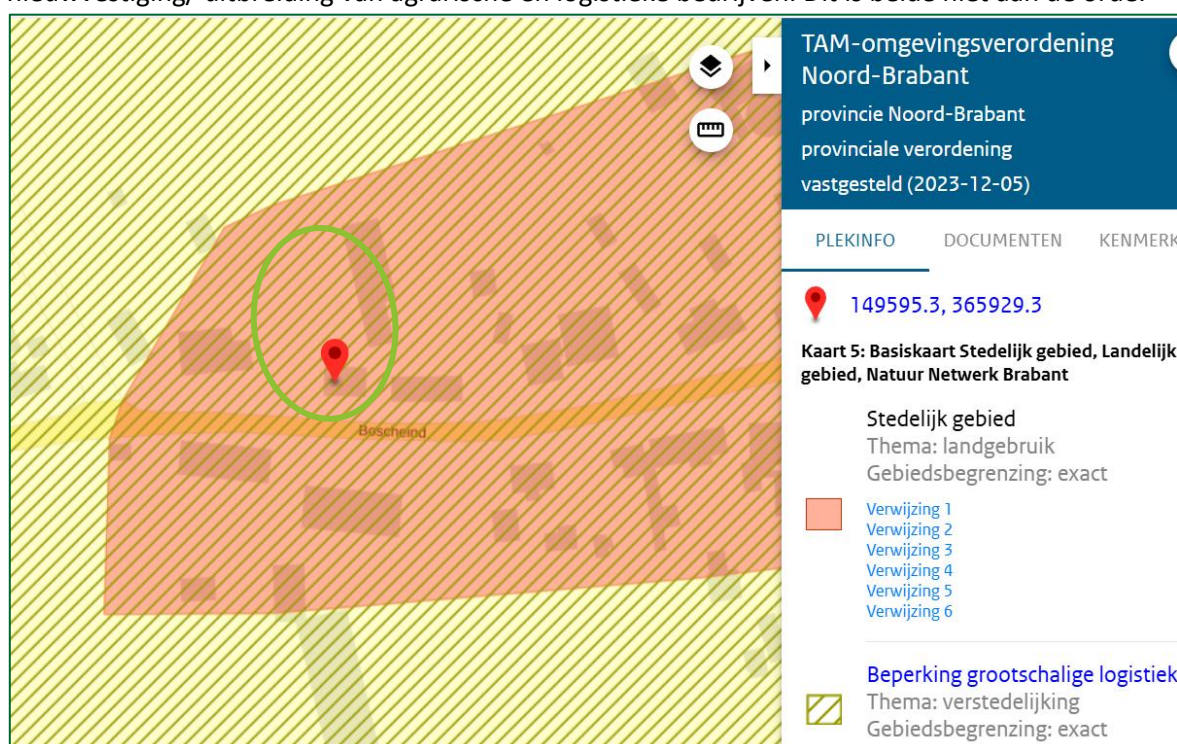
In de Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 5 december 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden.

In deze omgevingsverordening zijn de gronden van het plangebied als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
2.	Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	---
3.	Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden	---
4.	Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	---
5.	Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant	Stedelijk gebied
		Beperking grootschalige logistiek
6.	Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	Stalderingsgebied
7.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast stedelijk gebied
8.	Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	---
9.	Ambtsgebied – alle regels en locaties op alfabetische volgorde	Ambtsgebied provincie Noord-Brabant

Op grond van de rechtstreeks werkende regels die voortvloeien uit kaartbeeld 1 is onconventionele winning van koolwaterstoffen in het gebied verboden. Gezien de status 'Geen attentiezone waterhuishouding' gelden vanuit dit aspect geen extra bepalingen.

De aanduidingen stalderingsgebied en beperking grootschalige logistiek leggen regels op aan nieuwvestiging/ uitbreiding van agrarische en logistieke bedrijven. Dit is beide niet aan de orde.



Afbeelding 22. Uitsnede kaart 5 - Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: brabant.nl)

Voor de delen van de provincie, aangeduid als ‘Stedelijk gebied’, geldt dat dit wordt beschouwd als bestaand ruimtebeslag.

Voor woningbouw in het landelijk gebied zijn een groot aantal extra regels opgenomen in de verordening. Voor het stedelijk gebied gelden deze niet, aangezien dit gebied de aangewezen plek is om (nieuwe) stedelijke functies een plek te geven.

De regels voor wonen in Stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling. De regels worden hieronder grijs cursief weergegeven en getoetst:

Artikel 5.77 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

Voorliggend plan heeft betrekking op een ontwikkeling voor wonen in Stedelijk gebied.

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en*

Regionaal samenwerking vindt plaats via regionaal overleg, waar onder andere afspraken worden gemaakt over de beleidsterreinen ruimte en wonen. De behoefte aan woningen is in de MRE (Metropool Regio Eindhoven) zodanig, dat er geen beperkingen zijn voor het toevoegen van één woning binnen bestaand stedelijk gebied.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Verwezen wordt naar lid 2 voor deze afweging.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Uit de toetsing in hoofdstuk 6 blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving,

- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

De ontwikkeling vindt plaats op een kavel in bestaand stedelijk gebied met beperkte, verouderde bebouwing. Deze bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe woning. Het perceel heeft aan de straatzijde een breedte van 25 meter en ligt ingesloten door burgerwoningen. De grond is dan ook niet geschikt voor doelmatig agrarisch gebruik. Met de omvorming naar ‘wonen’ wordt gezorgd voor een toekomstbestendige functie. De woning wordt geplaatst in lijn met de bestaande woningen en de oppervlakte/ inhoud van hoofd- en bijgebouwen wordt gemaximeerd. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik,

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

De nieuw te realiseren woning zal voldoen aan de dan geldende duurzaamheidsvereisten. Bij de uitwerking van het bouwplan, die na het doorlopen van de planologische procedure plaatsvindt, wordt dit onderwerp verder ingevuld,

- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

In het plan wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater. Daarnaast blijft een aanzienlijk deel van het plangebied groen, waardoor hittestress wordt tegen gegaan,

e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en

De voorzieningen op het gebied van openbaar vervoer in Luyksgestel zijn beperkt. Bewoners zijn in principe aangewezen op hun eigen vervoersmiddelen, zoals (elektrische) fiets en (elektrische) auto. Het plan is dusdanig kleinschalig (één woning) dat een gezamenlijke voorziening of faciliteit niet aan de orde is,

f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plan richt zich op de woonfunctie. De bewoners van de toekomstige woning zullen een bijdrage leveren aan de lokale en regionale economie. Naar verwachting wordt voor de bouw van de woning gebruik gemaakt van lokale partijen, hetgeen eveneens positief is voor de economie in de omgeving.

Resteert de aanduiding 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'. Op basis hiervan heeft het waterschap de taak om de bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren zo in te richten dat als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans geldt van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing.

5.3. Regionaal beleid

5.3.1. Kempische visie op wonen 2024 – 2028 – Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsprogramma

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 19 december 2024 de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 vastgesteld. Het beleidsdocument is vanaf 9 mei 2025 in werking getreden.

De visie geldt voor de 4 Kempengemeenten en heeft als belangrijkste punten:

- a. "In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
- b. Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
- c. We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
- d. Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
- e. Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen".

Geconstateerd wordt dat het groeiend woningtekort in algemeenheid één van de grootste problemen van Nederland is, en de enorme groei van de Brainportregio dit in de Kempen alleen maar versterkt. De bevolking groeit afgelopen jaren al steeds harder.

Beoogd wordt voldoende woningen te bouwen om de mensen die verbonden zijn met de dorpen een plek te geven én een plus te realiseren voor (extra) instroom. Bergeijk heeft van hier uit voor de periode van 2023-2030 een minimale woningbouwdoelstelling van 720 woningen. In de visie wordt dit verder niet geografisch geconcretiseerd. De gemeente maakt zelf een afweging over de ver- en indeling. Wel wordt gestreefd naar het bouwen voor een veranderende bevolkingssamenstelling met o.a. meer woonruimte voor senioren en betaalbare woningen.

In het kader van het behouden en waar nodig versterken van vitaliteit in de kernen zijn 4 ambities geformuleerd:

- “We willen gemeentes zijn waar mensen samenleven en naar elkaar omkijken. Een plek waar iedereen kan meedoen naar eigen vermogen.
- Dit doen we door bij woningbouw te sturen op het aanbrengen van diversiteit in eenzijdige wijken en samen met onze partners te werken aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeente waar dit onder druk staat.
- We zetten in op het behoud van kansen voor lokale starters en jonge gezinnen. Ook betrekken we nieuwe bewoners bij het sociale leven in de dorpen. Bijvoorbeeld door het behoud van ontmoetingsplekken, voorzieningen en activiteiten in alle wijken en dorpen.
- Daarnaast werken we aan een groene, gezonde en toegankelijke leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting”.

Particulier initiatief en innovatieve woonvormen wordt genoemd als één van de (oplossings-)richtingen.

Overweging

De realisatie van één nieuwe woning binnen het plangebied levert qua aantallen een bescheiden bijdrage aan de doelstelling voor de regio en gemeente Bergeijk. Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van Luyksgestel en wordt gerealiseerd door en voor eigen bewoners. Het plan is dan ook passend binnen de Kempische visie op wonen 2024 – 2028.

5.4. Gemeentelijk beleid

5.4.1. Omgevingsvisie Bergeijk

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

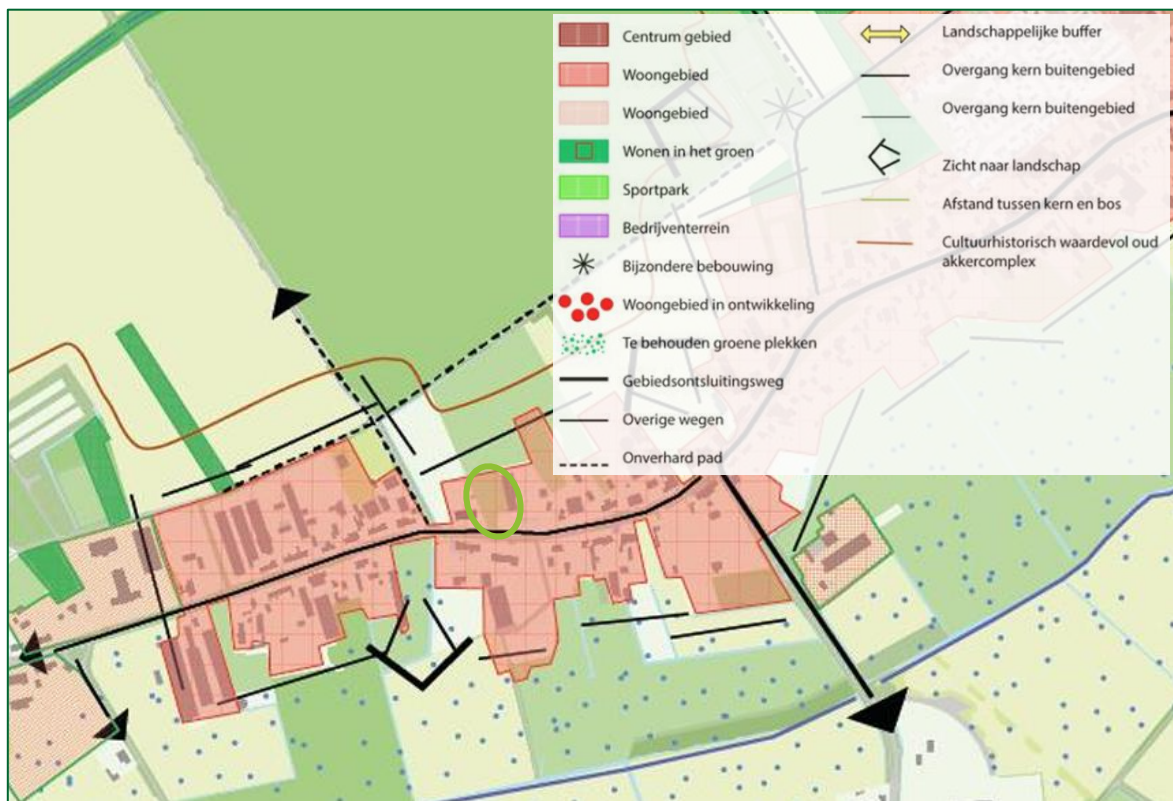
Als kernkwaliteiten van de gemeente worden beschouwd het groene karakter, het sociale karakter en het economisch karakter. De gemeente is een groene plattelandsgemeente in de Brainportregio en een rustige, gemoedelijke, prettige woongemeente. Het landschap is afwisselend en er zijn goede recreatieve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

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

1. Leefbare dorpen;
2. Vitaal buitengebied;
3. Sterke economische structuur.

Voor het leefbaar houden van de dorpen wordt gefocust op enkele belangrijke pijlers, waaronder 'wonen'. Om de grote behoefte aan woningen binnen de gemeente in te lossen wordt maximaal ingezet op nieuwbouw en toevoeging door splitsing of bewoning van bijgebouwen in bepaalde situaties. Ingezet wordt op zorgvuldig bouwen, waarbij bijvoorbeeld inbreiding niet te zeer ten koste mag gaan van groen of openbare ruimte in de bebouwde kom. Gestreefd wordt naar een verdeling 'naar rato', wat er in resulteert dat 16% van de nieuwe woningen binnen de gemeente in (of aan) Luyksgestel terecht zou moeten komen.

In de Omgevingsvisie is per dorp en voor het buitengebied een perspectief vastgelegd. Op de visiekaart voor Luyksgestel is het plangebied opgenomen in de zone 'woongebied'.



Afbeelding 23. Uitsnede kaart 'Luyksgestel Omgevingsvisie Bergeijk (bron: gemeente Bergeijk)

In de visie wordt beschreven dat de kern Luyksgestel enigszins geïsoleerd is gelegen in een rustige, groene omgeving. Het dorp kent een redelijk zelfstandig voorzieningenniveau en is van de verschillende kernen binnen de gemeente 'het meest op zichzelf gericht'.

Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt gesteld dat deze het meest logisch zijn, aansluitend op het historisch patroon van groei in noordoostelijke richting. In de afgelopen jaren is de wijk Tiliaans verder ontwikkeld. Logisch is dat verdere woningbouwontwikkeling op de akkerpercelen ten noorden of ten oosten hiervan worden uitgevoerd.

Overweging

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één woning in bestaand woongebied. Er is geen sprake van aantasting van openbare ruimte en het verlies aan groen is marginaal. Een vrijstaande woning past goed in het bebouwingslint en zorgt dat ook in de toekomst sprake is van een groene uitstraling. Met de ontwikkeling worden geen zichtlijnen of buffers verstoord. Het plan heeft geen betrekking op een grotere, projectmatige woningbouw. De ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsvisie Bergeijk.

5.4.2. Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025

De Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025 (geldend vanaf 15 april 2025) heeft als doel om duidelijke kaders en spelregels te bieden voor het verhalen van gemeentelijke kosten en het omgaan met financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en bedrijventerreinen.

Eén van de onderdelen van de nota is de verevening sociale woningbouw; indien een project niet voldoet aan het uitgangspunt voor voldoende sociale huurwoningen, wordt een financiële bijdrage gevraagd via het vereveningsfonds.

Vereveningsfonds sociale woningbouw

In principe werkt de gemeente niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen.

Indien een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw kan (een deel van) de opgave aan sociale woningen op grond van de beleidslijnen uit de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Bergeijk 2025 worden omgezet in een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Als in afwijking van het beleid medewerking wordt verleend, betaalt de initiatiefnemer een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Deze afdracht zet de gemeente in om het tekort aan sociale huurwoningen op deze locatie te verevenen met een locatie waar wel sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

De volgende uitgangspunten gelden voor het bepalen van de fondsafdracht:

1. Er wordt beoordeeld of de initiatiefnemer voldoende heeft onderbouwd dat de realisatie van sociale huurwoningen op de locatie onwenselijk of onmogelijk is.
2. Het college toetst de haalbaarheid en de kwalitatieve eisen. De haalbaarheid wordt getoetst op basis van de ingediende grond- en opstalexploitatie en de kwalitatieve eisen toetst het college op basis van ruimtelijke kwaliteit en de wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan besluiten om af te wijken van het beleid.
3. Voor de ontwikkeling van een initiatief met minder dan 30% sociale huurwoningen is de initiatiefnemer per te realiseren woning een afdracht aan het vereveningsfonds verschuldigd. Deze afdracht wordt niet in rekening gebracht over te realiseren goedkope (sociale) koopwoningen.
4. De hoogte van de afdracht per woning wordt berekend op basis van het woningbouwprogramma van het initiatief. Het bedrag is gebaseerd op het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: € 70,- per m². Dit verschil in grondprijs van € 70,- wordt vermenigvuldigd met het percentage sociale woningbouw dat het initiatief tekort komt wat weer vermenigvuldigd wordt met de kavelgrootte van de te realiseren woning (tot max 1.000m²) of grootte van een appartement

(bvo; bruto vloeroppervlak). Dit houdt in dat de gemeente bij een initiatief zonder sociale woningen 30% van het verschil in grondwaarde in rekening brengt. In een plan met 10% sociale woningbouw brengt de gemeente 20% van het verschil in rekening, enzovoorts.

5. De maximale afdracht per woning bedraagt € 21.000,-.

Voor voorliggend plan aan het Boscheind is de toetsing als volgt:

Ad. 1

Het plan ziet op de ontwikkeling van één solitaire woning. Gezien de omvang van het plangebied en de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied, is realisatie van meerdere (kleine) woningen ongewenst. Op de locatie past één volume, dat als het ware een lege plek in het lint opvult. Realisatie van sociale huurwoningen is dan ook ongewenst.

Ad. 2

Het college heeft een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling (2018) en de wenselijkheid in 2024 opnieuw bevestigd.

Ad. 3

Initiatiefnemer is ermee bekend dat een afdracht aan het vereveningsfonds noodzakelijk is.

Ad. 4 en 5

De afdracht wordt berekend aan de hand van de kavelomvang, met een maximum van € 21.000,-.

6. Onderzoeksaspecten

6.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Dit vormt één van de onderdelen van de toets van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit is de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Of een besluit project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan hier worden afgeleid.

De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In een project-mer-beoordeling wordt getoetst of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Overweging

De ontwikkeling is gericht op het toevoegen van één woning op een perceel dat nu beperkt bebouwd is, binnen de bebouwde kom. De bebouwingsomvang neemt enigszins toe door realisatie van de extra woning.

Gezien de aard en omvang is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook ontstaan er geen milieubelastende activiteiten en is geen sprake van een landinrichtingsproject. Er is dan ook geen aanleiding voor een besluit project-mer of mer-beoordeling. Daarnaast is voor de ontwikkeling geen passende beoordeling voor natuur nodig (zie ook paragraaf 7.14).

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de categorieën of bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante negatieve gevolgen. Ook over-all bezien is bij de splitsing geen sprake van belangrijke gevolgen voor het milieu.

6.3. Duurzaamheid en klimaat

In de begrippenlijst bij de Omgevingswet (Ow, bijlage 1) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Met de verschillende bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Om dit te bereiken is een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen nodig, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Overweging

Met voorliggend plan wordt een (hobbymatig) agrarisch perceel omgevormd naar wonen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom en tast geen groenstructuren of openbare ruimte aan. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij de nieuwe inrichting van de locatie heeft de woning buitenruimte tot zijn beschikking. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bebouwing en verharding wordt afgekoppeld binnen het plangebied. De woning zal ten minste voldoen aan de ten tijde van de bouwaanvraag geldende duurzaamheidsvereisten. Het plan past qua aard en schaal op deze plek en geeft invulling aan het uitgangspunt van de Ow van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4. Bedrijven en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De systematiek is (vooralsnog) overgenomen uit de Wro-aanpak.

Binnen het plangebied verdwijnt de agrarische functie en wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt.

Milieuzonering vanuit het plangebied naar de omgeving

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

Het huidige agrarische gebruik zou theoretisch wel een negatieve milieu-invloed op de omgeving kunnen hebben. In dit geval betreft het echter een perceel dat al vele jaren hobbymatig wordt gehouden als paardenwei en/ of hooiland, waardoor ook in het huidige gebruik geen sprake is van een negatieve milieu-invloed op de omgeving.

Milieuzonering vanuit de omgeving naar het plangebied

Woningen zijn wel gevoelige functies voor de milieu-invloed uit de omgeving. Bij het toekennen van een nieuwe gevoelige functies dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe functies niet toegestaan kunnen worden.

In de omgeving van het plangebied komen naast burgerwoningen en agrarische gronden enkele (agrarische) bedrijven voor. Het plan is dan ook getoetst aan de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009). In deze lijst zijn richtafstanden opgenomen, die zorgen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Indien deze worden gerespecteerd, worden hinder en gevaar voorkomen.

Bij het bepalen van de richtafstanden in de VNG-lijst zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

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

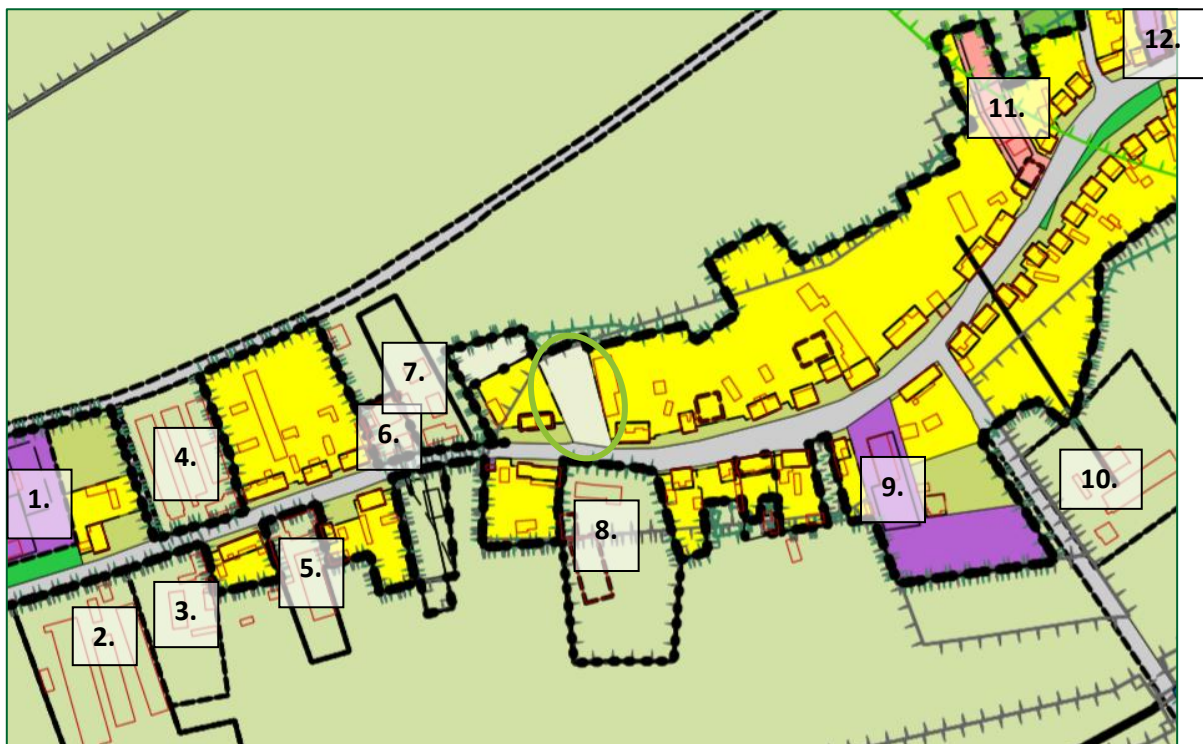
- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van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

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

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m

Milieucategorie	Richtafstand
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De locatie Boscheind ongenummerd is gelegen in een bebouwingslint, met een diversiteit aan functies. Het gebied wordt dan ook gelijk gesteld met ‘gemengd gebied’. Voor de omgeving geldt net als voor het plangebied het Omgevingsplan gemeente Bergeijk, maar dit grijpt voor de omgeving terug op diverse verschillende plannen. De planologische situatie kan dan ook niet in één afbeelding inzichtelijk worden gemaakt. Er is ervoor gekozen om in de afbeelding de plannen voor de kern en het buitengebied te tonen en uitzonderingen (/wijzigingen nadien) in de tabel te benoemen.



Afbeelding 24. Uitsnede omgevingsplan met omliggende (agrarische) bedrijven (bron: pdok.nl, bewerkt)

In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Luyksgestel en De Zwarte Bergen’ is opgenomen dat in dat plangebied zowel kleinschalige ambachtelijk bedrijven in de categorieën 1 en 2 voorkomen, als grootschaligere bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2. Voor dit deel bedraagt milieucategorie 3.2 dan ook het maximum.

Voor de inrichting in de buurt van de projectlocatie, geldt het volgende:

	Omschrijving bestemming	Milieucategorie VNG-lijst (max)	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in gemengd gebied (meter)	Feitelijke afstand projectlocatie – bestemmingsvlak (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Bedrijf – Waterzuiveringsinstallatie	3.2	50	375	J
2.	Agrarisch bouwvlak - veehouderij	4.1	100	340	J
3.	Agrarisch bouwvlak	2	10	275	J
4.	Agrarisch bouwvlak - veehouderij	4.1	100	250	J
5.	Agrarisch bouwvlak – metaalbewerkingsbedrijf (max 400 m ²)	3.2	50	190	J
6.	In het bestemmingsplan 'Boscheind 31, 34 en 41' (v. 2 november 2021) herbestemd tot wonen				
7.	Agrarisch bouwvlak - veehouderij	4.1	100	75	N
8.	In het bestemmingsplan 'Boscheind 31, 34 en 41' (v. 2 november 2021) herbestemd tot bedrijf:				
	Bedrijf	2	10	13	J
9.	Bedrijf	2	10	175	J
10.	Agrarisch bouwvlak - veehouderij	4.1	100	300	J
11.	Detailhandel	1	0	350	J
12.	Bedrijf - garagebedrijf	2	10	470	J

Voor het bepalen van de afstand is uitgegaan van de grens van de bestemming (agrarisch) bedrijf tot de grens van het plangebied.

Er is sprake van één inrichting waarvoor de aanbevolen afstand niet behaald wordt. Het betreft het agrarisch bedrijf ten westen van het plangebied.

Voor dit bedrijf geldt dat het in de huidige situatie reeds rekening dient te houden met bestaande gevoelige functies die dichterbij zijn gelegen, dan de beoogde nieuwe woning in het plangebied. Het plan leidt dan ook niet tot (aanvullende) belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de inrichting.

Daarnaast dient afgewogen te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Voor het agrarisch bedrijf Boscheind 30 geldt een aanbevolen afstand van 100 meter indien uitgegaan wordt van de 'maximale planologische mogelijkheden' en ligging in gemengd gebied. Categorie 4.1 is namelijk toegekend aan veehouderijen met de meeste milieu-impact, zijnde

varkens- en pluimveehouderijen. Wanneer de specifieke regeling geraadpleegd wordt, blijkt dat uitsluitend die diersoorten zijn toegestaan, die zijn opgenomen in de tabel bijlage 5 'Tabel diersoorten veehouderijen'. Voor Boscheind 30 betreft het melkrundvee en vleesvee. In de VNG-lijst is aan de categorie 'Fokken en houden van rundvee' milieucategorie 3.2 toegekend, met in gemengd gebied een aanbevolen afstand van 50 meter.

Gezien de diersoorten die specifiek zijn toegestaan binnen het agrarisch bedrijf Boscheind 30 (nr. 7) wordt de aanbevolen afstand dan ook behaald.

Overweging

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (agrarische) bedrijven/ inrichtingen aanwezig. Uit de toetsing van de specifiek toegelaten bedrijfsactiviteiten blijkt dat voor alle bedrijven voldaan wordt aan de in de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering opgenomen indicatieve afstand.

Daarnaast heeft de woonfunctie geen milieu-uitstraling naar de omgeving en zijn er bij alle bedrijven op kortere afstand al woningen aanwezig. Vanuit het thema 'bedrijven en milieuzonering' gelden dan ook geen beperkingen voor de voorgenummerde nieuwe woning.

6.5. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. In artikel 5.89i Bkl is bepaald dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

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

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door Silt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

De resultaten zijn vastgelegd in de als bijlage 5 opgenomen rapportage 'Verkennd bodem- en aanvullend asbestonderzoek nabij Boscheind 20, Luyksgestel'(Silt, 20 februari 2026).

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

“Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,2 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen, puin, asfalt en plastic) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Gehele locatie

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond, baksteen) zijn analytisch verhoogde gehalten aan koper, zink, cadmium en lood aangetoond. In het zintuigelijk niet verontreinigde grondmengmonster MM02 (bovengrond) zijn analytisch verhoogde gehalten aan koper, zink, cadmium, lood en kwik aangetoond. De gehalten overschrijden de interventiewaarde niet. De kwaliteitsklasse van de bovengrond betreft klasse Industrie.

In het zintuigelijk niet verontreinigde grondmengmonster MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondmonster PB01-3 (ondergrond, plastic) zijn analytisch verhoogde gehalten aan koper, zink, cadmium en lood aangetoond. De gehalten overschrijden de interventiewaarde niet. De kwaliteitsklasse van de ondergrond betreft maximaal klasse Industrie.

Druppelzones

In het grondmengmonster PCBMM01 (zuidelijke druppelzone, 0,0 – 0,1 m-mv) is analytisch een verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de interventiewaarde niet. De kwaliteitsklasse van de bovengrond ter plaatse van de zuidelijke druppelzone betreft klasse Industrie.

In het grondmengmonster PCBMM01 (noordelijke druppelzone, 0,0 – 0,1 m-mv) is analytisch geen verhoogd gehalte met PCB aangetoond. Allen liggen onder de interventiewaarde. De kwaliteitsklasse van de bovengrond ter plaatse van de zuidelijke druppelzone betreft klasse Landbouw/natuur.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan cadmium, koper en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Alle concentraties voldoen aan de signaleringsparameters volgens het Landelijke BKL en de Beoordeling Zoet en Zout Grondwater Noord-Brabant voor grondwatersanering aan de hand van lokale normen. De concentraties cadmium, koper en zink overschrijden wel de voorkeurswaarde volgens het Landelijke BKL en de Beoordeling Zoet en Zout Grondwater Noord-Brabant voor grondwatersanering aan de hand van lokale normen. Deze voorkeurswaarde is te vergelijken met de streefwaarde.

Asbest in grond

In het grondmengmonster ASBMM01 (G01 en G02, zuidelijke druppelzone, 0,0 – 0,10 m-mv) is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de interventiewaarde/grenswaarde.

In grondmengmonsters ASBMM02 (noordelijke druppelzone, 0,0 – 0,1 m-mv) en ASBMM03 (noordelijke druppelzone, 0,1 – 0,5 m-mv) is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de helft van de interventiewaarde/grenswaarde. In de grondmengmonsters is analytisch een concentratie van respectievelijk 40 mg/kg d.s. (ASBMM02) en 3,1 mg/kg d.s. aan respirabele vezels aangetoond.

Ter plaatse van het asbestgat G05 (0,0 – 0,1 m-mv) en de onderliggende laag G05 (0,1 – 0,5 m-mv) zijn gewogen gehalten van resp. 366,2 en 55,5 mg/kg.d.s. aan asbest aangetroffen. De concentratie in de bovengrond (0,0 – 0,1 m-mv) overschrijdt de interventiewaarde. Dit wordt echter met name bepaald door de grove fractie (lees plaatmateriaal). In de laag hieronder (0,1 – 0,5 m-mv) wordt de interventiewaarde niet overschreden.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘heterogeen diffuus verdacht’ dient op basis van de resultaten formeel gezien te worden aanvaard.

Conclusie

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is formeel een nader asbestonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde. Ter plaatse van het gat G05 overschrijdt het gehalte asbest de interventiewaarde. Dit wordt echter met name bepaald door de grove fractie (lees plaatmateriaal). Het is de vraag of het zinvol is om een nader onderzoek uit te voeren aangezien in de fijne fractie geen overschrijdingen van de interventiewaarde worden aangetoond.

Aan de hand van de voorhanden zijnde resultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uitgaande van een oppervlak van circa 40 m² en een diepte van 0,5 meter, wordt de omvang van de met asbest verontreinigde grond op en boven de interventiewaarde in de (druppel)zone van G03 t/m G05 geschat op circa 20 m³. Los van de aangetoonde asbestconcentratie is het aan te bevelen om daar waar zintuiglijk asbestverdacht plaatmateriaal wordt aangetroffen deze ook te verwijderen.

Daar in de druppelzone het aantal respirabele vezels meer bedraagt dan 10 mg/kg d.s. betreft het een urgente sanering.

Uit oude kaarten valt op te maken dat deze schuur al geruime tijd aanwezig is en dat de verontreiniging in de loop der jaren is veroorzaakt door het verweren van de dakbedekking. Er kan derhalve gesteld worden dat er hier geen sprake is van een “nieuw” geval van bodemverontreiniging.

De verontreiniging dient te worden gesaneerd tot onder de geldende bodemfunctieklassenkaart voor dit gebied.

Derhalve kan worden gesteld dat, betreft de milieubelastende activiteit graven boven de interventiewaarde ter plaatse van de sterk verontreinigde deellocatie, er beperkingen van toepassing zijn volgens het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wanneer men voornemens is (graaf)werkzaamheden uit te voeren binnen voorgenoemde contouren.

Voorafgaand aan de sanering dient een Milieukundige begeleiding (MKB)-plan te worden ingediend bij het bevoegd gezag. In dit MKB-plan worden, voorafgaand aan de werkzaamheden, de kritische

momenten en aspecten vastgelegd. Daarnaast worden de taakverdeling van de milieukundige begeleiding en verificatie alsmede een verificatie plan gemaakt om de eindsituatie vast te leggen. Men dient bij het bevoegd gezag ten minste vier weken van tevoren te melden over de voorgenomen activiteit (inclusief de begrenzing van de locaties, startdatum en duur van de activiteit) teneinde de veiligheidsaspecten en meldingsplicht te borgen. De uitvoerder dient BRL 7000 gecertificeerd te zijn en stelt vooraf een uitvoeringsplan op. De (graaf)werkzaamheden dienen milieukundig begeleid (MKB) te worden volgens de BRL 6000, protocol 6005”.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven aanleiding tot sanering van een gedeelte van het plangebied. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat een terugkoppeling over de sanering dient plaats te vinden aan het bevoegd gezag, alvorens de bebouwing in gebruik mag worden genomen voor de functie ‘wonen’.

Voor het overige deel van het plangebied vormt de bodemkwaliteit geen beperking voor het beoogde gebruik als ‘wonen’.

6.6. Geluid

Het aspect ‘geluid’ is sinds 1 januari 2024 geregeld in de Bruidsschat (BS), paragraaf 22.3.4. Hierin zijn regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn toegestane geluidwaarden bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (conform artikel 3.20 Bkl). Daarnaast zijn in dit artikel instructieregels voor geluid op aangewezen geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Gebouwen met de functie ‘wonen’ worden beschouwd als geluidgevoelig.

Geluidgevoelig gebouw in geluidsaandachtsgebied

In het kader van voorliggende functiewijziging is door Tritium Advies een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Boscheind 20 te Luyksgestel (2501705RJ-01, versie 0), Tritium advies, 2 juni 2025) is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering. Uit het onderzoek blijkt dat ontwikkeling is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de Boscheind.

Voor de gemeentewegen is berekend dat het geluid op de gevels van de woning de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de woning ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

De woning is geprojecteerd in het geluidaandachtsgebied van één geluidbronsoort. Aangezien voor onderhavige woning de standaardwaarde nergens wordt overschreden, is het beoordelen van het gecumuleerde geluid niet noodzakelijk.

Het gezamenlijk geluid op de gevels van de woning bedraagt maximaal 53 dB. Mits bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen kan worden voldaan aan de minimaal vereiste GA;k van 20 dB, is reeds een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 6.4. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde ter plaatse van de nieuwe woning aan het Boscheind niet wordt overschreden. Het aspect geluid legt geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkeling.

6.7. Luchtkwaliteit

De instructieregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels hebben tot doel de gezondheid te beschermen. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn zogenaamde omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen.

Een activiteit/ ontwikkeling is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

Bij voorliggend initiatief is sprake van ontwikkeling van één nieuwe woning binnen het plangebied. Deze omvang is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Bergeijk is niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof. Er gelden dan ook geen extra voorwaarden voor ontwikkelingen, die zorgen voor een toename van stoffen die de luchtkwaliteit negatief beïnvloeden.

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

	Waarde plangebied (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	15	40
PM2,5	8	25
NO2	12	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied, waaronder fijnstof, voldaan aan de grenswaarden.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging aan het Boscheind.

6.8. Trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning

Op basis van de Ow en het Bkl dienen trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning beschouwd te worden bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Voorkomen dient te worden dat er nadelige invloeden zijn op het plangebied of dat de ontwikkeling negatieve gevolgen op deze aspecten met zich meebrengt voor de omgeving.

Gezien de aard van de ontwikkeling is er vanuit de herontwikkeling geen negatieve invloed op deze thema's op functies in de omgeving. Tevens is er geen sprake van functies of kenmerken in de omgeving, die nadelige invloed hebben op deze aspecten binnen het plangebied.

Overweging

De aspecten trillingen, windhinder, lichthinder en bezonning zorgen niet voor belemmeringen voor de beoogde realisatie van één woning binnen het plangebied.

6.9. Geur

Artikel 5.92 lid 1 Bkl regelt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur is tweeledig:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten die geur veroorzaken in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de bruidsschat van toepassing. De bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt

deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

In het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, zijnde een geurgevoelig object. In de omgeving liggen zowel een zuiveringstechnisch werk als enkele veehouderijen.

Uit de toetsing in paragraaf 6.4 blijkt dat voor alle omliggende bedrijven/ inrichtingen wordt voldaan aan de aanbevolen afstanden. Hierin is ook het onderdeel 'geur' meegewogen.

Tevens zijn de beschikbare kaarten 'Achtergrondbelasting geur veehouderijen' (ODZOB, maart 2025) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse sprake is van een goede kwaliteit van de leefomgeving, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 25. Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur, omgeving Boscheind, Luyksgestel (bron: odzob.nl)

Overweging

Op basis van bovenstaande afweging, kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

6.10. Gezondheid

Eén van de doelen van de Ow is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Veel van de in dit hoofdstuk opgenomen milieuaspecten hebben een directe of indirecte relatie met gezondheid. Het Rijk heeft voor een aantal daarvan ondergrenzen vastgesteld, ter bescherming van de gezondheid.

In deze paragraaf worden enkele overige thema's getoetst, die een directe relatie hebben met het aspect gezondheid.

6.10.1 Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Als gevolg daarvan wordt bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied.

Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Bergeijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Voorliggend plan voorziet in nieuw ruimtebeslag voor gevoelige functies, door het toevoegen van een woning. Uit de informatie van de provincie Noord-Brabant en IGO-KRD is echter gebleken dat binnen een straal van 2 km geen geitenhouderijen aanwezig zijn, waardoor dit aspect geen gezondheidsrisico's oplevert.

6.10.2 Endotoxinen

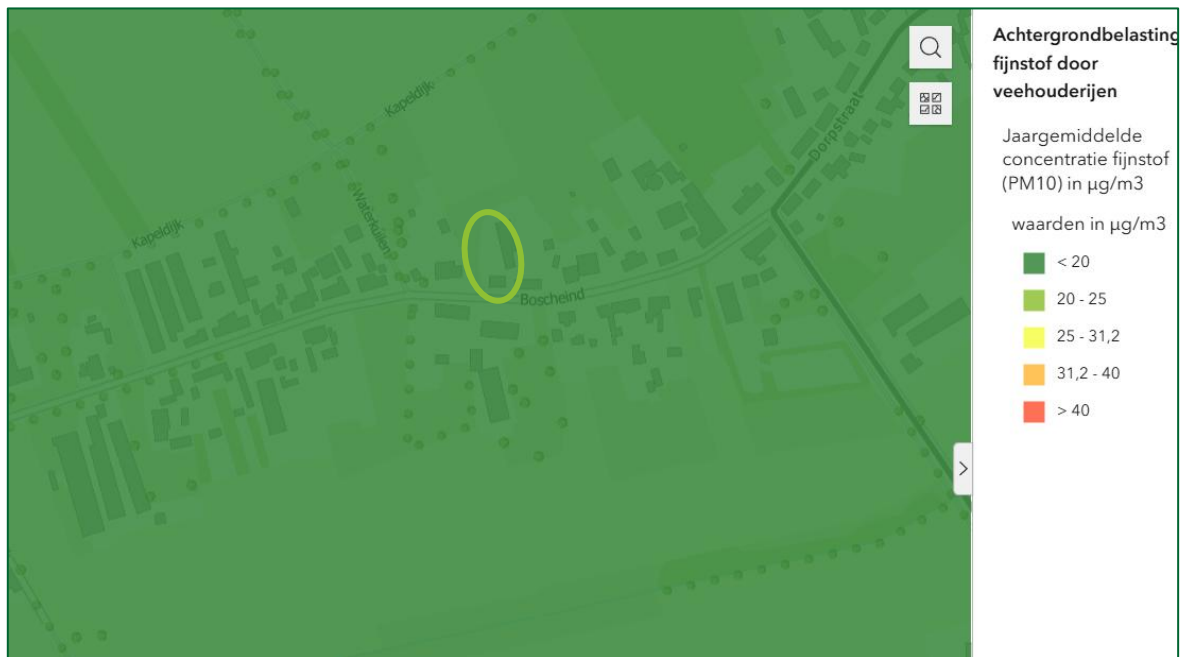
Intensieve veehouderijbedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijnstof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid.

Er is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel voor endotoxinen, maar er dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. Dit betreft geen harde normstelling, maar een advieswaarde voor zolang de conclusies van benodigd vervolgonderzoek nog niet beschikbaar zijn. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³. Een endotoxine is een celwandfragment van gram-negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering'. Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) een

aanbevolen aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

Zoals aangegeven is er een verband tussen fijnstof en endotoxinen. Uit de beschikbare kaart Achtergrondbelasting fijnstof door veehouderijen (ODZOB) blijkt dat de achtergrondbelasting zich in de laagste categorie, $<20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bevindt en daarmee ruimschoots valt onder de advieswaarde en Europese norm.



Afbeelding 26. Uitsnede achtergrondbelasting fijnstof door veehouderijen (bron: ODZOB)

Op basis van de indicatieve rekentabel van ErbrinkStacks volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Binnen 200 meter rondom de projectlocatie is geen varkenshouderij aanwezig. Negatieve effecten vanuit deze bedrijfstak kunnen dan ook worden uitgesloten.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. De meest nabijgelegen pluimveehouderij op grond van de opgave van de provincie Noord-Brabant/ IGO-KRD betreft het vleeskuikenbedrijf Boscheind 52, op zo'n 245 meter ten westen van het plangebied. Gezien de vergunde fijnstofuitstoot van 880 kg/ jaar bedraagt de berekende aanbevolen afstand 182 meter. Er wordt voldaan aan de adviesafstand.

Overige pluimveehouderijen bevinden zich op grotere afstand, waardoor gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten.

6.10.3 Spuitzones

Achtergrond

Ook het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van een ontwikkellocatie voor gevoelige functies dient getoetst te worden met het oog op het aspect volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

van State (ABRvS) een zone van 50 meter als aandachtsgebied hanteert tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Wat wordt verstaan onder 'gevoelige functies' is eveneens niet wettelijk vastgelegd.

Relevante wet- en regelgeving

De zone van 50 meter als aandachtsgebied die wordt gehanteerd door de ABRvS (nr. 200504921/1, 15 februari 2006) is gebaseerd op voormalig beleid van de provincie Gelderland. Destijds waren andere gewasbeschermingsmiddelen toegelaten en bedroeg de voorgeschreven driftreductie 50% in plaats van de huidige 75% (zie volgende alinea). Verder is met betrekking tot het aandachtsgebied relevant dat de 50 meter ooit bedoeld was voor boomgaarden en boomteelt, niet voor laagblijvende gewassen die neerwaarts worden gespoten. Bij een lagere spuithoogte en neerwaarts spuiten is er minder kans op verwaaiing en dus minder driftrisico.

Daarbij geldt dat voor alle in Nederland toe te passen gewasbeschermingsmiddelen voor de goedkeuring en toelating getoetst wordt of er geen schadelijke effecten voor mens en dier en geen onaanvaardbare effecten voor het milieu zijn. Hierbij is sprake van geldend Europees en landelijk beleid en regelgeving. Nederland heeft zich gecommitteerd aan de Europese Richtlijn 2009/128/EG 'Duurzaam gebruik pesticiden' (Richtlijn 2009/128/EG, 21 oktober 2009). Hierin is het voorzorgsbeginsel opgenomen. Deze Europese richtlijn verplicht Nederland elke vijf jaar een nationaal actieplan voor het duurzaam gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op te stellen. Het actieplan bevat doelen, indicatoren en acties om de risico's en effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te verminderen en het gebruik van geïntegreerde gewasbescherming en alternatieve benaderingswijzen te bevorderen. Eén van de meest recente implementaties bestaat uit het opnemen van de verplichting tot extra driftreductie in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In het Bal (artikel 4.723c) is vastgelegd dat bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen techniek dient te worden toegepast die een driftreductie bereikt van ten minste 75% ten opzichte van een referentietechniek. Ook bepaalt het Bal (artikel 4.723e) dat geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op 2 meter boven de grond bij neerwaarts bespuiten.

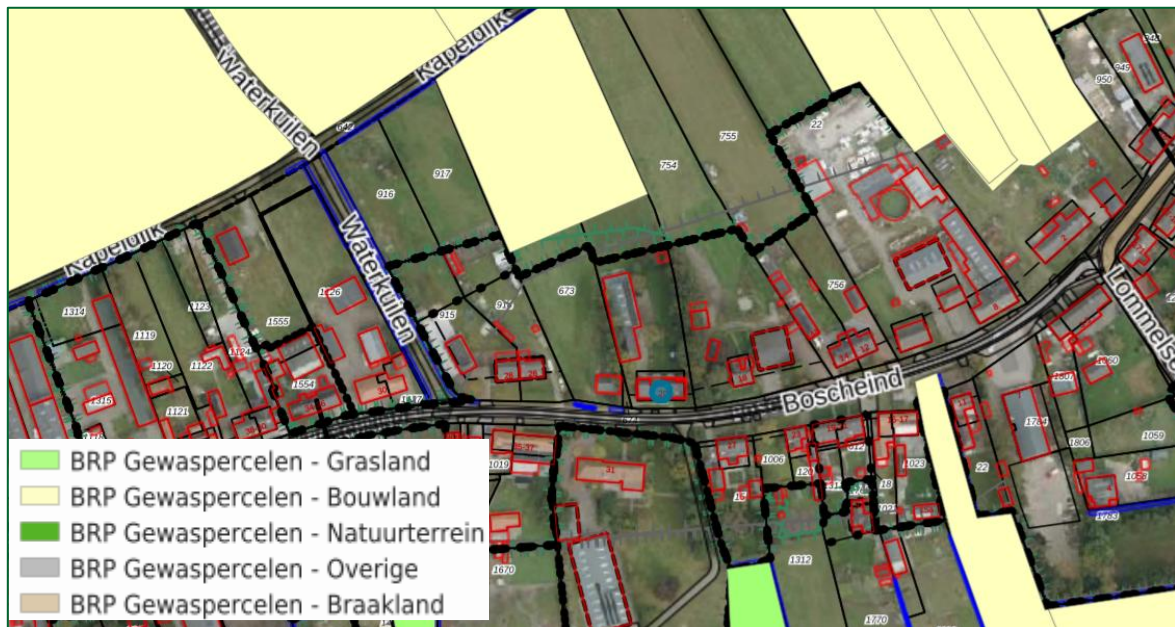
Relevante gebiedskenmerken en kenmerken functioneel gebruik

In de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen en ook het plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch'. De agrarische gronden binnen het plangebied worden herbestemd, waardoor richting de omgeving geen sprake meer is van potentiële negatieve effecten op het woon- en leefklimaat of gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op de locatie.

Voor de omliggende agrarische gronden geldt dat deze op basis van de agrarische bestemming voor een grote verscheidenheid aan teelten ingezet mogen worden.

Uit de Basisregistratie Gewaspercelen blijkt dat de agrarische percelen direct grenzend aan het plangebied niet worden opgegeven. Dit betreft grasland dat wordt gehooit of gebruikt als weide voor paarden. De daaraan grenzende gronden zijn deels wel opgenomen in de BRP en liggen deels binnen 50 meter van het plangebied. Uit de gewasregistratie blijkt dat afgelopen jaren gras en luzerne is geteeld binnen 50 meter. Laagblijvende teelt mag als representatief worden gezien voor het gebied, gezien het historisch gebruik.

Bij het gebruik als gras-/ hooiland worden in de reguliere akkerbouw soms gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Voor luzerne worden in principe niet tot nauwelijks gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Indien de gewassen worden bespoten, is sprake van neerwaartse spuittechnieken met beperkte drift. Het aantal momenten, de hoeveelheden en toegepaste stoffen zijn afhankelijk van het gewas dat op dat moment ter plaatse geteeld wordt.



Afbeelding 27. Uitsnede BRP-kaart (bron: pdok.nl)



Afbeelding 28. Uitsnede BRP-kaart met historische weergave (bron: BRP-gewaspercelen, ESRI)

Afwegingsaspecten

Voor de toetsing zijn twee aspecten van belang:

1. Primair: een nieuwe ontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende (agrarische) gronden worden ingeperkt ten opzichte van de geldende situatie;
2. Secundair: voor de nieuwe ontwikkeling dient aangetoond te worden dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)', waarbij het aspect gezondheid door het bevoegd gezag afgewogen dient te worden.

Onderstaand wordt op beide aspecten ingegaan in relatie tot het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

1. Gebruiksmogelijkheden omliggende gronden

Zoals eerder in deze motivering is beschreven ligt de locatie in een bebouwingslint, ingesloten tussen bestaande woningen. Binnen 50 meter van de omliggende agrarische gronden is in alle gevallen al een bestaand gevoelig object aanwezig. Er is dan ook reeds sprake van gevoelige functies.

Nu de ontwikkeling niet zorgt voor toevoeging van gevoelige functies binnen 50 meter waar die tot op heden nog niet aanwezig waren, legt de ontwikkeling geen extra beperkingen op aan het gebruik van de omliggende agrarische gronden. De belangen van omliggende grondeigenaren (en/ of gebruikers) worden dan ook niet aangetast.

2. ETFAL

Het functioneel gebruik dat met voorliggend plan wordt toegestaan, wonen, is in de huidige situatie niet toegestaan. De gronden zullen in de toekomstige situatie intensiever gebruikt worden. Vanuit het voorzorgsbeginsel dient bezien te worden in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn en/ of getroffen kunnen worden om de eventuele impact voor het plangebied van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende gronden te beperken.

Duidelijk is dat de agrarische gronden die gelegen zijn binnen 50 meter van het plangebied, gronden in de kernrandzone betreffen, waar een zekere menging van functies aanvaardbaar is. De agrarische gronden liggen ten noorden van het plangebied, terwijl de overheersende windrichting in Nederland zuidwest is.

Geconstateerd wordt dan ook dat:

- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zeer beperkt zal zijn;
- Indien gewasbeschermingsmiddelen worden toepast, hiervoor regels en normen gelden;
- Indien gewasbeschermingsmiddelen worden toepast en onverhoopt drift ontstaat, dit met name van het plangebied af zal bewegen.

De nieuw te realiseren woning zal, conform de op dat moment geldende vereisten, voorzien worden van een ventilatiesysteem. In een maatwerkvoorschrift kan bepaald worden dat op het moment dat gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast op de aangrenzende gronden, de mechanische ventilatie dient te worden uitgeschakeld. Op deze manier wordt de invoer in de woning zoveel mogelijk beperkt. Overige maatregelen worden niet doelmatig geacht ten opzichte van het beperkte risico.

Afweging en conclusie

Europese wet- en regelgeving biedt een goede basisveiligheid bij toelating en herbeoordeling van gewasbeschermingsmiddelen. Daarbij stelt de Europese Richtlijn 'Duurzaam Gebruik Gewasbeschermingsmiddelen' het treffen van extra voorzorgmaatregelen verplicht. Nederland heeft gekozen voor 75% driftreductie in plaats van een extra voorzorgafstand (verankerd in het Bal). Zover bekend zijn er geen aantoonbare gezondheidseffecten van gewasbescherming binnen het EU toelatingskader. Er kan echter sprake zijn van leemte in kennis.

De ontwikkeling die met voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt zorgt niet voor een (verdere) beperking van de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden rond het plangebied.

Er is sprake van een dusdanig beperkt risico dat de ontwikkeling aanvaardbaar is en er vanuit het voorzorgsprincipe geen maatregelen nodig zijn.

6.11. Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen met behulp van voorschriftengebieden.

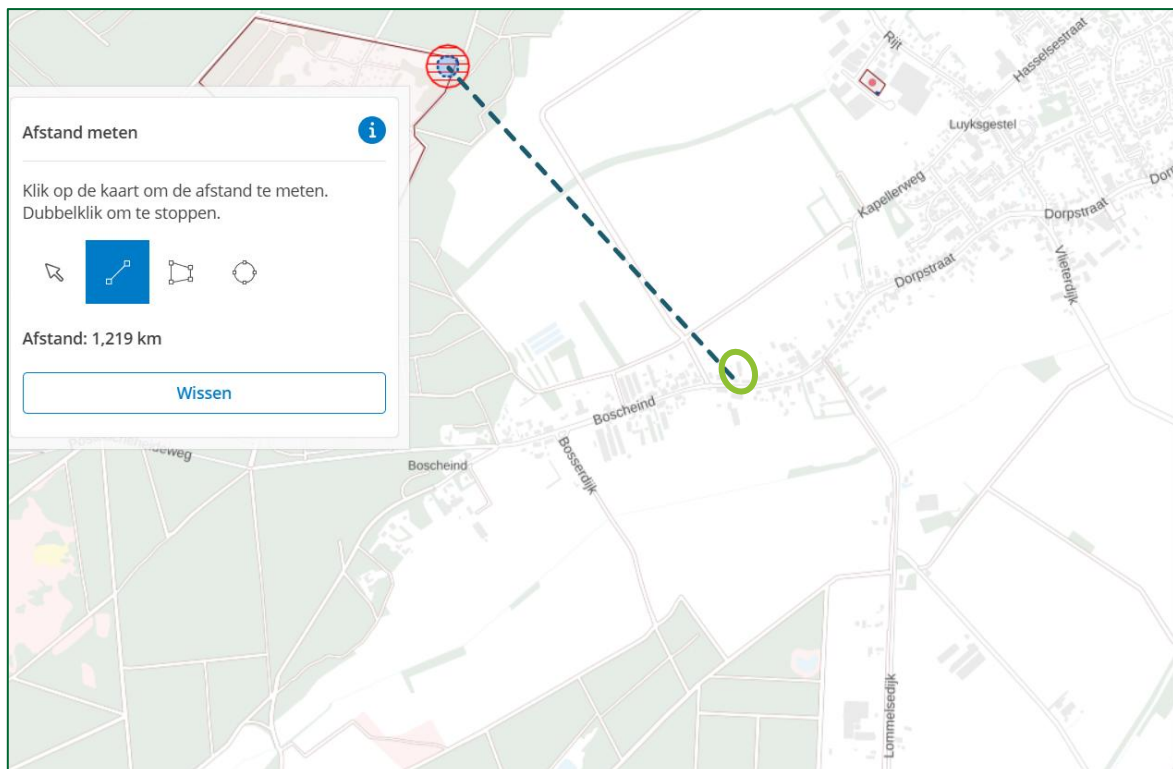
In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plangebied

Voorliggend plan ziet op het oprichten van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object door het toevoegen van een woning. Uit de Pav-kaarten (Portaal atlas veiligheid) blijkt dat op een afstand van ruim 1,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied sprake is van vakantiepark met gasopslag. Het aandachtsgebied ligt op meer dan 1 kilometer van het plangebied. Overige risicobronnen liggen op nog grotere afstand van de locatie Boscheind ongenummerd.

Aan de aanbevolen afstand voor risicobronnen in de omgeving wordt dan ook ruimschoots voldaan.



Afbeelding 29. Uitsnede Kaart Portaal Atlas Veiligheid (bron: registerexterneveiligheid.nl)

Overweging

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid/ omgevingsveiligheid leidt niet tot beperkingen voor de voorgenomen realisatie van een nieuwe woning aan het Boscheind te Luyksgestel.

6.12. Water

Wet- en regelgeving

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Hierbij is ook bepaald dat voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken wordt. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en

de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

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

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

Daarnaast is het uitgangspunt te werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak. De aanpak wordt verlegd van het beekdal naar een aanpak op grotere schaal. Voor de onderwerpen waar nodig heeft het waterschap nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Ook gelden vanuit het waterschap verordeningen; de Keur en de legger. De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie NoordBrabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben hun Keuren geüniformeerd en gedereguleerd. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

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

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

gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de

gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2025 – 2029. In het vGRP beschrijft de gemeente de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft als langetermijnvisie dat er sprake is van een aantrekkelijke groene leefomgeving die beter bestand is tegen te veel of te weinig water. Het oppervlaktewater is schoon, heeft een aantrekkende werking en versterkt de natuur. Voor het particulier terrein geldt in de langetermijnvisie van de gemeente dat tuinen minder verhard zijn, daken zijn vergroend en er zijn op veel plaatsen voorzieningen om overtollige neerslag zichtbaar te verwerken. Het vGRP werkt aan een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente. Ook worden in de visie keuzes gemaakt over de inzet van de rioolheffing. Mede gezien de klimaatverandering heeft de gemeente de hulp van inwoners en bedrijven nodig om de uitdagingen aan te kunnen pakken. Hierbij gaat het onder andere om het scheiden van schone en vuile waterstromen, het afkoppelen van verhard oppervlak, het benutten van daken voor het bufferen en zo mogelijk hergebruiken van hemelwater, vergroening en natuurlijk een goed gebruik van alle voorzieningen.

Hemelwater

Het plangebied wordt omgevormd van agrarische grond naar woningbouwkavel. In de huidige situatie is reeds bebouwing aanwezig. Deze wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning, met bijgebouw(en), verharding en groen gerealiseerd. Streven is de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk te werken met semi verharding.

Bij de realisatie wordt het hemelwater afgekoppeld. Via de dakgoten en regenpijpen zal dit worden geïnfiltreerd op eigen terrein, conform de rekenregel van de keur gedimensioneerd op $0,06 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

In de nieuwe situatie zal de maximum oppervlakte verharding/ bebouwing indicatief bedragen:

- Bouwvlak woning 300 m^2
 - Max oppervlakte bijgebouwen 200 m^2
 - Inschatting oppervlakte verharding (inrit, erf, terras) 250 m^2
- Totaal: 750 m^2

Dit vergt een bergingscapaciteit van 45 m^3 .

Op het eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde infiltratievoorziening. De wijze waarop wordt voorzien in de berging van hemelwater zal bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader worden uitgewerkt. Ter verzekering van de verplichting voor berging/ infiltratie binnen het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren woning wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering, waarbij een nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd.

Overweging

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief indien voldoende infiltratiecapaciteit wordt gerealiseerd, geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor het toevoegen van de woning aan het Boscheind. Een nadere uitwerking van zowel het hemel- als het afvalwatersysteem vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

6.13. Natuur

De Wet natuurbescherming is zonder inhoudelijke beleidswijzigingen opgegaan in de Omgevingswet. Het onderwerp natuur dient hierdoor afgewogen te worden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het onderscheid in gebieds- en soortenbescherming ongewijzigd gehandhaafd.

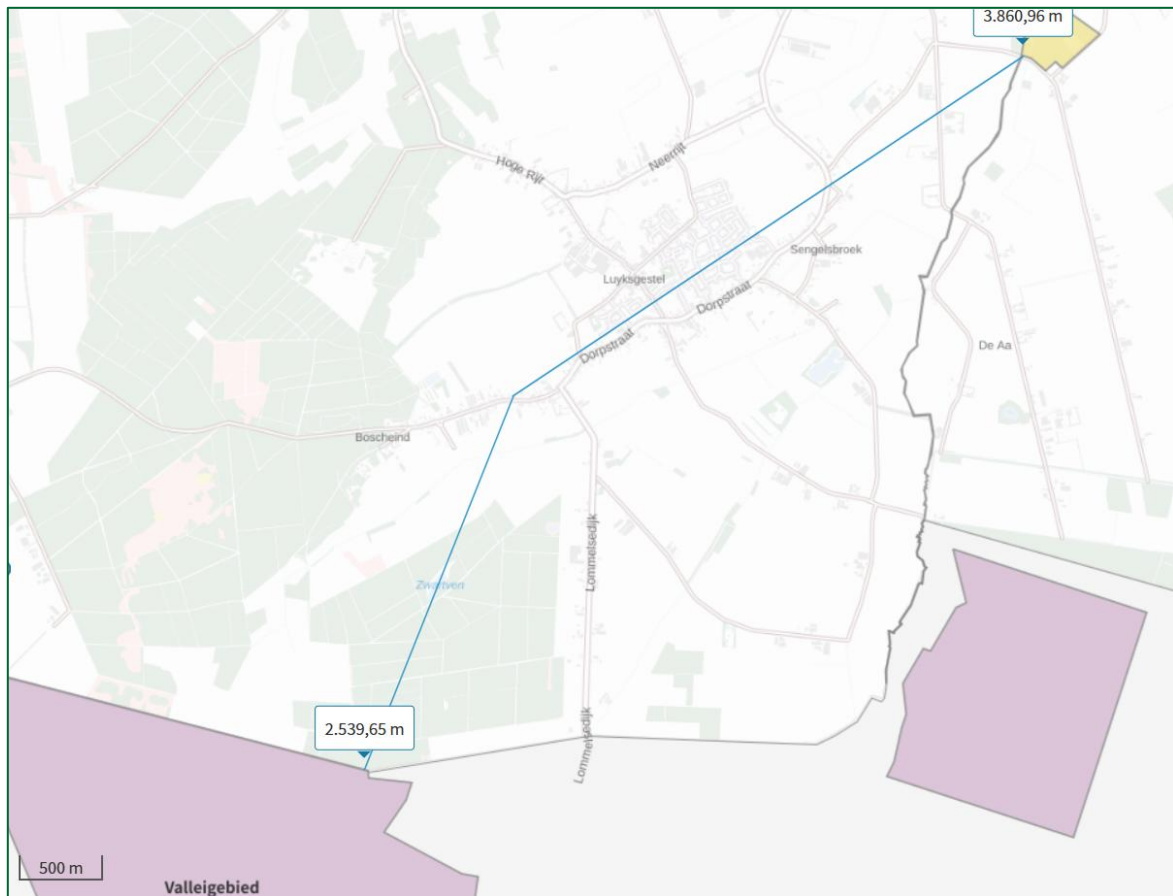
Gebiedsbescherming

Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

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



Afbeelding 30. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (bron: aerius.com)

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 3,8 kilometer van Nederlandse beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateau) en op ruim 2,5 kilometer van buitenlandse Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden). Gezien deze ruime afstand kunnen overige verstorende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.

Voor het aspect 'stikstofdepositie' is een onderzoek uitgevoerd naar de aanleg- en gebruiksfase. De resultaten zijn vastgelegd in 'Rapportage M - QUO-35839-W6H3T4, Voortoets Stikstofdepositie woning Boscheind (ten westen van nr. 20) te Luyksgestel' (Van Empel milieuvadvis, 19 mei 2025) en opgenomen als bijlage 3.

Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden of extra hexagonen met een hersteldoel. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Het is essentieel dat de aannemer ten tijde van de bouwwerkzaamheden bij de op diesel aangedreven machines en werktuigen gebruik maakt van minimaal stageklasse IV materiaal (met AdBlue-systeem). Met deze uitgangspunten blijft onderhavige aanlegfase binnen de gewenste drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de bijlage bij het persbericht over de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 18 december 2024

zaaknummer 202201311/1, het “Schema beoordelingskader intern salderen” is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het omgevingsplan.

Soortenbescherming

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

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de ‘Quickscan Flora & Fauna Boscheind 20’ (Kruidbos Ecologische adviesbureau, 21 mei 2025. Bijlage 4).

Uit de quickscan volgen, samengevat, de volgende conclusies en aanbevelingen:

Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen of te verwachten.

Beschermde dieren gebruiken het plangebied mogelijk als foerageer- en/ of rustgebied, maar voortplantingslocaties zijn niet waargenomen.

In de (verdere) omgeving nestelen een steen- en kerkuil, die ook het plangebied bezoeken. Geadviseerd wordt voor de kerkuil een extra schuilgelegenheid, kast aan te brengen op het naastgelegen perceel (in eigendom van initiatiefnemer).

Gelet op de inrichting van de erven en het grote achterland kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ingreep niet zal leiden tot een bedreiging voor beschermde fauna welke in de omgeving aanwezig is.

Er wordt nog melding gemaakt van een groot aantal, niet beschermde, mierenleeuwarven in de schuur. Geadviseerd wordt deze voor sloop van de schuur op een zorgvuldige wijze te verplaatsen. Dit betreft echter geen verplichting vanuit de natuurwetgeving.

Wel geldt op grond van de Omgevingswet de algemene zorgplicht; alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn tijdens de broedperiode (ruwweg 15 maart – 15 augustus) wettelijk beschermd. Van belang is dan geen werkzaamheden uit te voeren (ook niet in de vestigingsfase) die leiden tot verstoring van het broedgedrag van betreffende vogelsoort(en).

Indien dieren niet zelfstandig het werkterrein kunnen verlaten dienen deze zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten de ingreep. Denk hierbij bijvoorbeeld aan egels.

Overweging

Op grond van voorgaande analyse is voor enkele soorten specifiek aandacht gewenst bij voorliggend initiatief. De bevindingen op het gebied van stikstof en flora en fauna leiden echter niet tot een belemmering voor het plan om ter plaatse één nieuwe woning te realiseren.

6.14. Archeologie en cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologie

Om de bescherming van (potentiële) archeologische waarden op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente in het verleden een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld en vastgesteld. De waardering zoals die is toegekend aan het gemeentelijk grondgebied is doorvertaald in het omgevingsplan (via de voormalige bestemmingsplannen). Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4.1'. Op basis van deze bestemmingen zijn de gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Om dit te bereiken is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 en 500 m² en dieper dan 30 cm.

In het plangebied wordt een nieuwe woning gebouwd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

De resultaten zijn vastgelegd in de als bijlage 6 opgenomen rapportage 'Transect-rapport 5903 - Luyksgestel, Boscheind ong. Gemeente Bergeijk (NB) - Archeologisch bureauonderzoek (BO)', Transect, 10 september 2025.

In het rapport is vastgelegd dat op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op terrasafzettingen ligt, op de flank naar een beekdal. Dergelijke zones vormden een gunstige locatie voor bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum. Een deel van het plangebied is mogelijk vanaf het Laat-Neolithicum tot in de Vroege Middeleeuwen bedekt geweest met veen. Het plangebied heeft daarom een hoge verwachting op archeologische resten voor de periode Laat-Paleolithicum – Midden-Neolithicum en een middelhoge verwachting voor de periode Laat-Neolithicum – Vroege Middeleeuwen. In de Late Middeleeuwen is het veen in de omgeving ontgonnen en lag het plangebied in het buurtschap Boscheind. Langs het Boscheind vond bewoning plaats. Op kaarten vanaf de 19e eeuw staat geen bebouwing in het plangebied afgebeeld. Daarom heeft het plangebied een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen – Vroege Nieuwe Tijd en een lage verwachting voor de Midden tot Late Nieuwe Tijd.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om een bouwkael te realiseren. De precieze bodemingrepen zijn nog niet bekend, maar de funderingen komen vermoedelijk vorstvrij te liggen op de gebruikelijke diepte van circa 0,8 m -Mv. Het plangebied heeft een hoge en middelhoge verwachting op archeologische resten. De archeologische resten worden in de top van de terrasafzettingen verwacht. Om te toetsen of het archeologisch niveau intact is, wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een booronderzoek (IVO-O, verkennende fase).

Selectieadvies ODZOB

Vanwege de hoge archeologische verwachting voor het plangebied adviseert de ODZOB, op verzoek van de gemeente Bergeijk, om voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven om vast te kunnen stellen wat de archeologische waarden precies zijn. Het proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.2) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. De geringe grootte van het plangebied is bovendien reden een eventuele doorstart van een proefsleuvenonderzoek naar een opgraving te adviseren.

Cultuurhistorie

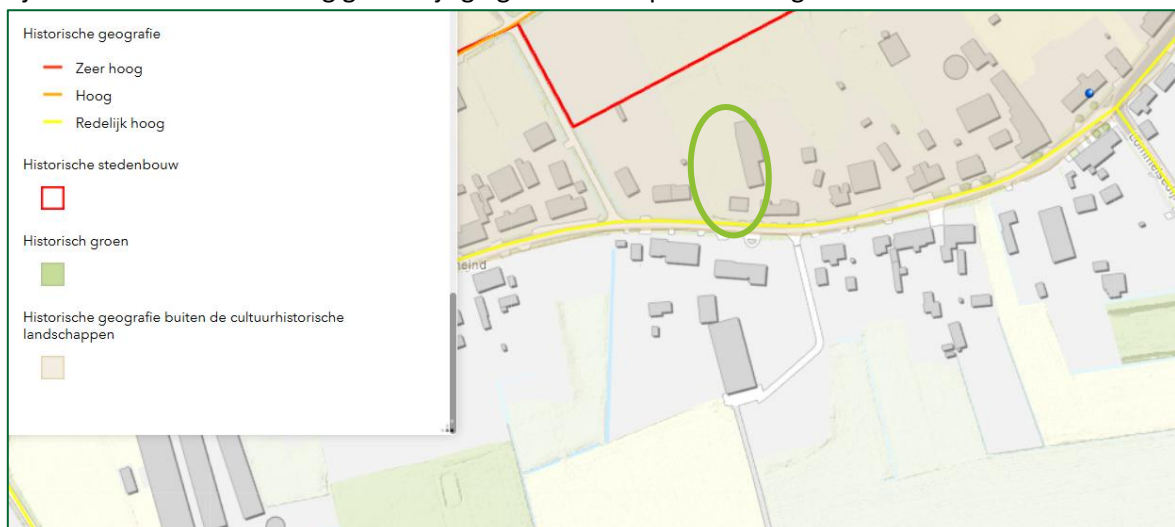
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gaat daarbij om cultuurhistorische waarden met betrekking tot sporen, objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van de historische situatie of ontwikkeling. Uit de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, herziening 2024 blijkt dat het Boscheind is aangewezen als een lijnelement van redelijk hoge historisch geografische waarde.

Bij de beoogde realisatie van de nieuwe woning wijzigt de ligging of inrichting van de openbare weg niet.

Het plangebied Boscheind ongenummerd maakt onderdeel uit van twee grotere zones met cultuurhistorische waarden:

1. Historische stedenbouw – Buurtschap Boscheind; lintbebouwing op de flank van een beekdal;
2. Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen – Akkercomplex Kapelakkers; een gaaf bewaard gebleven open akkercomplex met bolle ligging en esdek.

Daarnaast is het Boscheind benoemd als Historische geografie – Lijn van redelijk hoge waarde. De plantontwikkeling sluit aan bij de lintbebouwing en heeft geen invloed op het akkercomplex. Ook zijn er door de ontwikkeling geen wijzigingen aan de openbare weg.



Afbeelding 31. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (bron: brabant.nl)

De te slopen schuur die momenteel binnen het plangebied aanwezig is, is niet opgenomen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart of in het gemeentelijk beleid verankerd als monumentaal, beeldbepalend of karakteristiek. Het object is de afgelopen decennia meerdere keren aangepast/ opgeknapt gebruik makend van oude of nieuwe materialen.



Afbeelding 32. Aanzicht te slopen schuur

Overweging

Voor het aspect archeologie wordt op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het selectieadvies uitgegaan van een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Omdat het exacte bouwplan nog niet bekend is, wordt de archeologische verwachtingswaarde vooralsnog gehandhaafd binnen het plangebied.

Voor cultuurhistorie wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling, nu de wegenstructuur niet verandert, de nieuwbouw geen negatieve effecten heeft op de landschapskarakteristiek en het pand geen cultuurhistorische waarde heeft.

6.15. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren. ‘

Verkeer

De locatie Boscheind ongenummerd wordt aan de zuidzijde ontsloten door de doorgaande weg Boscheind. Het betreft een doorgaande weg, die de verbinding vormt tussen Luyksgestel en het buitengebied ten westen van de kern. De projectlocatie is lokaal en regionaal dan ook goed ontsloten.

In de bestaande situatie is reeds een inrit aanwezig, ter ontsluiting van het agrarisch perceel. Deze blijft behouden.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal in de toekomstige situatie beperkt toenemen. De verkeersbewegingen van één (volwaardige) extra woning kunnen zonder problemen verwerkt worden op het Boscheind en aangrenzende wegen. De dimensionering van deze wegen is zodanig, dat de verkeersbewegingen van één extra burgerwoning niet tot problemen leiden.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2025. Hierin worden de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW als uitgangspunt gehanteerd. In onderstaande tabellen is de berekening van de parkeerbehoefte weergegeven:

In de huidige situatie, met het agrarisch gebruik, is er geen sprake van een parkeerbehoefte.

In de nieuwe situatie is sprake van één vrijstaand koophuis met woonfunctie, waarvoor een parkeernorm van 2,4 geldt.

Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte aanwezig om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het parkeren zal op de eigen erven plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn parkeren in het openbaar gebied, waardoor hinder of verkeersonveilige situaties ontstaan.

Overweging

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse.

7. Juridische planopzet

7.1. Gedeeltelijke herziening omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle op dat moment vigerende ruimtelijke plannen. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan.

Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

7.1.1. TAM-omgevingsplan/ TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert alle wetgeving en regels voor de fysieke leefomgeving (ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water). Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit systemen van lokale overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM's) ontwikkeld als overbrugging, voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Eén van deze TAM's is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de, onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte, IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Er ontstaat een TAM-omgevingsplan.

Het toepassen van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

7.2. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Boscheind ongenummerd, kadastraal bekend als Gemeente Luyksgestel, sectie D, nummers 673 en 674, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1724.OPLbos22i-VAST.

7.3. Regels

PREAMBULE

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk van het omgevingsplan van rechtswege en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

In het artikel 'toepassingsbereik' wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In dit artikel worden de specifieke bepalingen omtrent de begrippen verwoord.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 4 Doelen

In dit artikel worden de algemene doelen van het plan benoemd.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is het verbod opgenomen om gronden en/ of bebouwing te gebruiken in strijd met de toegekende functie.

FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6 Tuin

Deze functie is toegekend aan de voortuinen. Bebouwing is hier nagenoeg uitgesloten. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het voorheen geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen' met daarop volgende herzieningen.

Artikel 7 Wonen

Deze functie is toegekend aan het woonperceel en voorzien van een bouwvlak. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het voorheen geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen' met daarop volgende herzieningen. Er zijn voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat:

- Voldoende hemelwaterinfiltratie gerealiseerd dient te worden;

- De kwaliteit van de bodem geschikt dient te worden bevonden alvorens de locatie gebruikt mag worden voor de functie 'wonen'.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3 en Artikel 9 Waarde – Archeologie 4.1

Deze bestemmingen, gericht op de bescherming van eventuele archeologische resten in de bodem, kennen dezelfde opbouw als de enkelbestemmingen. Het vormen dubbelbestemmingen, aanvullend op de eerder genoemde enkelbestemmingen. Voor de inhoud is aangesloten bij de regeling uit het omgevingsplan (op grond van de bestemmingsplannen).

ALGEMENE REGELS

De in de artikelen 10 tot en met 16 opgenomen regels gelden in principe voor het gehele plangebied. Ze bevatten onder andere voorwaarden met betrekking tot parkeren op eigen terrein en ondergronds bouwen.

OVERGANGSREGELS

Artikel 17 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

7.4. Procedure

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Boscheind ongenummerd Luyksgestel heeft vanaf donderdag 11 december 2025 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend aangaande het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Tijdens de inzagetermijn zijn geen reacties met zienswijzen ingediend. In het TAM-Omgevingsplan zijn dan ook geen wijzigingen aangebracht naar aanleiding van zienswijzen. In het plan zijn wel enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn in de Nota van ambtshalve wijzigingen, opgenomen als bijlage 7 bij deze motivering, beschreven.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is d.d. 15 september 2026 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (op grond van delegatiebesluit d.d. 1 november 2022) en wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

8. Economische uitvoerbaarheid en financiële aspecten

8.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen realisatie van de nieuwe woning betreft een particulier initiatief. Datzelfde geldt voor de daartoe benodigde omgevingsplanherziening.

De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

8.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat het bevoegd gezag kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Voor de functiewijziging ten behoeve van het toestaan van een nieuwe woning aan het Boscheind wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal (in ieder geval bestaande uit plankosten en financiële bijdrage nieuwe woning) wordt vastgelegd.

8.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden (te vergelijken met het onderdeel 'planschade' onder de Wro). Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

Voor de ontwikkeling aan het Boscheind ongenummerd worden de afspraken inzake nadeelcompensatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bergeijk en initiatiefnemer.