

TAM-omgevingsplan -Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel

**Gemeente
Bergeijk**



Colofon

Titel:	TAM-omgevingsplan - Hoofdstuk 22L - Loonsebaan 4, Luyksgestel
Opdrachtgever:	Sengers Metaal B.V.
Auteur(s):	B. Aelmans, M. Luijkx
Versie:	6
Status:	Vastgesteld
Kenmerk:	LGLB/2025/MLopwijn/6
Datum:	Juli 2026

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en plangrenzen	4
1.3	Planologisch regime	4
1.4	Planvorm	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal- en regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Aspecten van de fysieke leefomgeving	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.3	Activiteiten en milieuzonering	19
4.4	Geluid	21
4.5	Geur	22
4.6	Omgevingsveiligheid	23
4.7	Cultureel erfgoed	25
4.8	Verkeer en parkeren	27
4.9	Luchtkwaliteit	28
4.10	Bodem	29
4.11	Natuur en ecologie	29
4.12	Water	31
4.13	Gezondheid	35
4.14	Kabels en leidingen	37
5	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	38
5.1	Het omgevingsplan	38
5.2	Wijziging van het omgevingsplan	38
5.3	Artikelsgewijze toelichting	38
6.	Haalbaarheid	40
6.1	Financiële haalbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	40



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sengers Metaal B.V. (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van het bedrijf gevestigd aan de Loonsebaan 4 te Luyksgestel. Dit bedrijf ligt in het oosten van het dorp en vormt de overgang van een kleinschalig bedrijventerrein naar de bestaande woonwijk. Initiatiefnemer ziet hier - door op een gedeelte van het perceel de bestaande bedrijfsvoering te staken - een kansrijke locatie voor woningbouw. Daarom heeft initiatiefnemer het college verzocht om een principe-uitspraak te doen over de wens om de planlocatie te ontwikkelen naar woningbouw. Op 3 februari 2025 heeft het college aangegeven in principe bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze wens.

Met het planvoornemen wordt beoogd om 10 woningen te realiseren. Aangezien woningbouw op grond van het 'Omgevingsplan gemeente Bergeijk' niet is toegestaan op deze locatie, dient voor de ontwikkeling het omgevingsplan te worden gewijzigd. De wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het dorp Luyksgestel in de gemeente Bergeijk. Het plangebied ligt aan de oostrand van het dorp tegen het buitengebied aan en tussen de woonwijk Tiliaans-Weegbree en industrieterrein Loonsebaan. Hier ligt het plangebied ten noorden van de Loonsebaan en ten oosten van het kruispunt met de Ridder van Dinterstraat en de Weegbree. De kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt staat kadastraal bekend als LGT00 sectie F nummer 919 en heeft een grootte van 2.063 m². In figuur 1 is het plangebied weergegeven. Om het plangebied bevinden zich bedrijven, woningen en agrarische grond.



figuur 1. Globale ligging plangebied.

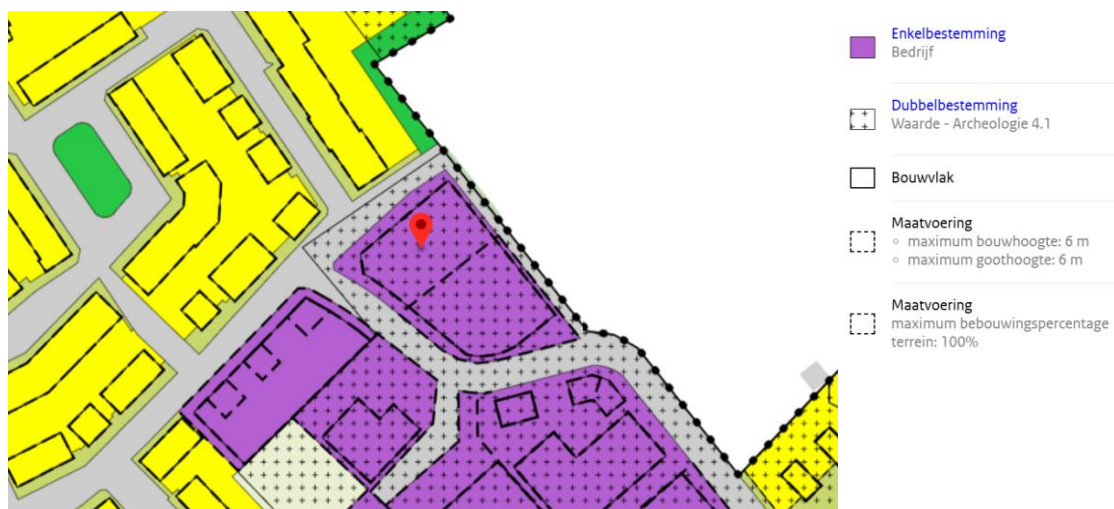
1.3 Planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Bergeijk'. Dit is een omgevingsplan van rechtswege. Dat wil zeggen dat het omgevingsplan bestaat uit de regels van de bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen die golden op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024).



Gelet op het bovenstaande gelden in het plangebied voornamelijk de regels van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen' (vastgesteld op 29 november 2012). Op basis van het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Bedrijf'. De voor bedrijf aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven genoemd in bijlage 1 van de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2. In het plangebied is een bouwvlak aanwezig en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen dit bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter.

Daarnaast is het plangebied dubbelbestemd met 'Waarde - Archeologie 4.1'. Op basis van deze dubbelbestemming is een deel van het plangebied mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Als gevolg van de bestemming is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen van bouwwerken of het uitvoeren van werken/werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld. De vergunning wordt uitsluitend verleend als uit een archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er geen archeologische belemmeringen zijn.



figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012.

Verder gelden in het plangebied ook de bestemmingsplannen 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' (vastgesteld op 26 november 2020), 'Parapluplan parkeren Bergeijk 2018' (vastgesteld op 26 juni 2018) en 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' (vastgesteld op 1 juli 2014). Deze paraplubestemmingsplannen regelen een aantal specifieke onderwerpen (voorzien in voldoende parkeergelegenheid, begrippen rondom wonen en bijbehorende bouwwerken) in aanvulling op c.q. in afwijking van de regels van onderliggende bestemmingsplannen, in dit geval het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen'.

1.4 Planvorm

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan Bergeijk. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied, die vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

In het omgevingsplan worden de keuzes die de gemeente heeft gemaakt in de omgevingsvisie uitgewerkt in regels voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan ziet op het gehele gemeentelijk grondgebied en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het omgevingsplan bevat alle gemeentelijke regels op het terrein van de fysieke leefomgeving. Er is geen afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is aangegeven dat de fysieke leefomgeving in ieder geval bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en voor de mens kunnen deel uitmaken van een omgevingsplan. In een omgevingsplan moet sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit wordt bereikt door regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied en door functie-aanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen aan locaties. Bij de evenwichtige toedeling dient rekening te worden gehouden met alle betrokken belangen.



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 worden de diverse omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting van verschillende delen van dit omgevingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure komen in hoofdstuk 6 aan de orde.



2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten oosten van de wijk Luyksgestel. Deze wijk is één van de woonkernen binnen de gemeente Bergeijk en is gelegen in een hoofdzakelijke groene en landelijke omgeving. Van alle kernen van Bergeijk ligt Luyksgestel het meest naar België toe, waar het tot 1818 formeel toe behoorde. Van alle kernen staat Luyksgestel het meest op zichzelf en het voorzieningenniveau past daarbij. Zo heeft het onder andere een eigen supermarkt, drogist en bakker. Verder is hier een diverse woningvoorraad te vinden, met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die domineren.

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijf Sengers Metaal op de Loonsebaan 4. In de huidige situatie is het perceel onbebouwd en wordt het gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Het terrein heeft een inrit op de Loonsebaan. De bedrijvigheid die op dit adres plaatsvindt wordt gecategoriseerd als (lichte) metaalbewerking.



figuur 3. Zicht op plangebied vanuit Loonsebaan.



figuur 4. Zicht op plangebied vanuit Ridder van Dinterstraat.

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouw

De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van 10 woningen in het plangebied. In figuur 5 en 6 is een impressie en situatietekening hiervan weergegeven. De bouw van de woningen vindt zo ver mogelijk plaats van de bestaande omliggende bedrijvigheid. Het plan ziet op de realisatie van twee woonblokken: het eerste blok bestaat uit 2 betaalbare rijwoningen en 2 vrije sector hoekwoningen, het tweede blok bestaat uit 4 beneden-bovenwoningen (waarvan 3 sociale huur en 1 betaalbaar) en 2 vrije sector hoekwoningen. Beide blokken krijgen dezelfde bouwmassa en uitstraling: twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 6 meter en 10 meter.

De programmering van de woonblokken is als volgt:



Woonblok 1

- Kavel 1: Vrije sector rijwoning hoek;
- Kavel 2: Betaalbare rijwoning;
- Kavel 3: Betaalbare rijwoning;
- Kavel 4: Vrije sector rijwoning hoek.

Woonblok 2

- Kavel 5: Vrije sector rijwoning hoek;
- Kavel 6: Beneden-bovenwoning (2 woningen), sociale huur en betaalbare huur;
- Kavel 7: Beneden-bovenwoning (2 woningen), sociale huur;
- Kavel 8: Vrije sector rijwoning hoek.



figuur 5. Impressieschets toekomstige situatie.



figuur 6. Situatietekening toekomstige situatie.



In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een verspringende rooilijn. In beide woonblokken verspringen de twee middelste bouwmassa's 0,33 meter naar achter. Stedenbouwkundig gezien is het plan passend in de omgeving. Het bedrijventerrein waarbinnen het plangebied ligt is in de loop der tijd omsloten door woningen en is daarom in de omgevingsvisie ook aangewezen als een kansrijke locatie voor woningbouw.

Elke begane grond woning is voorzien van een tuin. In de tuinen zijn de bergingen gesitueerd. De tuinen zijn bereikbaar via de brandgang die uitkomt op de Loonsebaan. Tussen de brandgang en het achterliggende bedrijfspand wordt een robuuste groenstrook van circa 4,5 meter breed gerealiseerd om een buffer te creëren tussen de tuinen en het bestaande bedrijfspand.

Het plangebied wordt ontsloten door de Loonsebaan, Ridder van Dinterstraat en de Weegbree. De Ridder van Dinterstraat wordt in de nieuwe situatie verder doorgetrokken, parallel aan de woningen. Aan deze weg worden is ruimte om in het openbaar gebied 15 haakse parkeerplaatsen te realiseren. Verder beschikken de vier hoekwoningen ieder over een lange oprit met ieder 2 parkeerplaatsen. In totaal is er dus ruimte voor de realisatie van 23 parkeerplaatsen in het plangebied.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is de grondslag voor het opstellen van voorliggend omgevingsplan. De Omgevingswet bevat de kaders van het recht voor de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, ruimtelijke ordening en natuur. De omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): Dit besluit wijst (milieubelastende) activiteiten in de fysieke leefomgeving aan waarvoor (algemene) rijksregels gelden. Het Bal is direct gericht aan burgers en bedrijven.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): Dit besluit wijst bouwactiviteiten aan waarvoor (algemene) rijksregels gelden. Ten aanzien van deze bouwactiviteiten zijn vervolgens inhoudelijke voorschriften (over bouwen, slopen, gebruiksfuncties, e.d.) opgenomen. Het Bbl is direct gericht aan burgers en bedrijven.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): In dit besluit zijn rijksregels opgenomen over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl is gericht aan provincies, waterschappen en gemeenten voor (onder andere) het nemen van ruimtelijke besluiten (zoals een omgevingsplan of omgevingsvergunning).
- Omgevingsbesluit (Ob): In dit besluit staan regels over bevoegd gezag, procedures, handhaving en uitvoering, evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Bal stelt het Rijk (algemene) regels voor de volgende activiteiten:

- Milieubelastende activiteiten;
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk;
- Activiteiten rond rijkswegen, spoorwegen en luchthavens;
- Activiteiten die de natuur betreffen;
- Landinrichtingsactiviteiten;
- Activiteiten die cultureel erfgoed of werelderfgoed betreffen;
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden in een badwaterbassin;
- Wateronttrekking voor industriële toepassingen en voor de drinkwatervoorziening;
- Ontgrondingsactiviteit op land en regionale wateren;
- Lozingsactiviteit van schepen.

In het Bal wordt aangegeven aan welke regels (met name de zwaardere milieubelastende) activiteiten moeten voldoen en het Bal bevat regels voor locatiespecifieke en onderwerpspecifieke activiteiten. Het Bal bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Onder voorwaarden is het toegestaan aanvullend regels decentraal in het omgevingsplan te regelen. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een afwijking van het Bal vereisen.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Bbl bevat rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in een technisch en ruimtelijk deel opgedeeld, wat maakt dat de bouwactiviteit feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de (technische) bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit.



Bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

Omgevingsplanactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de beperking van de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn, via de bruidsschat, opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente. Van het omgevingsplan kan worden afgeweken, waardoor de gemeente nu zelf bepaalt voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt.

Vergunningsvrij bouwen

Zowel voor de bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit heeft het Rijk vergunningsvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hier kan lokaal niet van worden afgeweken. Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningsvrije gevallen aangewezen, via de bruidsschat, in het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente. Het omgevingsplan werkt hierin aanvullend op het Bbl. Voor deze gevallen kan in het omgevingsplan worden bepaald welke daarvan in het (nieuwe) deel van het omgevingsplan worden opgenomen.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan wordt heroverwogen welke gebruiks- en bouwactiviteiten ter plaatse van het plangebied zijn toegestaan. De algemene vergunningplicht voor het ruimtelijk bouwen (omgevingsplanactiviteit) uit het omgevingsplan van rechtswege blijft – ondanks de voorgenomen wijziging – ongewijzigd van kracht. Dit betekent dat de initiatiefnemer nadat het gewijzigde omgevingsplan is vastgesteld, nog steeds een omgevingsvergunning nodig heeft voor een omgevingsplanactiviteit alvorens met de bouw kan worden begonnen. Ook de regels ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen blijven ongewijzigd van toepassing.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl richt zich op provincies, waterschappen en gemeenten en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontleen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen en het vaststellen van omgevingsvergunningen. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een besluit in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen.

De instructieregels richten zich op de volgende thema's:

- Voldoen aan de Dienstenrichtlijn (§ 5.1.1).
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2).
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3).
- Beschermen van gezondheid en milieu (§ 5.1.4).
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5), waaronder de waarborging van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6) zoals hoofdwegen en buisleidingen.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7).
- Bevorderen van toegankelijkheid van openbare buitenruimten voor personen (paragraaf 5.1.8).

Het Bkl heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland te verbeteren en te beschermen. Het Bkl moet ervoor zorgen dat mensen in Nederland in een gezonde en veilige omgeving kunnen wonen, werken en recreëren.

Doorwerking plangebied

De instructieregels vanuit het Bkl zijn in de planvorming van onderhavig initiatief meegenomen, hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 4 van deze motivering.



3.1.2 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes worden gemaakt en welke richting wordt meegegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Op die manier worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Zo wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw, zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn.

3.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

In maart 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda vastgesteld. Deze agenda is verder uitgewerkt in een zestal programma's:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen



- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- Programma Leefbaarheid en veiligheid

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan de kerndoelen van de nationale woon- en bouwagenda voor wat betreft beschikbaarheid (toevoeging van woningen), betaalbaarheid (toevoegen van sociale en betaalbare woningen) en kwaliteit. Het planvoornemen sluit aan bij de nationale woon- en bouwagenda.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050.

Hieruit zijn vier hoofdpogaven te onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Werken aan de Brabantse energietransitie

Het doel binnen de provincie Brabant is het 100% verduurzamen van energie tot 2050. Tot 2030 is het doel om broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 ten minste met 50% te reduceren en ten minste 50% duurzame energie te gebruiken. Om het doel te behalen wordt een tweesporenbeleid door de provincie gehanteerd, namelijk:

- Verminderen energieverbruik; en
- Verduurzaming energie.

Werken aan een klimaatproof Brabant

Het doel binnen de provincie is om Brabant klimaatbestendig en waterrobuust in te richten tot 2050. Sinds 2020 handelt de provincie klimaatbestendig en waterrobuust. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren. Om dit doel te behalen wordt ingezet op:

- Klimaatsslimme verstedelijking;
- Klimaatbestendig beeklandschap; en
- Robuust rivierenlandschap.

Werken aan de slimme netwerkstad

Het doel van de provincie tot 2050 is het stedelijk netwerk van Brabant te laten functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-west Europese metropool. Daarbij moet Brabant zich gaan kenmerken als een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.



Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten er belangrijke stappen zijn gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem, welke worden ondersteund door digitale ontwikkelingen. In de provincie is het belangrijk om de toenemende druk op de wegen te ondervangen. Brabant zet in op een robuust mobiliteitssysteem om te zorgen voor voldoende capaciteit tijdens pieken en calamiteiten. Om de doelen te bereiken wordt ingezet op duurzame verstedelijking zoals herbestemmen en slimme en duurzame mobiliteit.

Werken aan een concurrerende en duurzame economie

Het doel tot 2050 is voor de provincie op Brabant het top kennis- en innovatieregio in Europa te maken. Hierbij wil de provincie ook streven naar een economie die verregaand circulair is. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken. Daarbij wordt ook al ingezet op een circulaire economie en het verminderen van het gebruik van vernieuwbare grondstoffen met 50%. Hierbij zet de provincie in op een:

- Innovatieve en concurrerende economie;
- Circulaire economie; en
- Digitale economie.

Doorwerking plangebied

De provincie wil de komende tien jaar 120.000 woningen realiseren in Noord-Brabant. Het binnenstedelijk oplossen van de woningbouwbehoefte heeft daarbij de voorkeur: inbreiding in plaats van uitbreiding. Met het beoogde plan wordt op een binnenstedelijke locatie, met een beperkt vloeroppervlak, voorzien in verdere verdichting. In het projectgebied en in de omgeving van het plan is voldoende sprake van voorzieningen en groen.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsverordening zijn de genoemde onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie ook planologisch verankerd door middel van instructieregels.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de omgevingsverordening aanwezen als 'Diep grondwaterlichaam', 'Geen attentiezone waterhuishouding', 'Stedelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'.

Diep grondwaterlichaam

Conform artikel 3.12 is binnen de aangewezen locatie 'Diep grondwaterlichaam' verboden om de milieubelastende activiteit 'Onconventionele winning van koolwaterstoffen' uit te voeren. Het planvoornemen omvat deze activiteit niet, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan.

Geen attentiezone waterhuishouding

Deze aanwijzing betekent dat voor een open bodemenergiesysteem, zoals beschreven in artikel 3.19 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), geen omgevingsvergunning nodig is, mits de onttrekking van grondwater buiten de "Attentiezone waterhuishouding" plaatsvindt, de maximale hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer dan 10 m³ per uur bedraagt en er een melding wordt ingediend (artikel 3.15 Omgevingsverordening). Dit is niet van toepassing op het planvoornemen.

Beperking grootschalig logistiek

Artikel 5.56a bepaalt dat grootschalige logistieke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als deze aantoonbare regionale meerwaarde bieden. Dit plan betreft geen grootschalige logistiek, waardoor deze bepaling geen belemmering vormt voor de uitvoering.

Stedelijk gebied

Op basis van artikel 5.55, lid 1, van de Omgevingsverordening moet bij het faciliteren van stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen worden aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en bijdraagt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. Lid 2 specificeert dat een ontwikkeling duurzaam is indien:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. er maximaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;



- d. er rekening wordt gehouden met klimaatverandering, bijvoorbeeld door het tegengaan van hittestress en voldoende wateropvang;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. er wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het projectgebied valt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor stedelijke ontwikkelingen hier zijn toegestaan. De Omgevingsverordening vereist dat het initiatief een goede omgevingskwaliteit bevordert en dat ruimte zorgvuldig wordt benut. Het plan voorziet in nieuwbouwwoningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De geplande woningbouw is in lijn met de regionale en lokale woningbouwkaders, draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit en sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant

De verstedelijkingsopgave binnen de Stedelijke Regio Zuidoost-Brabant heeft een ander karakter dan de andere regio's binnen de provincie. De regio, bestaande uit vier sub regio's (stedelijk Gebied Eindhoven, De Peel, De Kempen en de A2 gemeenten), heeft een gezamenlijk ontwikkelperspectief opgesteld en is aangesloten bij NOVEX Stedelijk Brabant. Belangrijke keuzes zijn binnenstedelijke woningbouw, versterking van bodem- en watersystemen, ontwikkeling rond OV-knooppunten en de focus op duurzame mobiliteit. Dit akkoord vormt de basis voor de bredere ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, die in 2023 is vastgesteld en vijf ontwikkelprincipes hanteert, bodem en water als basis, woningbouw ter versterking van kernen, sub regionale knooppunten, kwalitatieve werklocaties en duurzame mobiliteit met nadruk op (H)OV en fiets.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt binnenstedelijke woningbouw in de kern Luyksgestel mogelijk gemaakt. Het planvoornemen sluit aan bij de uitgangspunten van het ontwikkelperspectief van de regio Zuidoost-Brabant.

3.2.4 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Bergeijk komt dit neer op de toevoeging van minimaal (netto) 600 woningen tot en met 2030. Iedere gemeente draagt zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwopgave. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit).

De regio realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 45.130 woningen. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen levert een directe bijdrage aan het behalen van de gemeentelijke opgave om minimaal 600 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Ook kwalitatief wordt aan de opgave bijgedragen: 30% van de beoogde ontwikkeling voorziet in sociale huurwoningen en 30% in betaalbare koopwoningen.

3.2.5 Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040

De Ontwikkelstrategie bevat een gezamenlijke strategische koers voor De Kempen tot 2040. Deze strategie vormt de leidraad voor de ontwikkeling van De Kempen tot 2040 op ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk gebied. De Kempische ambitie bestaat uit de volgend hoofdlijnen:

- Om woonzekerheid van de regio te waarborgen groeien we tot 2040 met minimaal 8.950 tot maximaal 13.000 woningen.
- Elke kern kan qua woningaantal groeien, om te kunnen voorzien in de autonome woningbehoefte van de betreffende kern. Daarmee behouden we de leefbaarheid en versterken we deze waar mogelijk.



- Vanwege het bestaande voorzieningenaanbod groeien de grotere kernen meer dan de autonome woningbehoefte. Ook de kernen met een ligging nabij het stedelijk gebied zullen meer groeien om de woningbehoefte vanuit de schaa sprong op te vangen.
- We streven ernaar om de bestaande voorzieningenniveau eerder te versterken dan te behouden om de leefbaarheid en de levendigheid in onze kernen te waarborgen, en de geestelijke en lichamelijke gezondheid van alle Kempenaren te bevorderen.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen om tien woningen in Luyksgestel te realiseren sluit aan bij de hoofdlijnen van de ontwikkelstrategie. Het draagt bij aan de regionale woningbouwopgave, versterkt de leefbaarheid van de kern en ondersteunt de ambitie om het voorzieningenniveau en de vitaliteit van De Kempen te waarborgen.

3.2.6 Kempische visie op wonen 2024-2028

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben samen de 'Kempische Visie op wonen 2019-2023' opgesteld en vastgesteld. In de kempische visie worden vijf thema's benoemd:

1. De (schaal)sprong vooruit;
2. Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad;
3. Wonen met zorg of ondersteuning;
4. Werken aan vitaliteit in de kernen;
5. Op weg naar een duurzame toekomst.

In de visie staan, ten opzichte van de regionale woondeal, geactualiseerde ambities voor de woningbouwopgave van 2023 tot en met 2030. De ondergrens van het aantal te realiseren woningen voor de gemeente Bergeijk betreft hierin 720 woningen. Verder spreekt de visie de ambitie uit om gemixte woonwijken te realiseren voor alle doelgroepen, zowel jong als oud. Daarbij wordt aangegeven dat vanuit de autonome vraag vooral behoefte is aan nieuwe woningen voor starters en senioren (met accent op sociale huur en betaalbare koop) en dat er vanuit de regionale vraag ook behoefte is aan woningen voor gezinnen (met accent op het middeldure en dure segment).

De gemeenten zetten de komende jaren in de nieuwbouw nog sterker in op betaalbaarheid. Hierbij wordt uitgegaan van een regionale werking van de woningmarkt en worden in alle gemeenten dezelfde betaalbaarheidspercentages gehanteerd in de nieuwbouwprogrammering: 30% sociale huur, 37% betaalbaar en 33% vrije sector. Bij zachte plannen die niet voldoen aan deze percentages wordt in overleg met de initiatiefnemer(s) beoordeeld waar mogelijkheden zijn het plan aan te passen. Het is niet altijd mogelijk dat de percentages op planniveau precies uitkomen.

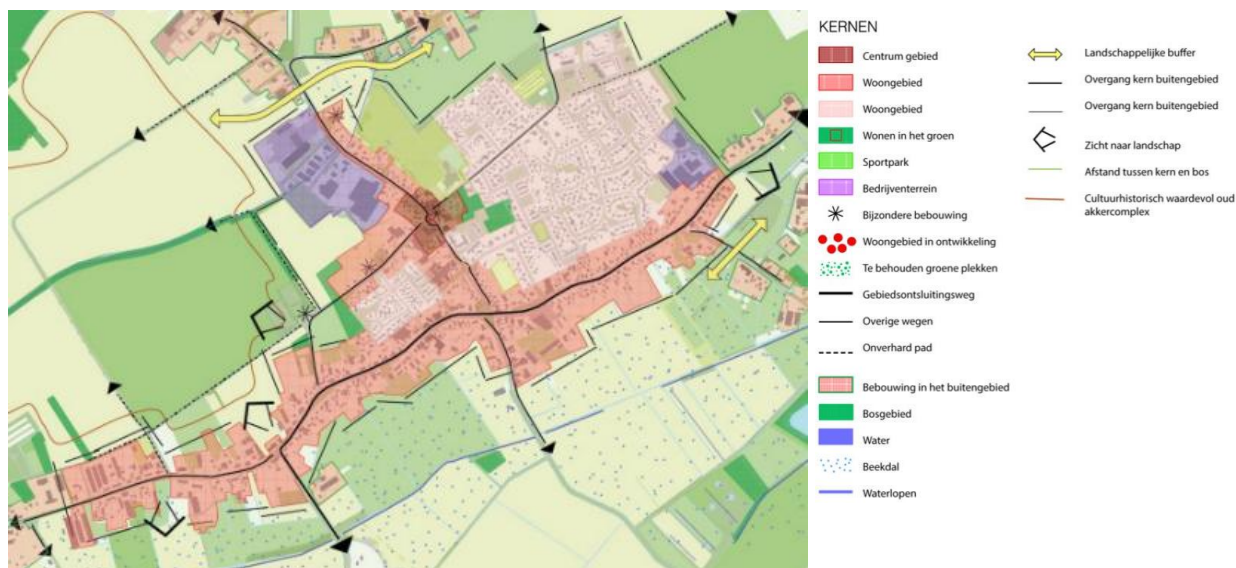
Doorwerking plangebied

Voorliggend planvoornemen voorziet in een waardevolle toevoeging van tien woningen aan de plancapaciteit van de gemeente. Met het plan worden woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd: de beneden-bovenwoningen zijn uitermate geschikt voor starters en senioren en de rijwoningen (met name de hoekwoningen) voor gezinnen. Met het plan worden 3 sociale huurwoningen gerealiseerd (30%), 3 betaalbare koopwoningen (30%) en 4 vrije sector koopwoningen (40%). Daarmee wordt - in overleg met de gemeente Bergeijk - beperkt afgeweken van de 30/37/33%-regel. Deze afwijking is in dit geval passend, omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is dat er niet één aaneengebouwde bouwmassa wordt gerealiseerd, er daardoor vier hoekwoningen ontstaan en dergelijke hoekwoningen zich niet goed lenen voor een goedkoper segment dan de vrije koopsector.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

De Omgevingsvisie van de gemeente Bergeijk, vastgesteld op 24 februari 2022, geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente voor de komende tien tot twintig jaar. Deze visie geeft aan wat in de gemeente belangrijk is binnen de fysieke leefomgeving. Voor Luyksgestel geldt dat nieuwe ontwikkelingen het meest logisch aansluiten op het historisch patroon van groei in noordoostelijke richting. Logisch is dat verdere woningbouwontwikkeling ten noorden of ten oosten van de buurt Tiliaans worden uitgevoerd. Verder zijn het gebied tussen de Rijt en Neerrijt, ten noorden van het sportpark en het gebied aansluitend op het Hoogeind, gelegen tussen Dorpsstraat en Kapellerweg, aangewezen als mogelijke zoeklocaties. Ook binnen de kern zijn er nog mogelijkheden voor woningbouw onder andere op (voormalige) bedrijfslocaties. Het bedrijventerrein aan de Loonsebaan is tamelijk vol en wordt beperkt door de ligging tegen een woonwijk, hierbij is herstructurering een logische stap.



Doorwerking plangebied

Nieuw ontwikkelingen zijn het meest logisch aansluitend op het historisch patroon van groei in noordoostelijke richting. Het onderliggende plan ligt aan de rand van bedrijventerrein aan de Loonsebaan. Door te ontwikkelen op een inbreidingslocatie wordt geen afbreuk gedaan aan het historisch patroon van Luyksgestel. Daarbij wordt met het voorliggende plan een eerste stap gezet in de herstructurering van bedrijventerrein Loonsebaan. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities vanuit de omgevingsvisie.



4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

Onder de Omgevingswet geldt een mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit (wordt bepaald op basis van de drempelwaarden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit) of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een passende beoordeling is vereist. Een milieueffectrapportage (mer) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. De wetgeving rond de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten een mer-beoordeling uitvoeren. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een mer-procedure nodig is. Een mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een mer-procedure worden doorlopen.

Doorwerking plangebied

De wet maakt onderscheid tussen een MER voor een project of voor plannen en programma's. Het verschil zit in het kaderstellende karakter. Als het besluit rechtstreeks activiteiten toestaat die op grond van het Ob mer-(beoordelings)plichtig zijn, dan is sprake van een project-mer(-beoordeling). Als deze activiteiten slechts indirect worden mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld omdat daarvoor eerst nog een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, is sprake van een kaderstellend plan. In dat geval geldt de plan-mer(-beoordeling).

In het plangebied worden 10 woningen gerealiseerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.100 m². De ontwikkeling kan, op basis van bijlage V bij het Ob, mogelijk worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (J11). Navolgende tabel geeft het lijstenstelsel zoals opgenomen in bijlage V van het Ob weer.

Kolom 1		Kolom 2		Kolom 3		Kolom 4	
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder a, Omgevingswet)		Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder b, Omgevingswet)		Besluiten (als bedoeld in artikel 11.6 lid 3 onder c Omgevingsbesluit)	
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing		Aanleg, wijziging of uitbreiding		Het omgevingsplan (of omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.8 lid 3 Omgevingsbesluit)	

tabel 1. Lijstenstelsel bijlage V van het Ob.

Gelet op de aard en omvang van het voorliggende project, is echter geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om een beperkte herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij 10 woningen worden gerealiseerd en het ruimtebeslag beperkt is. Dit sluit aan bij vaste jurisprudentie van de Raad van State, waarbij eerder is geoordeeld dat de realisatie van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom in de gemeente Maas-tricht niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2020:100). Daarmee is er geen sprake van een mer-(beoordelings)plichtig project en is er geen noodzaak tot het opstellen van een mer(-beoordeling).

In conclusie vormt het aspect mer geen belemmering.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.



De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaatsvindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening.

Artikel 5.129g Bkl heeft geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, maar is volgens jurisprudentie in beginsel 500 m² bvo of (in het geval van woningbouw) de realisatie vanaf 12 woningen. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

Doorwerking plangebied

Of de ladder van duurzame verstedelijking moet worden toegepast, hangt af van de vraag of wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 woningen. Vanaf toevoeging van 12 woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is. Voorliggend planvoornemen voorziet daarmee niet in een stedelijke ontwikkeling en is dus niet ladderplichtig.

4.3 Activiteiten en milieuzonering

Bij het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de bescherming van een goed woon- en leefklimaat en het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten. Onder een dergelijke activiteit wordt verstaan *‘een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder.’*

De Omgevingswet hanteert als uitgangspunt dat een gemeente voor haar grondgebied de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl vertaald naar in het omgevingsplan op te nemen milieuwaarden en regels. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten binnen de gemeente. Het gaat hierbij specifiek over regels op het gebied van geluid en geur. Voor geluid gelden daarvoor de waarden en regels in het omgevingsplan op grond van de instructieregels uit §5.1.4.2 van het Bkl, welke in de periode tot de wijziging van het omgevingsplan van rechtswege zijn opgenomen in §22.3.4.2 van het omgevingsplan. Voor geur betreft dit §5.1.4.6 van het Bkl en (naast de specifieke zorgplicht) vooral §22.3.15 tot en met §22.3.17 en §22.3.20 van het omgevingsplan.

In aanvulling op deze standaard gebiedsgerichte regels *kan* het omgevingsplan voorzien in extra regels voor milieuhinderlijke activiteiten op bedrijventerreinen en andere werkterreinen (artikel 5.69 en 5.93 Bkl). Het opnemen van aanvullende regels vloeit voort uit de systematiek van milieuzonering zoals uitgewerkt in de Handreiking activiteiten en milieuzonering van de VNG (2024).

Het basisprincipe van deze nieuwe vorm van milieuzonering is: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per activiteit beschikbaar kan zijn. Deze (inwaartse) zonering krijgt vervolgens vorm door zones met normen in het omgevingsplan op te nemen voor geluid en geur. De binnen de zones toegelaten geluid- en geurbelastingen per activiteit gelden op een vaste afstand van de locatie waar de activiteit wordt verricht en is afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Dit is anders dan bij de standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan, die gelden op de gevels van milieugevoelige gebouwen en de grens van locaties voor woonschepen of woonwagens. Uiteraard blijft deze standaardregeling wel van toepassing voor geluid- en geurgevoelige activiteiten.



Bij het inpassen van nieuwe activiteiten op een locatie, dient te worden afgewogen of het noodzakelijk of wenselijk is om aanvullende regels (op basis van de handreiking) op te nemen ter bescherming van de milieugebruiksruimte van milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten of het woon- en leefklimaat van milieugevoelige activiteiten. De standaardregeling kan ook voldoende bescherming bieden.

Beoordelen of een activiteit past op een locatie

Om te beoordelen of een nieuwe activiteit past op een locatie, dient in eerste instantie te worden beschouwd of er tussen de milieuhinderlijke- en milieugevoelige activiteit(en) voldoende afstand wordt gehouden. De nieuwe handreiking schrijft voor dat gemeenten rondom bedrijventerreinen en andere werkterreinen in het omgevingsplan attentiegebieden kunnen vastleggen waarbinnen milieugevoelige functies niet (zonder onderzoek) zonder meer zijn toegestaan. Die attentiegebieden bedragen 50, 100 of 150 meter rondom het terrein, afhankelijk van het type bedrijvigheid wat daar is/wordt gevestigd en de daarbij behorende benodigde milieugebruiksruimte. Maar het is niet verplicht voor een gemeente om een attentiegebied vast te leggen. Als er geen attentiegebied is vastgelegd, gelden uiteraard nog steeds de standaard- en eventueel aanvullende regels (vastgelegd met zones in het omgevingsplan) ten aanzien van geur en geluid.

De nieuwe handreiking biedt geen hulpmiddel om in te schatten of, ten aanzien van de geldende geur- en geluidregels, een nieuwe activiteit past op een bepaalde locatie. Een geur- en/of geluidsonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Aangezien het ondoenlijk is om voor iedere ontwikkeling - en dat geldt met name voor kleinschalige ontwikkelingen - onderzoek uit te voeren werd in het verleden gewerkt met aan te houden richtafstanden op basis van een richtafstandenlijst (VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, 2009). Aangezien de gemeente Bergeijk de nieuwe milieuzonering nog niet heeft verwerkt in het omgevingsplan, wordt voor de voorliggende ontwikkeling gebruik gemaakt van de voormalige richtafstandenlijst om de milieugebruiksruimte van bestaande milieuhinderlijke activiteiten in de directe omgeving *in te schatten*.

Voor de toepassing van de richtafstandenlijst dient de milieuhinderlijke activiteit geschaard te worden onder een in de lijst opgenomen vorm van bedrijvigheid. Dit is en blijft een inschatting, omdat in de lijst is uitgegaan van een gemiddelde milieubelasting per bedrijf. Het kan voorkomen dat een milieuhinderlijke activiteit, bijvoorbeeld vanwege specifieke bedrijfsprocessen en/of hinderbeperkende maatregelen, juist voor minder overlast zorgt voor de omgeving en dat deze activiteit prima binnen de aan te houden richtafstand kan worden gepositioneerd. De richtafstanden zoals deze in de oude handreiking worden toegepast zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden rustig buitengebied	Richtafstanden gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

tabel 2. Richtafstanden VNG-Handreiking 2009.

De milieubelasting dient op basis van de handreiking te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt tussen een rustig en een gemengd gebied. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden van (geur- en geluid)hinder kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder wordt ervaren. Indien sprake is van een gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden verlaagd. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel waarop een milieuhinderlijke activiteit wordt uitgevoerd tot de grens van het perceel waarop een milieugevoelige activiteit mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, worden de maximale bouw mogelijkheden beschouwd.



Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt een nieuwe milieugevoelige activiteit mogelijk gemaakt ter plaatse van het projectgebied. Het gaat hierbij specifiek om het toestaan van nieuwe woningen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse woon- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het projectgebied kan daarmee worden beschouwd als een gemengd gebied.

De milieucontouren (op basis van geluid) van twee bedrijven vallen over het plangebied. Het gaat hierbij om de bedrijven aan de Loonsebaan 4 en 9. Derhalve is nader onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een akoestisch onderzoek naar industrielawaai (bijlage 1 bij deze motivering). In dit onderzoek is rekening gehouden met de aanleg van een geluidsscherm van circa 38 meter met een hoogte van circa 1,8 meter tussen het plangebied en de bestaande bedrijvigheid in, ter afscherming van het geluid.

Loonsebaan 4

Het bedrijfsperceel aan de Loonsebaan 4 is bestemd voor bedrijven met maximaal milieucategorie 2 en tevens voor een constructiebedrijf. Op het perceel bevindt zich in de bestaande situatie een bedrijfspand van het bedrijf Sengers Metaal. De bedrijfsactiviteiten van Sengers Metaal geven daarmee een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van het plan bedraagt 44 dB(A), 33 dB(A) en 30 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het hoogste berekende maximale geluidsniveau ter hoogte van het plan bedraagt 44 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De berekende resultaten voldoen hiermee zowel aan de waarden uit het omgevingsplan als de standaardwaarden uit het Bkl.

Loonsebaan 9

Het bedrijfsperceel aan de Loonsebaan 9 bestaat uit een bedrijfshal en inrit, het overige deel van het perceel is ingericht als tuin. Het vigerende bestemmingsplan laat echter op het gehele perceel de bedrijfsactiviteit 'Bouwbedrijf' toe. Aangezien momenteel niet het gehele perceel in gebruik is als bouwbedrijf terwijl dit wel toegestaan is, wordt voor het akoestisch onderzoek ten behoeve van het woningbouwplan primair op basis van de richtafstanden uit de publicatie de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Er zijn voor zover bekend geen maatwerkvoorschriften vastgesteld voor het bedrijf.

De functieaanduiding 'Bouwbedrijf' met een b.o. > 2.000 m² valt onder de milieucategorie 3.2. De richtafstand van een bedrijf met milieucategorie 3.2 in een gemengd gebied bedraagt 50 meter. Binnen 50 meter afstand van de bedrijfsbestemming zijn bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelegen waarvan de dichtstbijzijnde woning op een afstand van circa 20 meter is gelegen.

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van het plan bedraagt 48 dB(A), 43 dB(A) en 38 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het hoogste berekende maximale geluidsniveau ter hoogte van het plan bedraagt 65 dB(A), 60 dB(A) en 55 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan zowel aan de waarden uit het omgevingsplan als de standaardwaarden uit het Bkl.

Conclusie

Voor zowel het geluid afkomstig van het bedrijf aan de Loonsebaan 4 als Loonsebaan 9 wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl, derhalve is er sprake van een ETFAL. Daarnaast wordt ook voldaan aan de waarden uit het omgevingsplan waardoor na de realisatie van het plan de rechten van de bedrijven aan de Loonsebaan 4 en Loonsebaan 9 gerespecteerd worden.

4.4 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een (artikel 3.21 Bkl):

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.



Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 5.78t t/m 5.78y van het Bkl vermeld. De standaardwaarden en grenswaarden zijn in navolgende tabel per geluidbronsoort weergegeven. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarden (5.78u Bkl)
Provinciale en rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeente en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale en hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Doorwerking plangebied

Aangezien met de beoogde ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage 2 bij deze motivering. Uit het onderzoek volgt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de gemeenteweg voor één woning 54 L_{den} bedraagt en daarmee de standaardwaarde net overschrijdt. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is echter niet doelmatig. Voor het plan kan daarom een hogere geluidsbelasting dan de standaardwaarde in acht worden genomen.

Hierbij wordt het volgende in overweging genomen:

- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren (korthedshalve wordt verwezen naar het onderzoek);
- Het berekende geluid is lager dan de grenswaarde (70 dB L_{den});
- De milieukwaliteitsmaat volgens Miedema ter plaatse van de woningen varieert van 'redelijk' tot 'zeer goed';
- Elke woning beschikt over een geluidsluwe gevel en buitenruimte;
- Een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels is voor de woning noodzakelijk.

Gelet op het bovenstaande is in de regels van dit omgevingsplan vastgelegd wat de toelaatbare waarde op de gevel(s) van de betreffende woning is (54 dB L_{den}) én dat ter plaatse van deze woning moet worden voorzien in een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat ten gevolge van het gecumuleerd geluid (eveneens 54 dB L_{den}). Het laatstgenoemde moet ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van een onderzoek naar de geluidwering naar de gevel(s) van deze woning.

Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geur

Er zijn verschillende activiteiten waar geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties en (andere) milieubelastende activiteiten. Het verschilt per type activiteit waar regels over geurhinder zijn opgenomen. Activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het omgevingsplan van rechtswege staan.

In het Bkl is vastgelegd welke objecten in ieder geval beschermd moeten worden tegen geur door activiteiten. Het gaat hierbij om geurgevoelige gebouwen. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;



- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor overige gebouwen geldt dat gemeenten deze *mogen* beschermen als in dat gebouw hoofdzakelijk sprake is van een verblijf van mensen (artikel 5.91 lid 4 en 5 Bkl).

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling worden geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt in de vorm van woningen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt welke tot mogelijke geurhinder kunnen leiden. Daarom dient alleen te worden beoordeeld of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun bedrijfs(uitbreidings)mogelijkheden worden beperkt. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen, andere agrarische bedrijven of industriële bedrijven met een bepaalde geurutstraling gelegen. Daarmee worden naastgelegen bedrijven niet in hun bedrijfs(uitbreidings)mogelijkheden beperkt. Om te bepalen of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geraadpleegd (figuur 7). Op deze kaart is alle uitstoot van geur – van veehouderijen – bij elkaar opgeteld en visueel weergegeven. Hieruit volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat. Daarmee wordt geconcludeerd dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



figuur 7. Uitsnede achtergrondbelastingkaart ODZOB.

4.6 Omgevingsveiligheid

Bij omgevingsveiligheid wordt gekeken naar risico's die aan een activiteit verbonden zijn voor personen die niet bij de betreffende activiteit betrokken zijn. De hoofdlijnen van het wettelijk kader zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII bij dit Besluit 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 aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Aandachts- en voorschriftgebieden

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in beginsel 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.



Gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied is een door het bevoegd gezag - in het omgevingsplan - aangewezen aandachtsgebied. Het bevoegd gezag kan echter ook besluiten geen voorschriftengebied aan te wijzen. Voor zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en gevangenissen) is het bevoegd gezag verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen.

Voor voorschriftengebieden geldt:

- Binnen een aangewezen brandvoorschriftengebied gelden de aanvullende bouwvoorschriften in artikelen 4.91 t/m 4.95 van het Bbl;
- Binnen een aangewezen explosievoorschriftengebied geldt het aanvullende bouwvoorschrift in artikel 4.96 van het Bbl;
- Voor een gifwolkaandachtsgebied bestaat geen mogelijkheid tot het aanwijzen van een voorschriftengebied. Het afsluiten van mechanische ventilatie is een bouwkundige maatregel die in het Bbl verplicht wordt gesteld voor alle nieuwbouw en daarom niet als aanvullende bouwmaatregel wordt opgenomen.

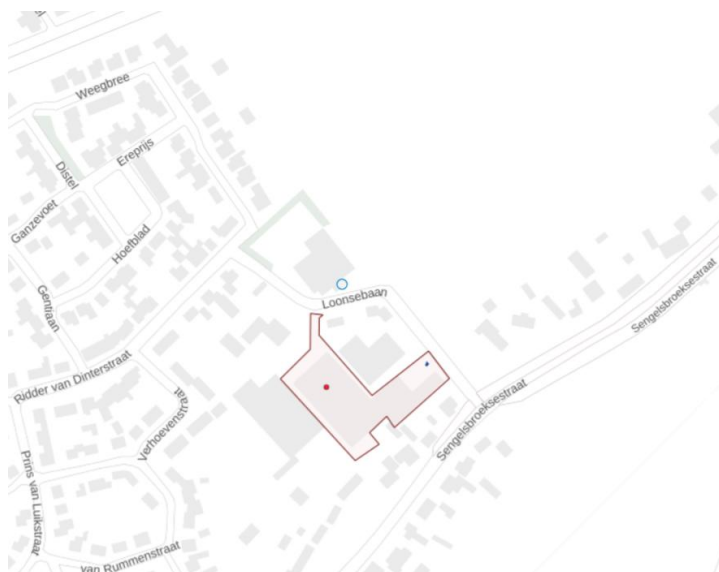
Binnen een aandachtsgebied zijn verschillende zones te onderscheiden die bepalend kunnen zijn voor de mate waarin het bevoegd gezag van oordeel is dat het bieden van bescherming zinvol, haalbaar en betaalbaar is. In algemene zin kan worden gesteld dat de kans dat een plek getroffen wordt afneemt wanneer de afstand tot de risicobron toeneemt. Ook zal de impact van de calamiteit afnemen als de afstand tot de risicobron toeneemt. Verder is voor bescherming tegen brand en gifwolk de blootstellingduur relevant.

Plaatsgebonden risico

In het Bkl staan instructieregels over het plaatsgebonden risico. Gemeenten moeten in het omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit is een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar. Dit geldt voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR 10^{-6} -contour van een activiteit komen. In acht nemen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen van de grenswaarde mag afwijken onder de voorwaarden die in het Besluit kwaliteit leefomgeving staan.

Doorwerking plangebied

Om te inventariseren of er risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd op Atlasleefomgeving (figuur 8). Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied of binnen een plaatsgebonden risico-contour. Daarmee is geen sprake van omgevingveiligheidsrisico's ter plaatse van de nieuwe woningen. Verder betreft de beoogde woningbouw geen risicovolle inrichting in het kader van externe veiligheid, waarmee er ook geen veranderingen ontstaan voor bestaande gevoelige functies. In conclusie vormt het aspect omgevingveiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.



figuur 8. Uitsnede risicokaart Atlasleefomgeving.



4.7 Cultureel erfgoed

4.7.1 Archeologie

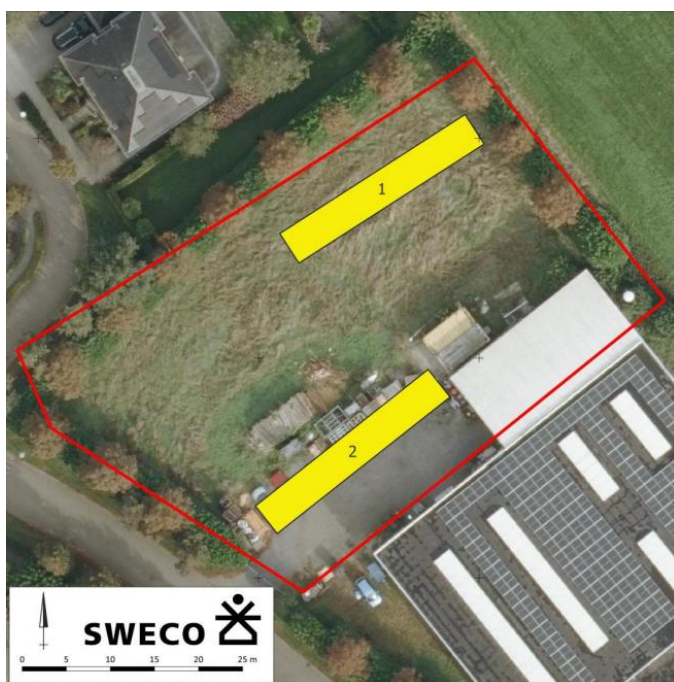
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het conserveren en in stand houden archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming 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 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven.

Doorwerking plangebied

Voor het plan is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage 3 bij deze motivering. Uit het onderzoek blijkt dat de kans reëel is dat archeologische resten in (een deel van) het plangebied aanwezig zijn. Daarom wordt geadviseerd een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hiertoe is een Programma van Eisen opgesteld (bijlage 4), welke door het bevoegd is goedgekeurd en waarin de eisen zijn vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.



figuur 9. Proefsleuvenplan.

4.7.2 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Omgevingswet (art 1.2 Ow). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet, evenals de aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten. In het Bal zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten opgenomen, in het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.



Provinciaal en gemeentelijk beleid

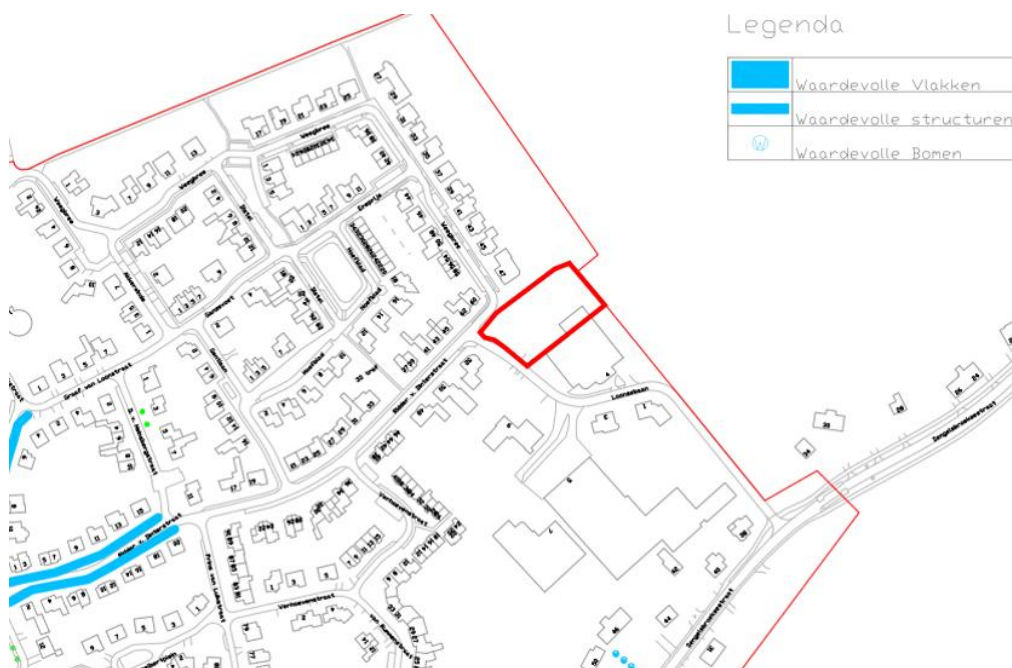
In de provincie Noord-Brabant dienen ruimtelijke plannen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart van de gemeente Bergeijk zijn eveneens waardevolle cultuurhistorie elementen weergegeven.

Doorwerking plangebied

Op de onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart te zien (figuur 10). Hieruit blijkt dat het plangebied niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Verder zijn in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen. Ook zijn er geen monumentale bomen of planologisch relevant groen in het plangebied gelegen (figuur 11). Het plan heeft daarmee geen negatieve effecten op aangewezen cultuurhistorische waarden.



figuur 10. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 met planlocatie (rood).



figuur 11. Uitsnede waardevolle vlakten, structuren en bomen Luyksgestel



4.8 Verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. Daarnaast dient te worden onderbouwd hoe wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Parkeernormen worden gebruikt om vast te stellen wat de parkeerbehoefte is. Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de gemeente Bergeijk de parkeerbehoefte vastgesteld aan de hand van het 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk', vastgesteld op 27 februari 2025. De gemeente Bergeijk hanteert altijd de meeste recente richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen, gebaseerd op de kencijfers van het CROW.

4.8.1 Verkeer

Het projectgebied wordt voornamelijk ontsloten door de Loonsebaan, Ridder van Dinterstraat en Weegbree. Omdat er sprake is van een geringe toevoeging van woningen, zal voorliggende ontwikkeling slechts een beperkte impact hebben op de verkeerssituatie ter plaatse. Ten opzichte van de bestaande situatie zijn er in de toekomstige situatie tien woningen meer aanwezig in het plangebied. Tabel 3 geeft de verkeersgeneratie per type woning weer. Hierbij zijn de kengetallen uit het CROW gebruikt. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte binnen de categorie 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

tabel 3. Verkeersgeneratie toekomstige situatie.

Type woning	Aantal	Verkeersgeneratie per woning per etmaal	Verkeersgeneratie totaal
Koop, huis, tussen/hoek	6	7,4	44,4
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	2	3,3	6,6
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	1	3,8	3,8
Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	1	3,8	3,8
Totaal			58,6

De beoogde ontwikkeling resulteert daarmee in een verkeersgeneratie van 59 motorvoertuigen per etmaal. De bestaande ontsluitingswegen worden in staat geacht om te voorzien in de afwikkeling van deze beperkte toename in verkeersbewegingen.

4.8.2 Parkeren

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbehoefte:

- De gemeente heeft geen specifieke parkeernormen. Voor het toepassen van de parkeernormen wordt uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het CROW. Op dit moment is dat de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernorming'.
- De normen van het CROW houden geen rekening met bezoekersparkeren. Hiervoor wordt uitgegaan van 0,2 parkeerplaatsen per woning;
- De stedelijkheidsgraad van de gemeente is 'niet stedelijk';
- Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom';
- Er is geen sprake van dubbelgebruik of salderen.

De normatieve parkeerbehoefte is in onderstaande tabel uitgewerkt.

tabel 4. Berekening (normatieve) parkeeropgave toekomstige situatie.

Type woning	Aantal	Parkeernorm CROW	Bezoekers-parkeren	Totaal parkeerplaatsen (bezoekers)
Koop, huis, tussen/hoek	6	1,8	0,2	12 (1,2)
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	2	0,8	0,2	2,0 (0,4)
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	1	0,9	0,2	1,1 (0,2)
Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	1	1,0	0,2	1,2 (0,2)
Totaal				16,3 (2)



De beoogde ontwikkeling resulteert in een (normatieve) parkeeropgave van 17 parkeerplaatsen, waarvan 2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Met het planvoornemen wordt deze opgave deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost. Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd (4x lange oprit met 2 parkeerplaatsen). Verder is het mogelijk om in de openbare ruimte maximaal 15 parkeerplaatsen te realiseren aan de Ridder van Dinterstraat. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is vastgelegd in het Bkl. In paragraaf 2.2.1 van het Bkl zijn grenswaarden opgenomen voor schadelijke stoffen in de buitenlucht. Dit betreft o.a. grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Dit zijn in Nederland de stoffen waar concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van andere stoffen komen in Nederland (op zeer uitzonderlijke situaties na) niet voor.

tabel 5. Grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Stof	Type norm	Grenswaarden	Overschrijding per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	-
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³	Maximaal 18 keer
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	-
	Daggemiddelde	50 µg/m ³	Maximaal 35 keer
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	-

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op de voorgestelde locatie te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Dit is vastgelegd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, evenals de volgende getalsmatige grenzen voor woningbouw:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Daarnaast gelden voor luchtkwaliteit aandachtsgebieden waarbinnen op grond van artikel 5.51 van het Bkl de omgevingswaarden voor de betreffende stoffen (stikstofdioxide en/of fijnstof) in acht moeten worden genomen.

Doorwerking plangebied

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de kaarten op de website van de Atlasleefomgeving. Op deze kaarten worden de concentraties inzichtelijk gemaakt welke het gevolg zijn van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de kaarten blijken in 2023 de volgende concentraties ter plaatse van het plangebied: 7,79 µg/m³ (NO₂), 14,44 µg/m³ (PM₁₀) en 7,94 µg/m³ (PM_{2,5}). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden en kan worden geconcludeerd dat de geplande woningbouw (vanuit luchtkwaliteitsoogpunt) niet leidt tot blootstelling aan een slechte luchtkwaliteit.



Het plan betreft verder een toevoeging van 10 woningen waardoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg 'niet in betekenende mate' verslechtert. Tot slot is het plangebied niet gelegen in een aandachtsgebied waarbinnen op grond van artikel 5.51 van het Bkl de omgevingswaarden voor de betreffende stoffen (stikstofdioxide en/of fijnstof) in acht moeten worden genomen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde plan.

4.10 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 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, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast gelden er specifieke regels vanuit het Bal:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plangebied

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen en te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze motivering (bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'heterogeen verdacht, niet lijnvormig' dient te worden beschouwd, bevestigd wordt. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Conform het omgevingsplan van gemeente Bergeijk geldt de interventiewaarde bodemkwaliteit (en een omvang van <25 m³) als toetsingswaarde om vast te stellen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit voor het op-richten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Deze eis wordt niet overschreden. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt zijn de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' en/of het Omgevingsplan van de gemeente van toepassing. Verschillende soorten en kwaliteitsklassen grond dienen zoveel als mogelijk gescheiden ontgraven, opgeslagen en afgevoerd te worden. Grond die elders wordt toegepast dient voorzien te zijn van een milieuverklaring bodemkwaliteit.

4.11 Natuur en ecologie

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden zijn middels een aanwijzingsbesluit door de minister voor Natuur en Stikstof aangewezen en daarbij zijn voor ieder gebied ook instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld (artikel 2.44 Omgevingswet). Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.



Een ruimtelijk besluit dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbinding zones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Gedeputeerde Staten dragen in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend NNN. Zij wijzen daartoe in hun provincie, door middel van de provinciale omgevingsverordening, gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn diverse dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, alsook op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het NNN. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit als een “activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten”, moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is. In afdeling 8.6 van het Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten.

Houtopstanden

Om bossen te beschermen en vanwege internationale regels geeft het Rijk regels voor het vellen van houtopstanden, herbeplanten, het verhandelen en bezit van hout(producten).

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

In het kader van voorliggende ontwikkeling is in het verleden een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (bijlage 6). Uit de quickscan blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 7). Hieruit volgt dat in zowel de realisatie- als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Verder maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van het NNB. Het meest nabijgelegen NNB-gebied bevindt zich op circa 500 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het NNB, zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Soortenbescherming

In de Quicksan natuurwaarden is ook de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht. De belangrijkste conclusies van de quickscan zijn hieronder samengevat weergegeven.

- Voor de uitvoering van de plannen dient middels aanvullend onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de steenmarter.
- Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Door de herinrichting van het plangebied worden geen vliegroutes verstoord, vooropgesteld dat de bomenlanen in de omgeving die als potentiële vliegroute kunnen fungeren, functioneel en duurzaam gehandhaafd blijven bij de herbestemming van de onderzoekslocatie. Dit betekent dat de twee bomenlanen aan de Loonsebaan en Ridder van Dinterstraat behouden dienen te blijven en een toename in verlichting richting deze bomenlanen voorkomen dient te worden. Indien een toename aan verlichting richting deze bomenlanen niet te voorkomen is, wordt geadviseerd om voor faunavriendelijke verlichting te kiezen en de maatregelen vast te leggen in een ecologisch werkprotocol. Hierbij kan het geadviseerd worden om de maatregelen inzichtelijk te maken met een verlichtingsplan en deze voor te leggen bij een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.
- Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het groen buiten het broedseizoen te verwijderen, zo ook het snoeiafval en materiaalopslag. Bij de sloop van de loods dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen of voorafgaand aan de sloop dient een controle op broedgevallen uitgevoerd te worden.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht voor algemene zoogdieren en amfibieën.

Gelet op het bovenstaande heeft aanvullend onderzoek naar de steenmarter plaatsgevonden (bijlage 8) en is uiteindelijk ontheffing verleend voor het (onder voorwaarden) beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de steenmarter (kenmerk Z/213761-374160).

Houtopstanden

De bomen binnen het plangebied vallen niet onder definitie van houtopstanden. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen bij de besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldings- en herplantplicht.

4.12 Water

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden 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. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- 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. In deze motivering wordt de watertoets nog wel aangehaald.

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plan en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.



Waterbeleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Rijk

Op 25 november 2022 schreef het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) de brief 'Water en Bodem Sturend'. Tegenwoordig zorgen bodemdaling en lage waterstanden voor veel schade aan funderingen, is genoeg drinkwater niet meer vanzelfsprekend en staat het voortbestaan van planten- en diersoorten onder druk. De kwaliteit en beschikbaarheid van water en bodem hebben grote invloed op de scheepvaart, landbouw, energievoorziening, industrie en natuur. Door water en bodem sturend te maken in de ruimtelijke ontwikkeling kunnen we in Nederland in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

Het beleid van 'Water en Bodem sturend' is gebaseerd op zeven uitgangspunten:

1. Niet afwentelen: niet op toekomstige generaties, andere gebieden of functies en ook niet afwentelen van privaat naar publiek;
2. Rekening houden met extremen: extreme weersituaties die niet eerder zijn voorgekomen zijn door het veranderende klimaat vanzelfsprekender geworden. Daar moet op worden voorbereid;
3. In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en bodem: Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Niet zo snel mogelijk al het water afvoeren, maar het vasthouden en bergen. Dit biedt kansen voor de kwaliteit van de bodem en het water;
4. Meerlaagsveiligheid: naast dijken en keringen aanleggen, wil het Rijk ook meer aandacht voor de ruimtelijke inrichting om gevolgen van een overstroming te beperken en voor crisisbeheersing en herstel van schade;
5. Bodem minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen: zo worden bodems beter bestand tegen verdroging, slaan ze CO₂ beter op en helpen ze ook om stikstof vast te leggen.
6. Integrale aanpak in de leefomgeving: de water- en bodemopgaven hangen samen met alle andere opgaven in de leefomgeving. Daarom is het heel belangrijk om deze opgaven integraal aan te pakken, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is.
7. Comply or explain: Als er van een structurerende keuze wordt afgeweken, moet dat expliciet uitlegbaar en toetsbaar zijn. En doelen moeten hierbij nog steeds wel gehaald worden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van maximaal 200 woningen. Vanuit de kamerbrief gelden de volgende structurerende keuzes voor dit woningbouwproject.

1. Op basis van het huidige klimaatscenario, hanteren we voor het hoofdwatersysteem de ambitie om weerbaar te zijn tegen een droogte, die bij een scenario van grote klimaatverandering en sterke groei van economie en bevolking gemiddeld eens in de 20 jaar voorkomt.
2. We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer. Hiermee vergroten we de veerkracht van zowel het hoofdwatersysteem als regionale watersystemen.
3. We versterken de regie op de inrichting van de ondergrond. Daarmee bereiken we een efficiënte inrichting ervan, zodat ontwikkelingen als woningbouw en energietransitie mogelijk worden gemaakt zonder de bodem aan te tasten.
4. We streven bij verstedelijking en infrastructuur naar zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte, dekken de bodem zo min mogelijk af en herstellen de bodem waar mogelijk. Zo behouden we waardevolle organisch rijke landbouw- en natuurbodems en blijft de sponswerking van de bodem behouden.
5. We houden water langer vast en voeren het minder snel af. We herstellen daarmee de sponswerking van de bodem en bereiken een robuust grondwatersysteem.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.



De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem.

Het doel is daarom:

- Voldoende water;
- Schoon water;
- Veilig water;
- Vitale bodem;
- Klimaatadaptatie.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun RWP stelt. In de Omgevingsverordening is het projectgebied aangewezen voor “Reservering waterberging”. Gelet op deze aanwijzing dient in het omgevingsplan een onderbouwing te zijn opgenomen over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft *of* vervangende maatregelen worden uitgevoerd om het waterbergend vermogen van het gebied gelijk te laten blijven (artikel 5.50 Omgevingsverordening). Hierbij dient het waterschap te worden betrokken. De werking van het toekomstig waterhuishoudkundig systeem is later in deze paragraaf beschreven, evenals de uitkomsten van het overleg met het waterschap. De ontwikkeling is derhalve in lijn met de Omgevingsverordening.

Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap De Dommel omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Dit WBP maakt onderdeel uit van een groter geheel aan beleidsplannen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het WBP van De Dommel. De keuzes uit dit WBP zijn in lijn met die kaders.

De drie richtinggevende principes zijn:

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

Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie waterdoelen:

- Droge voeten;
- Schoon water;
- Voldoende water.

Het waterbeleid van het waterschap is doorvertaald in de ‘Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024’. In de verordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning water te lozen in of te onttrekken in aan een oppervlaktelichaam (artikel 2.2 lid 5). Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door toename van verhard oppervlak of afkoppeling van bestaand verhard oppervlak als (artikel 2.31 lid 2 tot en met 5):

- a. De waterparagraaf van het omgevingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd.



- b. Het verhard oppervlak toeneemt met maximaal 500 m² of de toename aan verhard oppervlak alleen bestaat uit een groen dak.
- c. De toename meer dan 500 m² maar maximaal 10.000 m² bedraagt en er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan in de vorm van een beringsvoorziening met minimale compensatie die voldoet aan de volgende regelregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x <gevoeligheidsfactor> x 0,06 (in m).

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.
- Het water wordt uit de voorziening afgevoerd via een functionele bodempassage naar het grondwater of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater.
- De functionele afvoerconstructie heeft een diameter van 4 cm.
- Bij de voorziening wordt een overloopconstructie aangelegd om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP)

Gemeente Bergeijk hanteert het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2025-2029. In dit plan wordt omschreven hoe de gemeente Bergeijk gaat werken aan een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente. Het vGRP ondersteunt en maakt gebruik van bestaande visies, verordeningen en samenwerkingsverbanden. Door de aansluiting met klimaatadaptatie, regionale waterstrategie en integrale gemeentelijke kaders, versterkt het plan de samenhang, effectiviteit en duurzaamheid van riolerings- en waterbeheer in Bergeijk. De gemeente hanteert vijf principes voor een klimaatbestendig en robuust watersysteem:

- Streven naar hydrologisch neutraal/positief
- Differentiatie in hemelwaterinfiltratie
- Differentiatie in hemelwaterberging
- Kwetsbare locaties in beeld via klimaatstresstest
- Meten, monitoren en modelleren (Kallisto/KRW)

In de Omgevingswet zijn de wettelijke watertaken van de gemeente opgenomen. Het betreft drie wettelijke zorgplichten ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. Ook moet de gemeente bijdragen aan zorgplicht drinkwater en oppervlaktewater. Elke zorgplicht heeft een aantal doelen:

- Stedelijk afvalwater: Zorgen voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater. De gemeente Bergeijk blijft inzetten op duurzaam afvalwaterbeheer. Bij nieuwbouw wordt standaard gekozen voor gescheiden riolering, waarbij schoon hemelwater lokaal wordt verwerkt. Samen met Waterschap De Dommel werkt de gemeente aan verbetering van de waterkwaliteit (KRW-doelen 2027) via het programma Kallisto. Ook wordt rioolvreemd water beperkt en het rioolstelsel gemonitord.
- Hemelwater: Zorgen voor inzameling van overtollig hemelwater en zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater. Dit wil de gemeente bereiken door hemelwater te verwerken door vasthouden, bergen (benutten) en afvoeren. Bij voorkeur wordt regenwater op eigen terrein opgevangen. Voor nieuwe ontwikkelingen is 60 mm waterberging verplicht, tenzij dit aantoonbaar niet haalbaar is. Voor herstructureringen en herinrichtingen gelden aangepaste eisen op basis van bodemtype en bebouwing. Kleine ingrepen onder 50 m² zijn vrijgesteld.
- Grondwater: Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert, met extra aandacht voor het tegengaan van verdroging. In het particulier gebied ligt de verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Alleen als er langdurige overlast is met duidelijke schade of gezondheidsrisico's én als maatregelen doelmatig zijn, kan de gemeente ingrijpen. Wat 'structureel', 'nadelig' en 'doelmatig' precies betekent, wordt aan de hand van landelijke richtlijnen beoordeeld.
- Drinkwater: Bijdragen aan de bescherming van drinkwatervoorzieningen. In Luyksgestel ligt een belangrijk grondwaterbeschermingsgebied voor de drinkwaterwinning van Brabant Water. Dit gebied is juridisch beschermd en bestaat uit een waterwingebied en een bredere beschermingszone.
- Oppervlaktewater: Bijdragen aan een goed functioneren van het oppervlaktewater. Het waterschap heeft een zorgplicht voor het oppervlaktewater, waar de gemeente aan bijdraagt door de emissies te beperken. Het onderhoud van de B-watgangen is voor de gemeente Bergeijk, waardoor de onderhoudskosten toenemen.



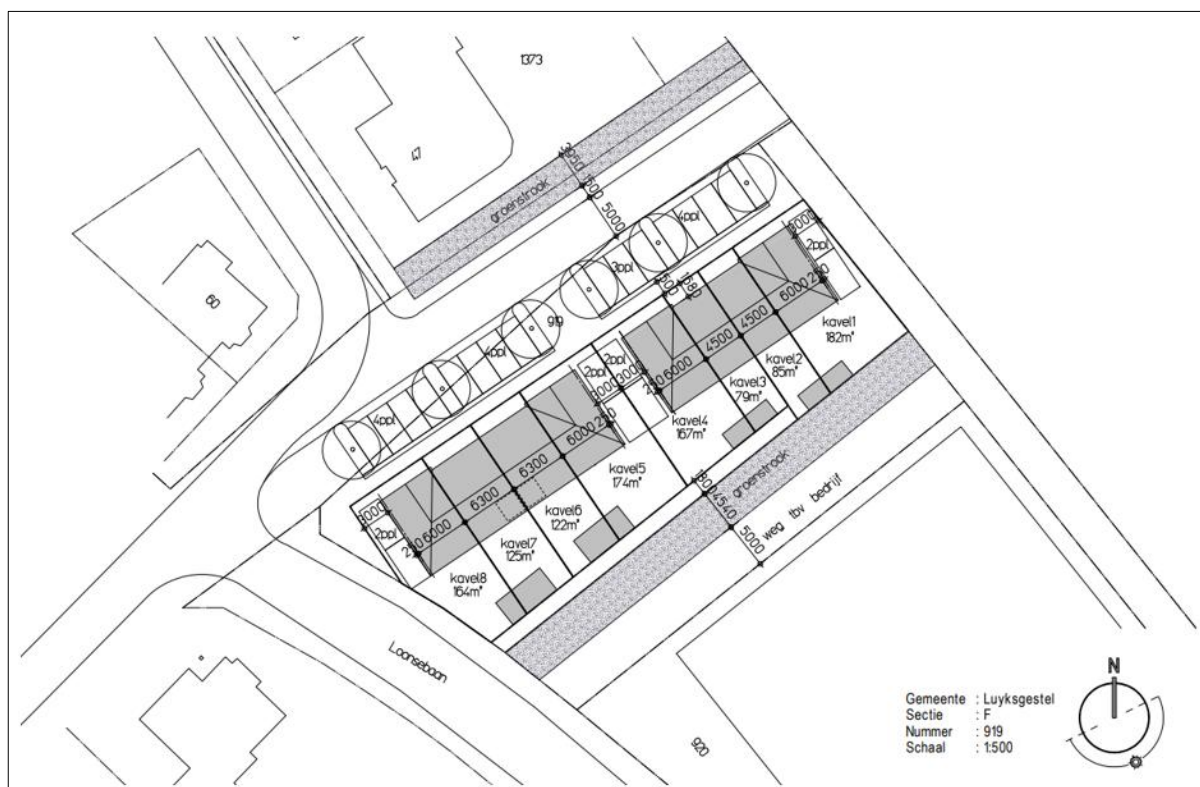
Doorwerking plangebied

Het plangebied bestaat is in de bestaande situatie gedeeltelijk verhard. Rondom het plangebied zijn geen oppervlaktewateren, waterkeringen, kunstwerken en/of beschermingszones gelegen die een mogelijke belemmering vormen voor het planvoornemen.

Bergingsopgave en verwerking van hemelwater

Met het oog op de voorliggende ontwikkeling is in de regels van dit omgevingsplan opgenomen dat locaties slechts worden bebouwd als per perceel sprake is van een waterbergende capaciteit van 60 mm per m². In de toekomstige situatie wordt op eigen terrein circa 850 m² bebouwd en verhard oppervlak aangelegd. Het gaat hierbij om het dakoppervlak van de woningen, dakoppervlak van de bergingen, de tuin (uitgangspunt 50% verhard) en het parkeren bij de hoekwoningen. Dit betekent een bergingsopgave van $(850 \times 1 \times 0,06 =)$ circa 51 m³. Deze bergingsopgave wordt in de toekomstige situatie opgelost door het realiseren van een wadi en/of sloot in de beoogde groenstrook (zie figuur 12).

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).



figuur 12. Plattegrond toekomstige situatie.

Verwerking van vuilwater

Voor de nieuwbouw van de woningen wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van het hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

4.13 Gezondheid

Varkens- en pluimvee- en veehouderijen

Het bevoegd gezag bepaalt of - en zo ja, welke - maatregelen voor endotoxinen nodig zijn. Voor endotoxinen bestaat namelijk geen landelijk toetsingskader. Het is een eigen afweging van gemeenten of, en hoe, ze blootstel-



ling aan endotoxinen een plek willen geven in hun beleid. De gemeente Bergeijk heeft hiertoe geen specifiek beleid. Desalniettemin geeft de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (2018) handvaten om blootstelling aan mogelijke endotoxinen te kunnen beoordelen.

Voor varkens- en pluimveehouderijen adviseert de Handreiking om endotoxine-richtafstanden aan te houden tussen de veehouderij en (nieuwe) gevoelige functies. Door het in acht nemen van de richtafstand (uit voorzorg) wordt voldaan aan de door de Gezondheidsraad gesuggereerde advieswaarde van 30 EU/m³. Voor pluimveehouderijen wordt een richtafstand geadviseerd van 500 meter; tot 500 meter is het *mogelijk* dat de advieswaarde wordt overschreden. Voor varkenshouderijen is deze afstand 200 meter.

De meest nabijgelegen varkenshouderij is gelegen aan de Neerrijt 21 ligt op een afstand van circa 740 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Loo 121 op een afstand van circa 1.100 meter. Ook daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontstekingen. De meest nabijgelegen geitenhouderij is gelegen aan de Weebosch 2 op een afstand van circa 3 kilometer. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. Het plangebied ligt ver genoeg van de geitenhouderij af, waardoor gezondheidseffecten niet aannemelijk zijn.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient te worden beoordeeld of er – met de toevoeging van diverse woonfuncties – sprake is van een aanvaardbaar risico op blootstelling aan drift afkomstig van agrarische percelen. Drift wil zeggen: onbedoelde verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen buiten het behandelde perceel via de lucht. Hiervoor dient een afweging gemaakt te worden tussen enerzijds het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en het borgen van de volksgezondheid. Het afwegen en borgen van voldoende afstand tussen gronden waar gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan en milieugevoelige functies wordt ook wel spuitzonering genoemd.

Deze spuitzones worden bij ruimtelijke procedures planologisch vastgelegd om voldoende afstand tussen de functies te borgen. Deze spuitvrije zone kan zowel 'inwaarts' op de nieuwe ontwikkeling als 'uitwaarts' op de gronden van de agrariër worden aangebracht. Het is ook mogelijk driftwerende voorzieningen, zoals hagen of andersoortige begroeiing tussen de functies aan te brengen om de kans op driftblootstelling te verminderen, waarmee spuitzonering niet (meer) nodig is.

Om te toetsen of het voorliggend plan kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd (bijlage 9). Hierin is bepaald of het planologisch borgen van spuitzonering of driftwerende voorzieningen noodzakelijk is.

Doorwerking plangebied

Uit het locatiespecifieke onderzoek volgt dat de agrarische gronden ten noordoosten van het plangebied zijn gescheiden door een strook grond met een breedte van circa 4 meter, welke in eigendom is van de gemeente. In deze strook is sprake van opgaand groen. De betrokken strook kan worden aangewend voor het plaatsen van een afscherming.

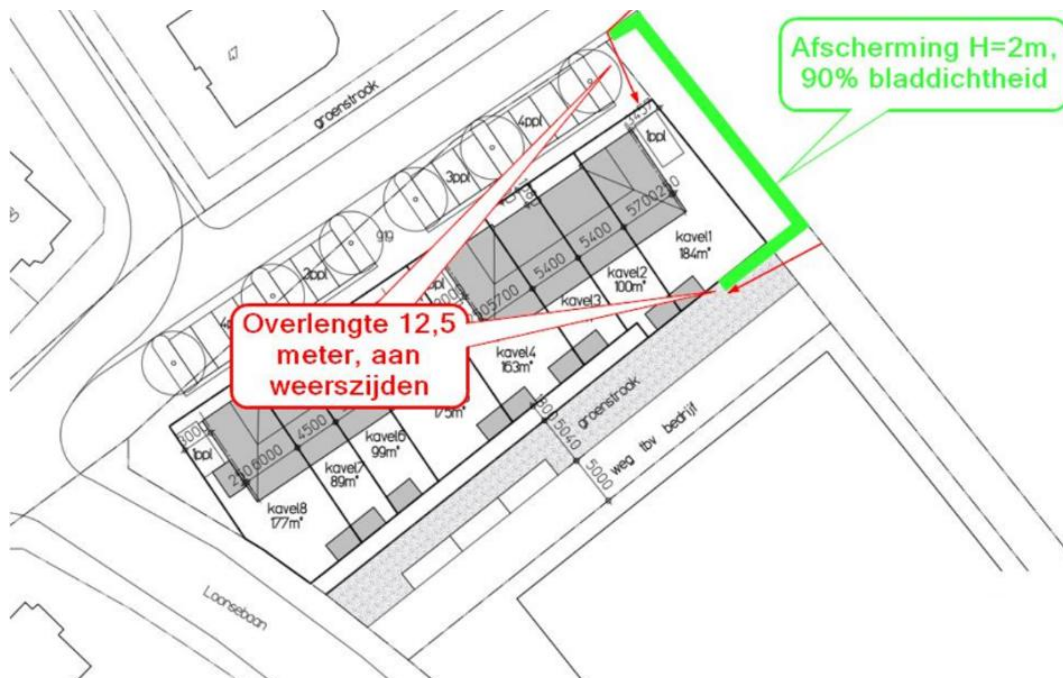
Er dient te worden afgeschermd voor akkerbouw en andere eenjarige teelt. Vanwege de relatief korte afstand is druppeldrift hierbij relevant. Door plaatsing van een afscherming op de relevante oostrand van het projectgebied met een dichtheid van 90% kan deze druppeldrift worden afgevangen. Een haag met een breedte van 1 tot 1,25 meter biedt in de regel een dergelijke bladdichtheid. De voorhanden strook van 4 meter biedt kortom voldoende breedte om een afscherming te realiseren.

Zoals aangegeven is sprake van reeds aanwezige opgaande begroeiing, terwijl het op dit vlak van belang is om juist deze eerste meters vanaf de grond af te screenen. Indien de aanwezige begroeiing behouden blijft, is het dus van belang om te kiezen voor soorten die ook in de schaduw gedijen. Er kan worden gedacht aan bijvoorbeeld



sleedoorn, liguster, lijsterbes, vlier e.d., waarbij van belang blijft dat er over de genoemde 2 meter vanaf teelhoogte een egaal bladerdek kan worden gecreëerd in de voorhanden strook grond.

Door de afscherming te laten doorlopen tot minimaal 12,5 meter afstand uit de rand met het gewasperceel, kan worden tegengegaan dat drift om een afscherming heen zou kunnen verspreiden (overlengte).



figuur 13. Geadviseerde afschermende haag (groen gearceerd).

De aanleg en instandhouding van bovengenoemde maatregel is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het omgevingsplan (artikel 6.4.3). Op deze wijze wordt het risico op nadelige gezondheidseffecten voor toekomstige bewoners zo klein mogelijk gemaakt én worden mogelijke beperkingen bij de exploitatie van de naastgelegen agrarische gronden voorkomen.

4.14 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 millimeter en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 millimeter en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 millimeter of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Doorwerking plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



5 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

5.1 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan is anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

5.2 Wijziging van het omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

Belangrijke kernvereisten van een TAM-IMRO zijn de verhouding met het gehele omgevingsplan, het tijdelijke deel en de bruidsschat. Om die verhouding te bepalen zijn een preambule en voorrangsregels geschreven.

Artikel 2 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen bij het Bal, Bkl, Bbl, Omgevingsbesluit en Omgevingsregelgeving zijn van toepassing op de regels, tenzij hier in de aanvullende begripsbepaling van is afgeweken. We volgen dus de landelijke terminologie. Aangezien de landelijke wetgeving in ontwikkeling blijft, kunnen in de loop van de tijd ook definities veranderen. Of er komen definities bij. Op deze manier volgt deze wijziging van het omgevingsplan deze wijzigingen automatisch, voor zover deze niet aanvullend zijn opgenomen.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Deze bepalingen regelen hoe bij de toepassing van de regels wordt gemeten.

5.3.2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingen uit een bestemmingsplan was in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, onder c) een algemene vergunningplicht opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze vergunningplicht vervallen. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd. Alleen het opnemen van locaties met functies (voorheen bestemmingen) is daarom onvoldoende om het handelen in strijd met die functies te verbieden. Daarom is in dit artikel het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan nadrukkelijk verboden.

Artikel 5 Groen

De (toekomstige) groenstructuren hebben de functie 'Groen' toegewezen gekregen. In dit artikel staan de bouw- en gebruiksregels die op deze locaties voor activiteiten van toepassing zijn.



Artikel 6 Wonen

Voor de toekomstige woningen in het plangebied is de functie 'Wonen' opgenomen. In dit artikel staan de bouw- en gebruiksregels die op deze locatie voor activiteiten van toepassing zijn. Het bouwen van woningen is toegestaan binnen het bouwvlak. Het gebruik van de woningen is slechts toegestaan indien wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van afscherpende voorzieningen (vanwege geluid en gewasbeschermingsmiddelen), een en ander is voorwaardelijk verplicht gesteld.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4.1

Dit artikel is toegevoegd om de archeologische verwachtingswaarden die zijn voortgekomen uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek te beschermen.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 9 Aanvraagvereisten

Nadat het omgevingsplan is gewijzigd, moeten de ontwikkelaar en eventueel de toekomstige gebruikers van het gebied voor bepaalde activiteiten nog omgevingsvergunning(en) aanvragen. Dit artikel regelt de aanvraagvereisten zoals die gelden voor de betreffende aanvraag.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn de gebruiksactiviteiten beschreven die in ieder geval in strijd zijn met dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

Artikel 11 Algemene regels voor het bouwen

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 12 Overige regels

Dit artikel bepaalt dat er (voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot het bouwen en/of gebruik) in voldoende parkeergelegenheid en waterberging moet worden voorzien.

5.3.4 Overgangsbepalingen

Voor bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten is een overgangsregeling opgenomen.



6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

In dit geval geldt nog een omgevingsplan van rechtswege. Er zijn dan drie mogelijkheden voor het kostenverhaal:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (evt. met nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Ook zijn afspraken over eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie met de omgeving

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden. Tot op heden zijn direct omwonenden geïnformeerd en betrokken via een informatiebrief op d.d. 14 april 2023 (bijlage 10 bij deze motivering), een participatiebijeenkomst op d.d. 8 juli 2023 (bijlage 11 bij deze motivering) en diverse keukentafelgesprekken. Diverse omwonenden hebben van deze momenten gebruik gemaakt om mee te denken over het plan en dit heeft geresulteerd in diverse aanpassingen van het plan. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijlagen.

Zienschijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22M Loonsebaan 4, Luyksgestel heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid zienschijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

De ingekomen zienschijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de "Nota van zienschijzen en ambtshalve wijzigingen". Deze nota is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. De zienschijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Vaststelling

Na afloop van de terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de vaststelling van de voor- genomen wijziging van het omgevingsplan. Het voorliggende TAM-omgevingsplan is op 2 juli 2026 door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld.