



Motivering TAM-Omgevingsplan

Boshovensestraat 4a Riethoven

Projectgegevens

Rapportnummer : CRI240223.001.003/DCO
Datum rapportage : 16 april 2026

Ruimtelijke motivering

Boshovensestraat 4a Riethoven

Onderdeel : Ruimtelijke motivering behorende bij een
TAM-Omgevingsplan

Status : Vastgesteld

Contactpersoon
Crijns Rentmeesters B.V. : D.H.M. Coolen

Opsteller rapportage : D.H.M. Coolen

Crijns Rentmeesters B.V.

Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging van de besluitlocatie	1
1.3	Begrenzing van de besluitlocatie.....	2
1.4	Omgevingsplan gemeente Bergeijk.....	4
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Huidige situatie besluitlocatie en omgeving	6
2.1.1	Historische situatie	6
2.1.2	Ruimtelijke structuur	6
2.1.3	Huidige situatie besluitlocatie	7
2.2	Beoogde situatie.....	7
2.2.1	Beschrijving van het plan.....	7
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	8
2.2.3	Landschappelijke inpassing.....	9
2.2.4	Verkeer en parkeren	10
3	Wettelijk kader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsvisie Bergeijk	19
3.3.2	Wonen in landelijke gebied gemeente Bergeijk	21
4	Aspecten van de fysieke leefomgeving	24
4.1	Bodem	24
4.1.1	Wettelijk kader	24
4.1.2	Toets.....	24
4.2	Water.....	27

4.2.1	Wettelijk kader	27
4.2.2	Toets	29
4.3	Cultureel erfgoed.....	30
4.3.1	Wettelijk kader	30
4.3.2	Toets	30
4.4	Natuur.....	31
4.4.1	Wettelijk kader	31
4.4.2	Toets	33
4.5	Geluid	35
4.5.1	Wettelijk kader	35
4.5.2	Toets	35
4.6	Geur.....	36
4.6.1	Wettelijk kader	36
4.6.2	Toets	36
4.6.3	Conclusie	38
4.7	Gezondheid.....	38
4.7.1	Endotoxinen	38
4.7.2	Geitenhouderijen.....	39
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen.....	39
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen	40
4.7.5	Positieve gezondheid.....	40
4.7.6	Luchtkwaliteit	41
4.8	Bedrijvigheid.....	44
4.8.1	Wettelijk kader	44
4.8.2	Toets	45
4.9	Omgevingsveiligheid.....	45
4.9.1	Wettelijk kader	45
4.9.2	Toets	46
4.10	Duurzaamheid en klimaat	48
4.10.1	Duurzaamheid	48
4.10.2	Klimaat.....	48
4.10.3	Toetsing m.e.r.-beoordeling	48
5	Uitvoerbaarheid.....	50
5.1	Algemeen.....	50
5.2	Kostenverhaal.....	50
5.3	Nadeelcompensatie.....	50

6 Participatie 52

Bijlagen

- Bijlage 1 Bodemonderzoek
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
- Bijlage 4 Omgevingsdialoog
- Bijlage 5 Stikstofnotitie
- Bijlage 6 Nota van ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Deze motivering behoort bij het TAM-Omgevingsplan voor de wijziging van de functie aan de Boshovensestraat 4a te Riethoven. Het TAM-Omgevingsplan heeft als doel om de bebouwing aan de Boshovensestraat van functie te wijzigen. De huidige functie 'bedrijf', voor de locatie Boshovensestraat 4a, dient te worden omgezet naar een functie 'wonen'. De locaties Boshovensestraat 4a Riethoven en Boshovenstraat 9, worden hierna ook 'de besluitlocatie' genoemd.

De besluitlocatie betreft de Boshovensestraat 4a. Deze locatie is planologisch gekoppeld aan het bedrijf gevestigd aan Boshovensestraat 9, circa 200 meter ten westen. De bebouwing aanwezig op Boshovensestraat 4a diende voorheen als kantine voor het hoveniersbedrijf van Boshovensestraat 9. De bebouwing wordt reeds voor woondoeleinden gebruikt. Met dit TAM-plan wordt vastgelegd dat de zoon (en partner) van de eigenaren van het bedrijf het voormalige kantinegebouw gaan gebruiken als woning. De gemeente heeft met toezichthouders een controle uitgevoerd op de locatie. De gemeente heeft een brief opgesteld met daarin de constatering van de controle. Daarnaast zijn de mogelijkheden tot legalisatie toegelicht. De eerste stap om de planologische strijdigheid op te lossen is een principeverzoek doen om medewerking te vragen aan het college van B&W. Door de gemeente is op 16 mei 2025 een positief principebesluit genomen onder zaaknummer 17245109.

Deze ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende omgevingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Beoogd wordt hiervoor af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen de initiatieflocatie gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging van de besluitlocatie

De besluitlocatie is gelegen aan de Boshovensestraat 4a en Boshovensestraat 9, ten zuidwesten van de kern Riethoven. De locatie ligt net over de grens van het stedelijk gebied, in het buitengebied. In de directe omgeving liggen hoofdzakelijk burgerwoningen. Ten zuiden van de Boshovensestraat ligt een relatief open akkerland en enkele sportvelden. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsstructuur in de omgeving van de besluitlocatie. Navolgende figuur geeft de ligging van de besluitlocatie op een luchtfoto weer.



Figuur 1: luchtfoto met de ligging van de besluitlocatie en de directe omgeving

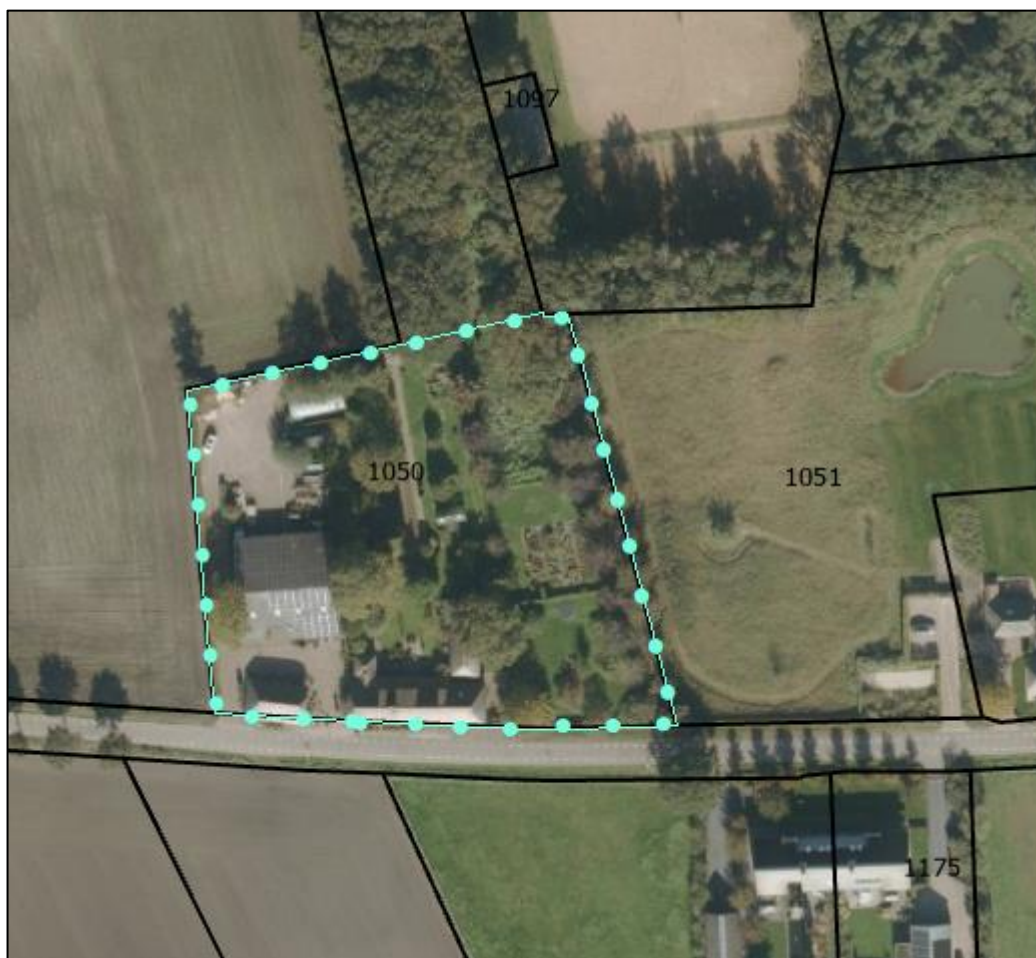
1.3 Begrenzing van de besluitlocatie

De besluitlocatie betreft het perceel kadastraal bekend als: gemeente Riethoven, sectie D, nummer 119. Een klein gedeelte van perceel 118 is eveneens onderdeel van de initiatieflocatie, omdat de bedrijfsfunctie hier nog overheen loopt. De besluitlocatie heeft een omvang van 2.300 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de besluitlocatie.



Figuur 2: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (Boshovensestraat 4a)

De locatie is nu nog deels gekoppeld aan het bedrijf aan Boshovensestraat 9. Omdat deze nog gekoppeld zijn, maakt ook dit gebied deel uit van het wijziging omgevingsplan. Op deze locatie vindt echter geen wijziging plaats, behalve dat de koppeling dus verloren gaat. De bedrijfsfunctie omvat een gedeelte van perceel gemeente Riethoven, sectie D, nummer 1050. Het perceel heeft een omvang van 6.836 m².



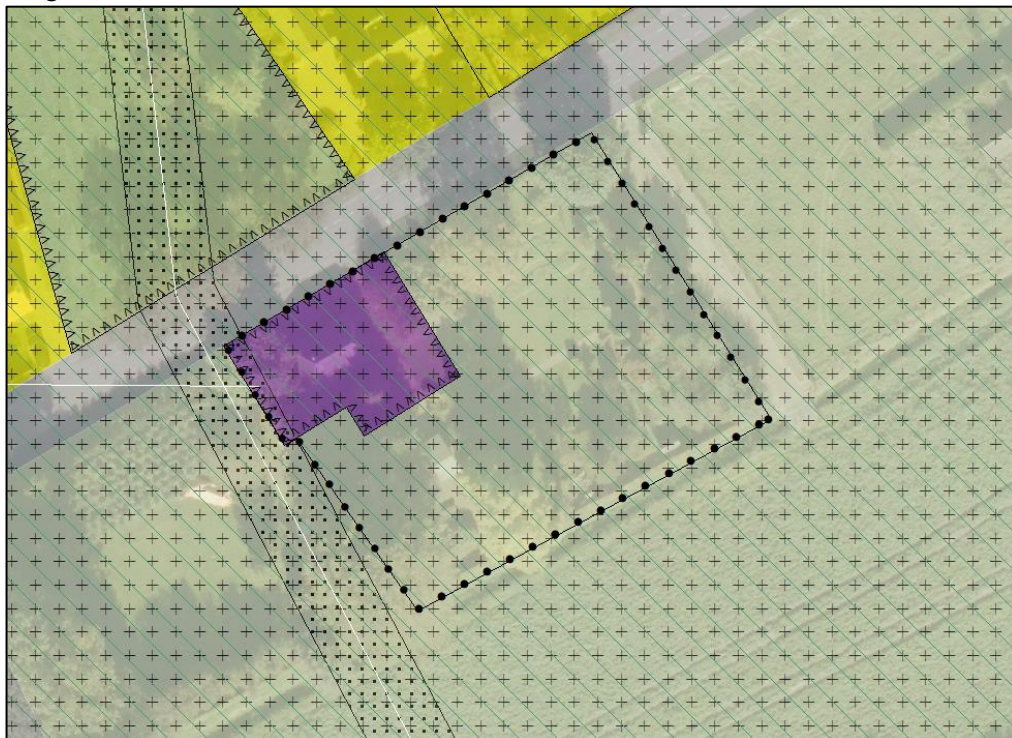
Figuur 3: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (Boshovensestraat 9)

1.4 Omgevingsplan gemeente Bergeijk

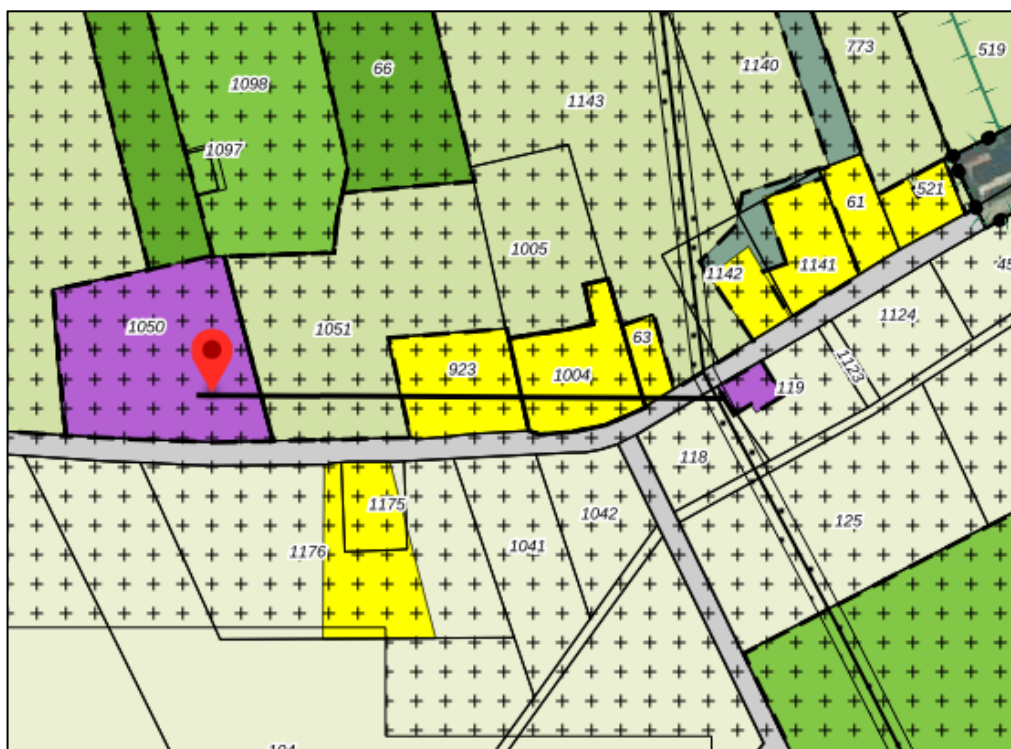
Voor de besluitlocatie is het Omgevingsplan gemeente Bergeijk per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. De besluitlocatie is eerder in bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' bestemd, waarmee dit eerder vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende herzieningen gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

De besluitlocatie Boshovensestraat 4a is gedeeltelijk bestemd als 'Bedrijf' en gedeeltelijk als 'Agrarisch', met een dubbelbestemmingen 'Leiding' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 05' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone – extensiveringsgebied', welke later is komen te vervallen in de herziening van 2017. De aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3, 4.1 en 4.2' zijn later in herzieningen van het bestemmingsplan op de locatie van toepassing geworden. De besluitlocatie is met een koppelteken gekoppeld aan de locatie Boshovensestraat 9. Boshovensestraat 9 heeft ook een functie 'Bedrijf', met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachtingswaarde' en dezelfde

functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 05'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met de huidige planologische situatie weer, waarop de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid



Figuur 5: Gekoppelde functie bedrijf

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie besluitlocatie en omgeving

2.1.1 Historische situatie

De Boshovensestraat is de meest centraal gelegen straat van bebouwingslint 'Boshoven'. De straat is kenmerkend voor het aantal langgevelboerderijen aan de noordzijde. Het akkerlandschap aan de zuidzijde werd op de historische kaarten benoemd als Droevendaal. Droevendaal is nu de naam van de sportvelden ten zuiden van de Boshovensestraat. Het pand aan de Boshovensestraat 4a is in 1984 vergund opgericht (Bron: Bagviewer).



Figuur 6: Bagviewer Boshovensestraat 4a

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingslint is voornamelijk aan de noordzijde van de straat bebouwd. De huidige bebouwing is sinds 1984 aanwezig. Aan de zuidzijde van de straat zijn recent wat ontwikkelingen voorzien. Zo wordt een Ruimte voor Ruimte woning beoogd naast de Boshovenstraat 4a. Aan de Boshovensestraat 8 heeft een herontwikkeling plaatsgevonden voor splitsing en herbouw van de langgevelboerderij. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen met de lange gevel aan de straat gericht. Aan de zuidzijde bevindt zich een watergang.



Figuur 7: Ruimtelijke structuur aan de Boshovensestraat

2.1.3 Huidige situatie besluitlocatie

In de huidige situatie is ter plaatse sprake van een hoofdgebouw waarin gewoond wordt met achterliggende tunnelkas. De locatie is planologisch echter gekoppeld aan het hoveniersbedrijf aan Boshovensestraat 9, middels een koppelteken. Sprake is van een bedrijf in milieucategorie 3.1. De bebouwing aanwezig op Boshovensestraat 4a is vergund als bedrijfsgebouw. Er ligt een bouwvlak op het pand.

In de huidige situatie woont de familie bij het bedrijf in de bedrijfswoning aan Boshovensestraat 9. De zoon van de familie is woonachtig in Boshovensestraat 4a met zijn partner.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Beschrijving van het plan

Beoogd wordt om de situatie ter plaatse van Boshovensestraat 4 planologisch te wijzigen door de functie te wijzigen naar 'Wonen' aan de hand van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Het omgevingsplan wordt gewijzigd zodat ter plaatse een functie 'wonen' wordt toegestaan. Beoogd wordt om de huidige bebouwing te laten staan en te blijven gebruiken als woning. In de toekomst wordt de bebouwing iets uitgebreid met inachtneming van de nieuwe planregels. Hiervoor is een bouwvlak ingetekend. De bestaande regels voor wonen in het buitengebied worden overgenomen. De situatie ter plaatse van Boshovensestraat 9 wordt niet gewijzigd.

Ter plaatse de van locatie zijn alle benodigde voorzieningen al aanwezig en is sprake van een prettige woonsfeer voor de initiatiefnemers. Zij blijven graag gebruik maken van deze woning in de toekomst. De plannen om de woning te legaliseren zijn reeds gedeeld in omgevingsdialoog met de burens in de directe omgeving. Deze wordt als bijlage toegevoegd aan het TAM-omgevingsplan.

Geconstateerd is door de gemeente dat nog een bouwaanvraag moet volgen voor het woonhuis. Dit wordt nadat het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is aangevraagd. De aanwezige tunnelkas bij Boshovensestraat 4a wordt afgebroken. Het gebied aangeduid als 'reservering waterberging' wordt gerespecteerd, de functie 'wonen' komt hiervoor te liggen.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Beoogd wordt om de huidige bebouwing te behouden zoals deze aanwezig is in de huidige staat. De geldende bouwregels voor het buitengebied worden overgenomen voor deze locatie. Ten aanzien van de beoogde woning worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgesteld.

Positionering en richting

- *De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 1 m daarachter.*
- *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;*
- *De nokrichting loopt parallel met de straat.*
- *Er niet mag worden gebouwd binnen het Regionale waterberging.*

Massa en hoogte woningen

- *De goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;*
- *De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;*

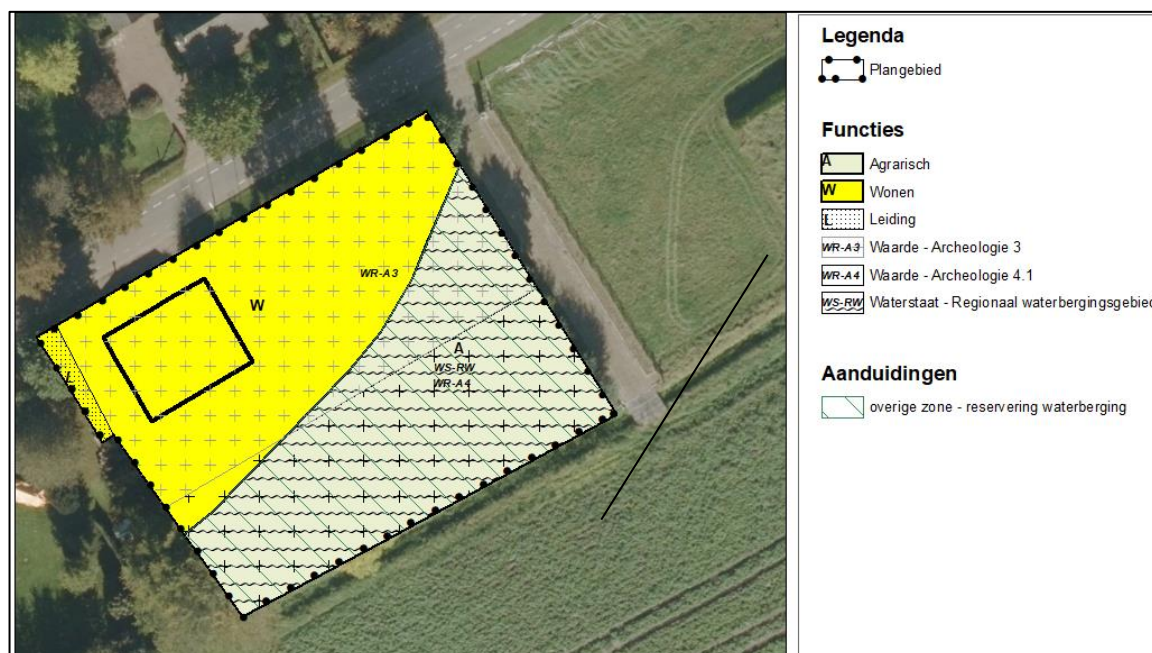
Bijgebouwen

- *Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;*
- *De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;*
- *De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;*
- *De maximale oppervlakte bedraagt 200 m².*

Waterberging

- *Hemelwater dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De bergingsvoorziening bedraagt ten minste 0,06 m³ per m² verhard oppervlak.*

Navolgende figuur geeft de beoogde indeling van de initiatieflocatie weer.



Figuur 8: Beoogd gebruik

De bestaande woning heeft een goothoogte van circa 2,15 meter en een bouwhoogte van 6,15 meter. Binnen het gebied aangeduid als 'regionale - waterberging' mag geen bebouwing worden toegevoegd, dit gebied blijft ten dienste van de waterberging. Initiatiefnemers beogen om het gehele kadastrale perceel over te nemen. Een gedeelte van het gebied wordt 'wonen'. De bouw mogelijkheden worden beperkt op het gebied 'reservering-waterberging'. Deze grond blijft 'agrarisch'.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De initiatieflocatie is zeer goed landschappelijk ingepast. De woning is in de huidige situatie gekoppeld aan het hoveniersbedrijf. Navolgend is een kaart opgenomen van beplanting op een luchtfoto. Tevens is een lijst opgenomen van de toegepaste sortimenten. Aan de voorzijde wordt de taxushaag verlengd. De overige beplanting in goede staat blijft behouden. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-Omgevingsplan, wordt het beplantingsplan vastgelegd.



Figuur 9: Beplantingsplan

2.2.4 Verkeer en parkeren

De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vertaald in het beleidskader 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025'. Dit beleidskader beschrijft de richtlijnen, principes en randvoorwaarden met betrekking tot parkeren en elektrisch laden waarbinnen beleidsmakers en uitvoerders handelen bij de ontwikkeling en uitvoering van het gemeentelijk beleid.

Het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk is gebaseerd op de Regionale Mobiliteitsvisie en de Gemeentelijke Visie Mobiliteit. De parkeernormen van de gemeente zijn gebaseerd op de meest actuele CROW-richtlijnen en richten zich op een evenwichtige verdeling van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bij woningbouwprojecten wordt dit vaak gerealiseerd in de vorm van een oprit of garage, waardoor er in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn.

De initiatieflocatie wordt ontsloten op de Boshovensestraat. Realisatie van één extra woning leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen met personenauto's behorende bij gebruik van deze woning. Dit leidt gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet tot een substantiële toename van de verkeersdruk. Vanaf de locatie gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.

Binnen de initiatieflocatie worden drie parkeerplaatsen, exclusief garage op eigen terrein gerealiseerd. De kavel biedt hiertoe ruimschoots de ruimte. De woning bestaat al. Feitelijk vervalt een gedeelte van het hoveniersbedrijf waaronder de functie valt. Op de locatie zijn in de huidige situatie al twee lange inritten naast de woning Boshovensestraat 4a. Beide zijn minimaal 10 meter

diep en vallen hierom volgens tabel 1 van het parkeerbeleid onder 'Lange oprit zonder garage of carport' (diepte minimaal 10 meter). Het berekend aantal is 2,0 parkeerplekken per oprit. Hiermee wordt voldaan aan de parkeer is conform 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk'.

3 Wettelijk kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

Dit plan ziet toe op de legalisatie van een woning in het buitengebied. Er wordt een bedrijfsgebouw omgezet naar een woonfunctie. Dit plan draagt bij aan doelstelling Landelijk gebied, een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Wettelijk kader

Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaargewegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.2 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, bij winkels, bedrijfsgebouwen geldt dit voor uitbreidingen boven 400 m², en bij kantoorruimten vanaf uitbreidingen met een omvang van 540 m². De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3.1 Toets

Deze ontwikkeling voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofddopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

3.2.1.2 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

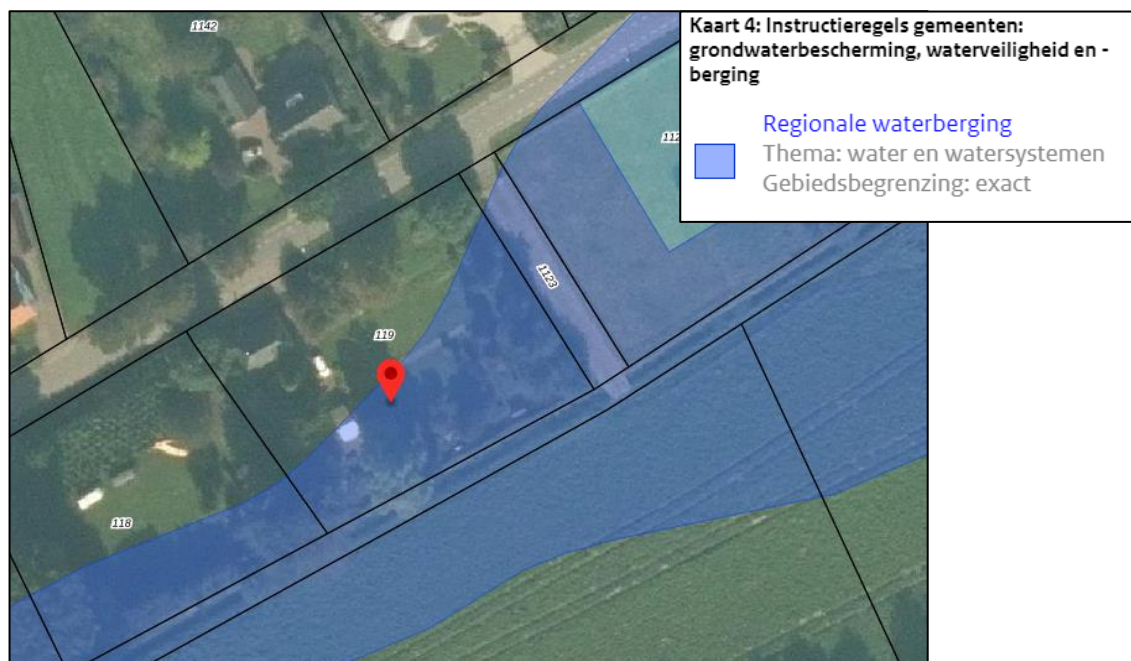
De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

Aanduiding initiatieflocatie in Omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen binnen de initiatieflocatie in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De initiatieflocatie is hierop aangeduid als gelegen binnen het landelijk gebied en is gedeeltelijk aangeduid als 'Regionale waterberging'.



Figuur 10: Kaart 4 ter plaatse van de initiatieflocatie



Figuur 11: Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Inleiding

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Een gedeelte van een bedrijf komt te vervallen en de bestaande bebouwing wordt hergebruikt voor een woonfunctie. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er is met dit plan daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaarde creatie

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

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

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

Het doel van dit plan behelst de legalisatie van één woning. Een niet-agrarisch bedrijfsgedeelte komt te vervallen en wordt omgezet naar regulier wonen. De verschillende lagen vallen onder de aspecten van de fysieke leefomgeving, welke verder worden onderzocht in hoofdstuk 4 van deze motivering. De ondergrond is onderzocht aan de hand van een bodemonderzoek. Voor de bovenste laag is een landschapsplan gemaakt en zijn de aspecten ook verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, net als bij de netwerklaag. De landschappelijke kwaliteit wordt vastgelegd in de vergunningsvoorschriften waarmee sprake is van fysieke verbetering.

Regionale waterberging

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Regionale waterberging :

- strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied;

- bepaalt dat bouwactiviteiten zijn toegestaan ten dienste van de waterberging met een maximale bouwhoogte van 2 meter; en
- stelt beperkingen aan het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden, voor zover deze activiteiten niet worden uitgevoerd in het kader van normaal beheer en onderhoud.

Lid 2

- Een omgevingsplan kan een andere bouwactiviteit toelaten, dan die bedoeld in het eerste lid, onder b, of een nieuwe gebruiksactiviteit toestaan, als is aangetoond dat het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt belemmerd.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan ter plaatse van Regionale waterberging een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- reële alternatieven voor de bouw- of gebruiksactiviteit ontbreken;
- in het omgevingsplan vervangende maatregelen zijn opgenomen die borgen dat het waterbergend vermogen van het gebied gelijk blijft; en
- uit overleg met het waterschap blijkt dat hiertegen geen bezwaren bestaan.

De aanduiding van dit gebied wordt gerespecteerd. Niet beoogd wordt om hier bebouwing op toe te voegen. Dit is ook vastgelegd in het omgevingsplan en bijbehorende regels.

Ruimte voor Ruimte

Artikel 5.15 van de omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 5.15 van de Omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot de initiatieflocatie:

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

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

Gebruik wordt gemaakt van een geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitel wordt als bijlage bij de motivering toegevoegd.

b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 5.14, vierde lid;

In artikel 5.14, vierde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De initiatieflocatie is aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. In paragraaf 3.3.2 is de ligging van de initiatieflocatie binnen de bebouwingsconcentratie nader uitgewerkt, waarbij is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 5.14, vierde lid.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12;

In artikel 5.12 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van de initiatieflocatie is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied. In de gebiedsvisie van de gemeente is de locatie aangewezen als 'Transformatielocatie'. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De kavel wordt landschappelijk worden ingepast.

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

Niet van toepassing.

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

- a. artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik, eerste lid onder a en e;**
- b. artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
- c. artikel 5.77 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

Een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde woning. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 5.15 van de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

3.3.1.1 Wettelijk kader

De omgevingsvisie van de gemeente geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruitziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed. In de omgevingsvisie zijn voor de gemeente de richting en ambities bepaald. De uitvoering hiervan strekt zich uit van korte naar lange termijn, afhankelijk van het opstellen van concrete plannen, maatregelen en financiering. Het initiatief ligt daarbij zeker niet altijd bij de gemeente. De omgevingsvisie biedt een handvat voor vernieuwing en initiatieven vanuit de samenleving en nodigt hier nadrukkelijk toe uit. In de Omgevingsvisie is per deelgebied de kernkwaliteiten, de opgaven en koers bepaald. De initiatieflocatie is gelegen nabij de kern Riethoven.



Figuur 12: Uitsnede omgevingsverordening

Riethoven

Riethoven is midden op het grote akkercomplex in het noordoosten van de gemeente gelegen. Het dorp is ontstaan op de kruising van een aantal wegen die dwars over het akkercomplex lopen. In eerste instantie heeft Riethoven zich dan ook langs deze wegen (Schoolstraat/Dorpsstraat en Gildestraat/Molenstraat) ontwikkeld. Uitbreiding van het dorp heeft daarna eerst langs lintvormige uitlopers als Tonderstraat en Willibrordusstraat plaatsgevonden. Naast de oude linten zijn de kenmerkende elementen in Riethoven de driehoekige ruimte van het Dorpsplein en met name de bosperceeltjes in en rond de kern. Vrijwel iedere weg die naar Riethoven leidt, gaat door bosgebieden die afgewisseld worden met open akkerpercelen. Riethoven is door de ligging nabij het stedelijk gebied gunstig gelegen voor forensen.

Buitengebied

Om de vitaliteit en kwaliteit te optimaliseren wordt voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergeijk een bijdrage gevraagd in klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, versterking van het landschap en/of de cultuurhistorische kwaliteiten van de (on)bebouwde omgeving.

De gemeente wil de vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied behouden en versterken. Dat betekent voor de vitaliteit dat:

- *Gestreefd wordt naar behoud van ontwikkelperspectief voor blijvende agrariërs met een economisch maar ook maatschappelijk en milieutechnisch gezond bedrijfsmodel;*
- *Men beseft dat de trend van stoppende agrarische bedrijven de komende jaren zal doorzetten en dat daarom hergebruik van gebouwen en locaties zorgvuldig moet worden afgewogen;*

- *de groene (natuurlijke en agrarische) ruimte, als voedingsbodem voor vitale bedrijven en vitale inwoners, verzorgd en behouden moet blijven.*

Voor het behoud en versterken van de kwaliteit van het buitengebied is het ook nodig dat:

- *er sprake is van de juiste functie op de juiste plek;*
- *functies optimaal ingepast worden in het landschap;*
- *de natuurlijke, landschappelijke en hydrologische waarden niet worden aangetast maar versterkt.*

3.3.1.2 Toets

Met het legaliseren van een eigenlijk al bestaande woning nabij de kern Riethoven, in de bebouwingsconcentratie Boshoven wordt tegemoet gekomen aan de vraag van woningen. De woning is gericht aan starters, te weten de huidige bewoners. Een extra woning is inpasbaar in de plancapaciteit. Bovendien wordt het landschap verder versterkt door het vastleggen van het aanwezige (inheemse) groen. Er wordt tevens een extra haag aangeplant aan de voorzijde (taxus).

3.3.2 Wonen in landelijk gebied gemeente Bergeijk

3.3.2.1 Wettelijk kader

De gemeente Bergeijk heeft een beleidskader voor woningbouw in het landelijk gebied opgesteld. Ten tijde van schrijven de deze motivering is het beleid nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidskader stipuleert dat woningbouw in het buitengebied over het algemeen niet gewenst is, maar uitzonderingen zijn mogelijk onder voorwaarden. Het beleid richt zich op het verbeteren van de omgevingskwaliteit en biedt kaders voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.

In het beleid wordt onderscheidt gemaakt tussen randvoorwaarden voor verschillende typen permanente woonfuncties. Daarnaast zijn de mogelijkheden tot tijdelijke woonvormen in dit beleid opgenomen.

Het is, afhankelijk van het woontype, wenselijk om een gemeentelijk fonds op te richten waar, een gedeelte van, de tegenprestatie in kan worden gestort wanneer een aanvraag niet volledig zelf kan voorzien in de tegenprestatie.

De middelen uit een dergelijk fonds mogen ingezet worden voor fysieke maatregelen conform de Beleidsregel Omgevingsrecht van de provincie Noord-Brabant, denk hierbij onder andere aan slopen van bedrijfsbebouwing, afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur, toevoegen van landschapselementen en behoud cultuurhistorische waarden.

De bijdrage aan het fonds dient, conform provinciaal beleid, gerelateerd te worden aan een concrete fysieke tegenprestatie en een realisatietermijn van vijf jaar. Om dit gestructureerd aan te pakken is het noodzakelijk dat er een 'onderlegger', zoals een visie of landschapsplan, wordt vastgesteld wat de basis is voor het opstellen van een gemeentelijk fonds.

3.3.2.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimtewoning gerealiseerd aan Boshovensestraat 4a (woningtype A, vrijstaande woning). Binnen het plangebied vindt kwaliteitsverbetering plaats door het vastleggen van de beplanting.

Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden voor een geschikte locatie:

- 1a: de woning(en) wordt gebouwd binnen een bestaande bebouwingsconcentratie.
 - o De woning is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 3: 'Boshoven'.
- 1b: Als aanvulling op 1a: de woning(en) ligt op een passende locatie conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
 - o Er wordt gebouwd binnen een bebouwingsconcentratie. Een ontwikkeling van een woning is passend op deze locatie. Dit is reeds benoemd in 3.2.2.2. van deze motivering.
- 2: De ontwikkeling belemmert geen zichtlijnen in het landschap.
 - o Met deze ontwikkeling wordt ter plaatse van bestaande bebouwing een woonfunctie toegekend. Er gaat geen zichtlijn verloren, omdat er al bebouwing staat op de locatie.
- 3: De breedte van het plangebied moet minimaal 1,5 keer zo breed zijn als de kant van de woonfunctie die aan de straatzijde grenst, zie figuur 1.
 - o De breedte van het plangebied is 55 meter. Door de aangrenzende reservering waterberging wordt het hele perceel aangeduid als woonfunctie aan de straatzijde. Hiervan wordt hierom afgeweken. In het principeverzoek is dit plan voorgesteld op basis van de voormalige structuurvisie bebouwingsconcentraties. Hierin is vastgelegd dat een frontbreedte van 35 moet worden aangehouden. Daaraan wordt voldaan. Hierop is positief besloten door het college. De voorbereidingen van onderhavig TAM-omgevingsplan waren al opgestart voordat het beleid 'Wonen in het landelijke gebied gemeente Bergeijk' was vastgesteld. Daarom wordt gekozen voor een inpassing conform het principebesluit en de uitgevoerde voorbereidingen (ontwerp plan).

Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden voor alle woningtypen:

- De bouwmassa van 1000 m³ waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden beperkt en waar mogelijk uitgesloten. Bij karakteristieke bebouwing is de bestaande bouwmassa het maximum.
 - o Hiervan wordt niet afgeweken. De bouwregels stellen vast dat maximaal 1.000 m³ is toegestaan.
- Voor het realiseren van een woning in het landelijk gebied is het leveren van een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit binnen gemeente Bergeijk verplicht.
 - o Met deze ontwikkeling is de fysieke tegenprestatie verzekerd middels de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De landschappelijke inpassing landt op het eigen perceel.
- De waardering van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt gebaseerd op de provinciale rekenmodule (zie bijlage 4), zoals beschreven in paragraaf 7.1 van de *Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant*, in combinatie met de normbedragen uit de Stimuleringsregeling Landschap (STILA).
 - o Met deze ontwikkeling is de fysieke tegenprestatie geregeld via een Bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Er wordt geen gebruik gemaakt van de rekenmodule. De Ruimte voor Ruimte regeling is de voorloper van de huidige Maatwerkregeling. Bij de Maatwerkregeling moet worden voldaan aan de provinciale rekenmodule. Er

wordt afgeweken van deze regel omdat de tegenprestatie wordt gerealiseerd door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

- Indien een initiatiefnemer beschikt over een bouwtitel (bijvoorbeeld verkregen via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte), mag deze onder voorwaarden (gedeeltelijk) ingezet worden als invulling van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Hierbij wordt aangesloten bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
 - o De initiatiefnemer beschikt over een bouwtitel. Deze wordt in zijn geheel ingezet als fysieke tegenprestatie. Er wordt voldaan aan de regels die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Naast de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit is het verplicht om het plangebied op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen. Woningbouwinitiatieven in het landelijk gebied vallen onder categorie 2 van de *Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen* (24 augustus 2012), of een vergelijkbare categorie in een geactualiseerd beleid.
 - o In bijlage 1 van de planregels is het beplantingsplan vastgelegd.

Daarnaast zijn er nog aanvullende voorwaarden per woningtype, onderhavige ontwikkeling valt onder woningtype A:

- Er moet altijd een bijdrage geleverd te worden aan de herontwikkeling van een (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocatie in het landelijk gebied.
 - o Dit is vastgelegd door de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Tevens komt de bedrijfsfunctie die geldt op deze locatie te vervallen. De bedrijfsfunctie op Boshovensestraat 9 blijft wel behouden.
- Sloop: In totaal moet ten minste 120% van de toegenomen bebouwing (gerekend in m²) worden gesloopt, omdat er sprake moet zijn van een afname van bebouwing. De sloop moet plaatsvinden in de gemeente Bergeijk. Er geldt een minimale afname van bebouwing van 250 m² voor een bouwmassa tot 1.000 m³.
 - o Dit is ook vastgelegd door de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte.
- Bijgebouwen: maximaal 200 m² per woning.
 - o Dit is vastgelegd in de bouwregels.

Er wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijke fonds. Voldaan wordt aan de regels van Wonen in landelijke gebied gemeente Bergeijk.

4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Bodem

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen de besluitlocatie is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Toets

Door Aelmans Milieu is een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend onderzoek naar asbest op Boshovensestraat 4a te Riethoven verricht. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de motivering. Hierna wordt de conclusie geciteerd.

Aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek vormt de geplande omzetting van huidige bedrijfsfunctie naar een woonfunctie

Het veldwerk is uitgevoerd zoals omschreven in de onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740:2023.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de richtlijnen zoals beschreven in de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", bijbehorende protocollen en verwijzingen.

Toetsing hypothesen

Grond en grondwater

De hypothese "heterogeen verdachte bovengrond" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Ook wordt bevestigd dat ter plaatse van de oprit en het parkeerterrein aan de Boshovensestraat sprake is van sterk verhoogde gehalten aan zware metalen.

Asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuigelijk bodemonderzoek kan ter plaatse van de

puinhoudende oprit de hypothese “verdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd. Echter wordt verwacht dat hier geen sprake zal zijn van een bodemverontreiniging met asbest (gehalte <100 mg/kg ds).

Resumé

Resumerend kunnen de volgende punten worden benoemd:

- Tijdens de werkzaamheden zijn ter plaatse van boringen 102 en 104 bodemvreemde bijmengingen met puin, baksteen en zinkassen aangetoond.
- In deze puin- en baksteenhoudende bodemlaag is, op basis van één enkel fragmentje, een gehalte asbest aangetoond van 54 mg/kg ds. Hoewel de triggerwaarde voor nader onderzoek naar asbest (van 50 mg/kg ds) wordt overschreden, wordt niet verwacht dat sprake zal zijn van een bodemverontreiniging met asbest en wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Ter plaatse is de bovengrond sterk verontreinigd met zink. Deze verontreiniging is gerelateerd aan zinkassen, welke afkomstig zullen zijn van de Boshovenstraat, waar deze in het verleden zijn toegepast.
- De omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op circa 40 m³ (± 80 m² x gem. 0,5 m).
- De resterende bovengrond is plaatselijk marginaal tot licht verontreinigd met zink, PCB en/of drins (som).
- Het mengmonster van de ondergrond is sterk verontreinigd met koper en zink en licht verontreinigd met cadmium, kwik en lood. Echter is in het mengmonster de, op basis van HXRF-metingen, sterk verontreinigde ondergrond van boring 116 opgenomen. Op basis van de HXRF-metingen zullen de aangetoonde verontreinigingen zich concentreren in dit monster. Ter verificatie is een mengmonster van de overige monsters samengesteld. Hiervan zijn de resultaten nog niet bekend.
- In het grondwater zijn de voorkeurswaarde voor cadmium, koper en xylenen overschreden, het grondwater kan als licht verontreinigd worden beschouwd.

De aanwezigheid van de sterk verontreinigde bodem zal een belemmering vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit ligt echter ter beoordeling aan het bevoegd gezag. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Aandachtspunten

Asbestonderzoek

In de puinhoudende bodemlagen is een gehalte asbest aangetoond van 54 mg/kg ds. Hiermee wordt de triggerwaarde voor nader onderzoek overschreden. Aangezien het gehalte is gebaseerd op één enkel fragmentje wordt niet verwacht dat er sprake is van een bodemverontreiniging met asbest en wordt een nader onderzoek door ons niet noodzakelijk geacht. Het bevoegd gezag kan dit echter alsnog eisen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook kan de innemer van de sterk verontreinigde grond dit eisen voor de inname van de grond.

Derhalve willen wij in overweging meegeven om op het terrein een nader onderzoek naar asbest te laten uitvoeren.

Graafwerkzaamheden

Wanneer meer dan 25 m³ grondverzet gaat plaatsvinden, ook al is de grond niet sterk verontreinigd, dan dient een graafmelding verricht te worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Werkzaamheden ter plaatse van de sterk verontreinigde boringen (102, 104 en 116) dienen als sanerende werkzaamheden te worden beschouwd. Deze werkzaamheden dienen door een SIKB7000 erkende aannemer te worden uitgevoerd en dienen door een SIKB6000 erkende milieukundige begeleider te worden begeleid.

Indien sterk verontreinigde grond wordt afgevoerd, dient voorafgaand nog het gehalte aan PFAS te worden bepaald.

Eventueel elders vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing:

- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing, als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 protocol 1001;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

Grondwater

Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en als drinkwater voor dieren.

Veiligheidsklasse

Op basis van de onderzoeksresultaten (gehalte lood) dienen graafwerkzaamheden binnen de verontreinigingscontour conform de veiligheidsklasse 'rood, niet-vluchtig' te worden uitgevoerd. Werkzaamheden buiten de verontreinigingscontour kunnen conform de basishygiëne maatregelen worden uitgevoerd.

Er is bodemverontreiniging geconstateerd als gevolg van zinkassen, waarschijnlijk is ook sprake van een verontreiniging met asbest. beide verontreinigingen liggen onder de bestaande verharding van de oprit. In de regels is vastgelegd dat wanneer hier graafwerkzaamheden plaatsvinden of wordt gebouwd nader onderzoek of sanering noodzakelijk is.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. De besluitlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

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

In de planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

4.2.1.4 Gemeentelijk beleid

Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan en zal worden voldaan.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse verwerkt wordt. Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieuhygiënisch opzicht niet aan te raden. Ook het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag maar vraagt een hogere investeringskost en wordt gezien van de mogelijkheden op het perceel niet geadviseerd. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden te worden en mag geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan.

Als vuistregel hanteert de gemeente Bergeijk een bergingseis van 0,06 m³ per 1 m² verhard oppervlak. Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Bij de definitieve uitwerking dient de grootte van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening her berekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Om neerslag die van daken en overige verharde oppervlakken afstroomt te mogen infiltreren, moet worden gestreefd om aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Het is nooit toegestaan om afvalwater rechtstreeks of via infiltratievoorzieningen te infiltreren (lozen) in de bodem. Het is aan te bevelen de kwaliteit van het te bergen water, en eventueel de bodem van de (infiltratie)voorzieningen, (in de loop van de tijd) te monitoren.
- In het afwateringssysteem van de afgekoppelde daken en overige verhardingen moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, andere sedimenten en dergelijke achter te houden, zodat het systeem niet verstopt raakt of dichtslibt met de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden.
- Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Het is niet wenselijk tijdens gladheid door bevroering of sneeuwval zout en dergelijke gladheidbestrijdingsmiddelen e.d. toe te passen. Een alternatief kan zand zijn. Indien niet wenselijk, dient de toepassing gericht en zo beperkt mogelijk te gebeuren.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Ontsluitingspaden/wegen/terrassen: voorzien van niet uitlogbare materialen.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat bijvoorbeeld het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteiten plaatsvinden voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen. Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool (DWA-riool) moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd. Het is tevens aan te bevelen de kwaliteit van het te bergen water, en eventueel de bodem van de (infiltratie)voorzieningen, (in de loop van de tijd) te monitoren.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Beschermingsregime

De initiatieflocatie is niet gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. De herontwikkeling heeft hierop geen negatieve invloed.

4.2.2.2 Bodem en grondwater

De bodem bestaat uit lage enkeerdgronden; lemig fijn zand (EZg23). De gemiddelde hoogste grondwaterstand betreft 30-60 cm

4.2.2.3 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

In de huidige situatie is sprake van circa 320 m² verharding (hoofdgebouw, tunnelkas, verharding). In de beoogde situatie wordt de bebouwing gelegaliseerd als woonfunctie. Het gebouw is legaal aanwezig, voor de bedrijfsfunctie. Het bouwvlak wordt iets uitgebreid, met circa 100 m². De grond om de woning is grotendeels al verhard, dus wordt hier geen toename in verhard oppervlak verwacht. Daarnaast is de verwachting dat in de toekomst een nieuw bijgebouw wordt gebouwd. Deze mag maximaal 200 m² groot zijn volgens de planregels in Bergeijk. De maximale toename aan bebouwing bedraagt circa 95 m². De tunnelkas wordt afgebroken.

4.2.2.4 Hemelwaterinfiltratievoorziening

Voorgesteld wordt het hemelwater te laten infiltreren in een infiltratielaagte op het achtererf. Het perceel loopt af richting de achterzijde dus net water kan zich natuurlijk laten afvloeien naar het laagste punt. Het gebied is op provinciale kaarten aangeduid als ‘regionale waterberging’. De bergingsopgave betreft 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak. Met een verhard verwacht oppervlak van circa 395 meter geldt er een bergingsopgave van 23,7 m³.



Figuur 13: voorbeeld infiltratielaagte

Het is mogelijk een combinatie te maken met andere voorzieningen. Initiatiefnemer wil ook graag gebruik maken van regentonnen en IBC-kralen voor hergebruik van water.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

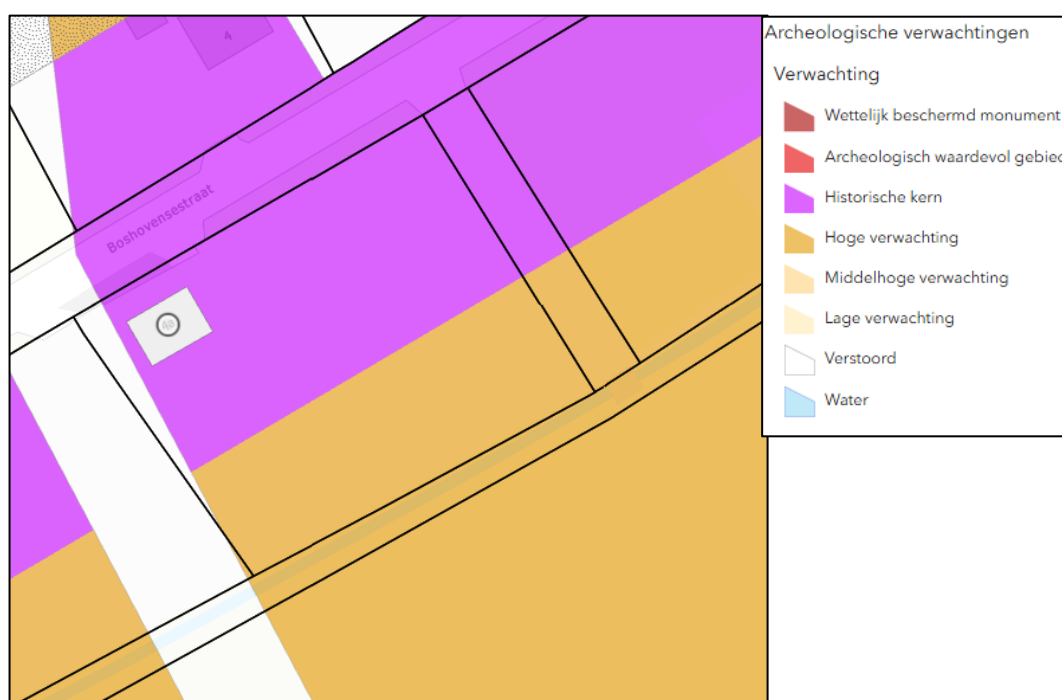
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Archeologie

Op de locatie gelden twee dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie: 'Waarde – Archeologie 3' (straatzijde) en 'Waarde – Archeologie 4.1'. Voor Waarde – archeologie 3 geldt dat er bij bodemverstoring van meer dan 250 m² en verder dan 0,3 onder maaiveld, archeologisch onderzoek verplicht is. Bij 4.1 is dit 500 m² en verder dan 0,3 m. Er wordt met deze ontwikkeling een gebouw als woning gelegaliseerd. Dit gebied is al verstoord. In de toekomst kan de bebouwing iets uitgebreid worden op grond die al in gebruik is als verharde grond. Daarnaast kan er in de toekomst een nieuw bijgebouw komen. Er komt niet meer dan 250 m² bebouwing bij, waardoor geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Het gebied ter plaatse van het woonhuis is al aangemerkt als verstoord.



Figuur 14: Archeologische verwachten- en waardenkaart van Bergeijk ter plaatse van de besluitlocatie

4.3.2.2 Cultuurhistorie

Binnen de besluitlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De woning is al bestaand. Een vergunning wordt aangevraagd voor de activiteit 'bouwen', nadat het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de

Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. 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. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.4.2 Toets

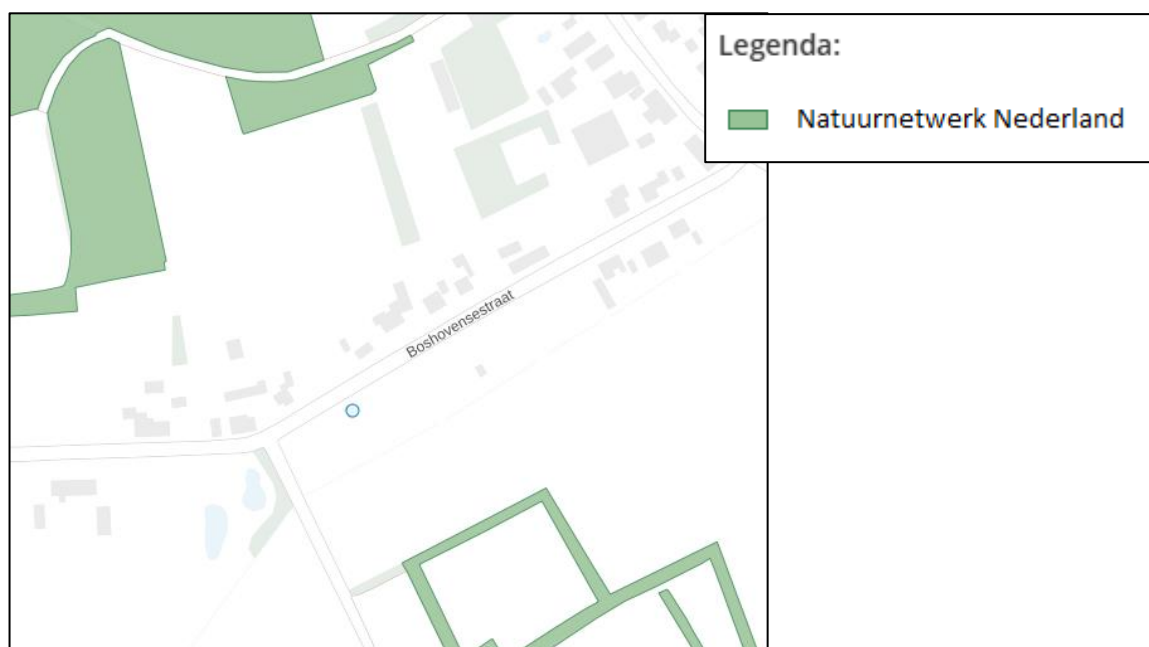
4.4.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De besluitlocatie is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer ten noorden van Natura2000 gebied Leendebos, Groote Heide & de Plateaux. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing omgezet naar een woonfunctie. Deze ontwikkeling zal geen invloed hebben op een Natura2000 gebied op deze afstand. De invloed van stikstof op dit Natura2000 gebied is verderop in deze paragraaf benoemd. Er is tevens een aerius-berekening uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan deze motivering.

Natuurnetwerk Nederland

Op circa 100 meter tot de besluitlocatie is natuurnetwerk Nederland gebied gelegen.



Figuur 15: Natuur Network Nederland gebied in de omgeving van de besluitlocatie

De geplande functiewijziging leidt niet tot ruimtebeslag op het NNN. Gezien de aard van de ontwikkeling, kunnen directe negatieve effecten als gevolg van verstoring worden uitgesloten. Er is

geen sprake van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

Stikstof

Realisatiefase

Met het TAM-Omgevingsplan wordt de bestaande bebouwing omgezet naar een woonfunctie. Middels de nieuwe planregels wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande bebouwing kleinschalig uit te breiden. In deze paragraaf wordt een worstcase inschatting gemaakt door aan te sluiten bij de meest recente cijfers van het Rijk voor woningbouw. Op basis van de notitie Aerius en woningbouw (zie bijlage 5) wordt de stikstofemissie voor de bouw van een volledige woning ingeschat op 3,0 kg NOx per jaar. In onderhavig geval is echter slechts sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bestaand pand. Er is ingeschat dat het planvoornemen in de realisatiefase leidt tot 200 lichte en 20 zware verkeersbewegingen. De zware verkeersbewegingen betreft het laden en lossen van bouwmaterialen, hierbij is geen sprake van een koude start. Voor de lichte verkeersbewegingen is worstcase uitgegaan van 100 koude starts. Ten aanzien van het modelleren van verkeerstromen in de Aerius calculator is de vraag aan de orde op welk moment het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld en dus niet meer onderscheidend is door het planvoornemen. De verkeersafwikkeling vindt plaats over de Boshovensestraat en de Dorpsstraat naar de Rijksweg. De Aerius-berekening voor de realisatiefase is bijgevoegd als bijlage 5

Gebruiksfase

De woning wordt gasloos uitgevoerd. De stikstofemissies in de gebruiksfase zijn uitsluitend afkomstig van verkeer.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van 9 lichte verkeersbewegingen per etmaal.

Ten aanzien van het modelleren van verkeerstromen in de Aerius calculator is de vraag aan de orde op welk moment het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld en dus niet meer onderscheidend is door het planvoornemen. De verkeersafwikkeling vindt in oostelijke en westelijke richting plaats over de Boshovensestraat. De verkeersbewegingen zijn gemodelleerd totdat zij zijn opgegaan in het heersende verkeersbeeld. Worstcase is uitgegaan van 5 koude starts op locatie. De Aerius-berekening voor de gebruiksfase is bijgevoegd als bijlage 5

Conclusie

Het plan leidt niet tot significant nadelige effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden. Voor het plan is daarom geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit noodzakelijk.

Houtopstanden

Er is geen sprake van houtkap ter plaatse.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de planlocatie. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd. Met deze ontwikkeling wordt een gebouw dat intensief gebruik wordt als woning, gelegaliseerd als woning. Er

wordt geen bebouwing gesloopt. In de toekomst wordt de tunnelkas verwijderd. Bij eventuele werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Door Aelmans Geluid is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de motivering, de conclusie is hierna geciteerd.

Toetsing gevelbelasting

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt:

<i>Geluidbronsort</i>	<i>Standaardwaarde</i>	<i>Grenswaarde</i>	<i>Overschrijding standaardwaarde</i>	<i>Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>
Gemeentelijke wegen	53 dB	70 dB	5 dB	n.v.t.

Figuur 16: Conclusie gevelbelasting

Op enkele gevels wordt de standaardwaarde overschreden, de grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op bezwaren van diverse aard.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde Lden</i>
Gezamenlijk geluid	59 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	26 dB

Figuur 17: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Het gezamenlijk geluid bedraagt meer dan 53 dB. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwwerken zal een gevelweringsonderzoek moeten worden aangeleverd waaruit blijkt dat in voldoende mate geluidwerende maatregelen zijn genomen. Dit is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit omgevingsplan.

4.6 Geur**4.6.1 Wettelijk kader**

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.6.2 Toets**4.6.2.1 Veehouderijen in de omgeving**

Binnen een afstand van 500 meter tot de initiatieflocatie zijn geen veehouderijen gelegen. Het meest dichtbij gelegen veehouderij bedrijf ligt op circa 650 meter tot de initiatieflocatie.

4.6.2.2 Woon- en leefklimaatToetsgrond

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de

achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies.

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

De meest dicht bij de initiatieflocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 650 meter. Gesteld kan dan ook worden dat de veehouderijbedrijven individueel geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de initiatieflocatie. Voor de beoogde herontwikkeling is de voorgrondbelasting dan ook niet relevant.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van de initiatieflocatie is aangeduid.



Figuur 18: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van de initiatieflocatie, de initiatieflocatie is aangeduid met de blauwe punaise.

Ter plaatse van de beoogde woning is in het kader van de achtergrondbelasting sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Er is derhalve op basis van de achtergrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.6.2.3 Belangen veehouderijen

De herontwikkeling van de initiatieflocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De beoogde woning is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter en is niet de eerst belemmerende woning voor de veehouderijbedrijven in de omgeving. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden dan ook geen veehouderijbedrijven belemmerd in toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6.3 Conclusie

Sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect Geur vormt geen belemmering voor de beoogde planologische wijziging van de locatie.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 Toets

In de directe omgeving van de besluitlocatie zijn twee veehouderijen gelegen. Aan de Bisschop Rythoviusdreef 1 is een veehouderij gelegen gespecialiseerd in pluimvee op circa 930 meter tot het besluitgebied. De locatie 't Eind 10 is gelegen op een afstand van circa 820 meter tot het besluitgebied. Hier worden varkens gehouden.

Op basis van de 'Notitie endotoxine toetsingskader 1.0' wordt beoordeeld dat geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico. In de directe omgeving zijn immers al veel gevoelige objecten op kortere afstand tot deze veehouderijen aanwezig. Bij de pluimveehouderij dient de berekende afstand 350 meter te zijn. Voor de locatie 't Eind 10 62 meter. Aan beide afstanden wordt voldaan.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn 3 geitenhouderijen gelegen. De geitenhouderij aan de Braambos 17 is op een afstand van circa 1,97 km gelegen tot de besluitlocatie. De geitenhouderij aan de Broekhovenseweg 15 is gelegen op circa 2,01 kilometer tot de besluitlocatie. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing omgezet naar 'wonen' gewijzigd. Op kortere afstand tot de geitenhouderij zijn meerdere bestaande functies en zijn recent nog woningen vergund. Feitelijk is het bovendien al mogelijk op de locatie Boshovensestraat 4a een woning toe te staan, mits dit de enige locatie voor de bedrijfswoning zou zijn.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.2 Toets

De initiatieflocatie grenst alleen aan de zuidzijde aan cultuurgrond. Op deze gronden is gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in principe toegestaan. De afstand van het woongebouw tot deze cultuurgrond betreft 25 meter. Tussen de woonfunctie en de cultuurgrond is fors groen aangeplant. Op de gronden zijn in het verleden aardappels en/of bieten geteeld. Hierbij dient met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen al rekening te worden gehouden met de sportvelden ten zuiden. Van overlast van drift is geen sprake. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Op de agrarische gronden binnen de initiatieflocatie ten zuiden van de woning wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten.

4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

4.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.2 Toets

De meest dichtbij gelegen hoogspanningsverbinding is gelegen op circa 4 kilometer tot de besluitlocatie. Dit aspect is derhalve ook niet relevant.

4.7.5 Positieve gezondheid

4.7.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geadviseerd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.2 Toets

Het legaliseren van een woning draagt bij aan de doelstelling om gezondheid te bevorderen in de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. De positieve gezondheid wordt bevorderd door de toets die plaatsvindt aan de milieuaspecten. De woning wordt gerealiseerd direct nabij een dorpscentrum (Riethoven) en de sportvelden ten zuiden.

4.7.6 Luchtkwaliteit

4.7.6.1 Wettelijk kader

Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

4.7.6.2 Toets

Aandachtsgebieden

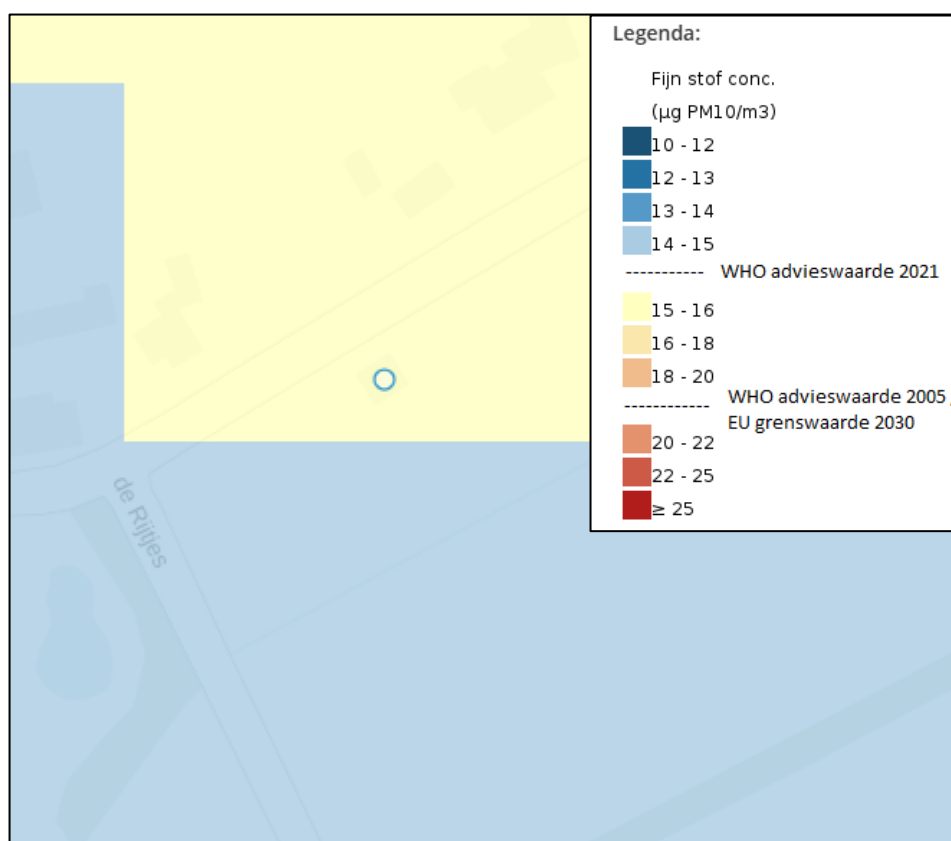
De besluitlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

Uitzonderde locaties (blootstelling)

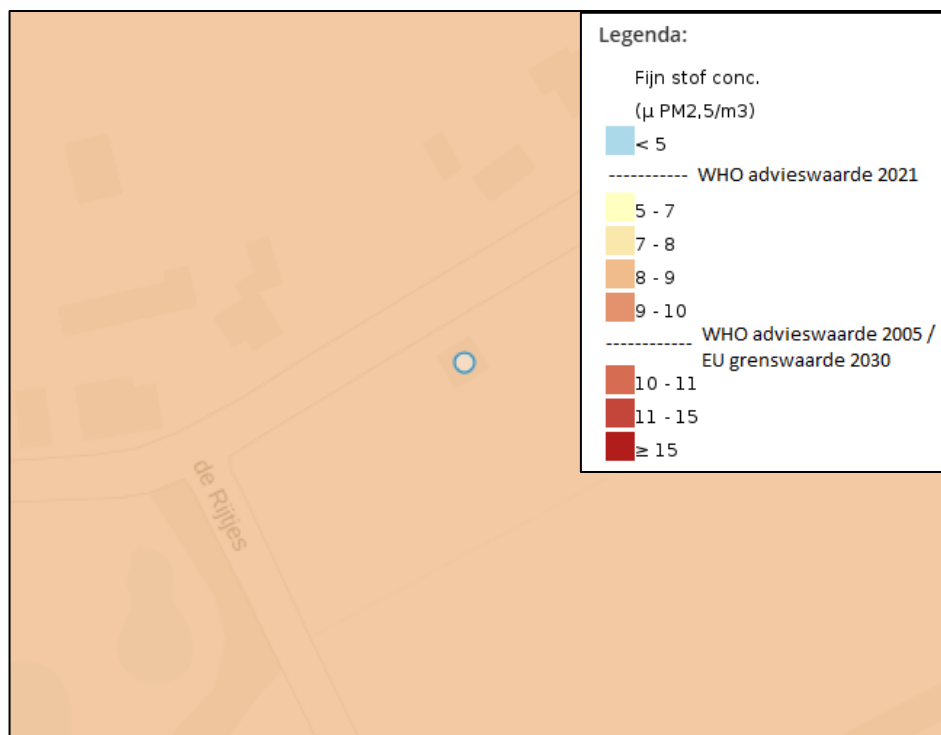
Binnen de besluitlocatie is sprake van het toevoegen van een woonfunctie. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

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

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 19: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10} , waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)



Figuur 20: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{2,5}, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

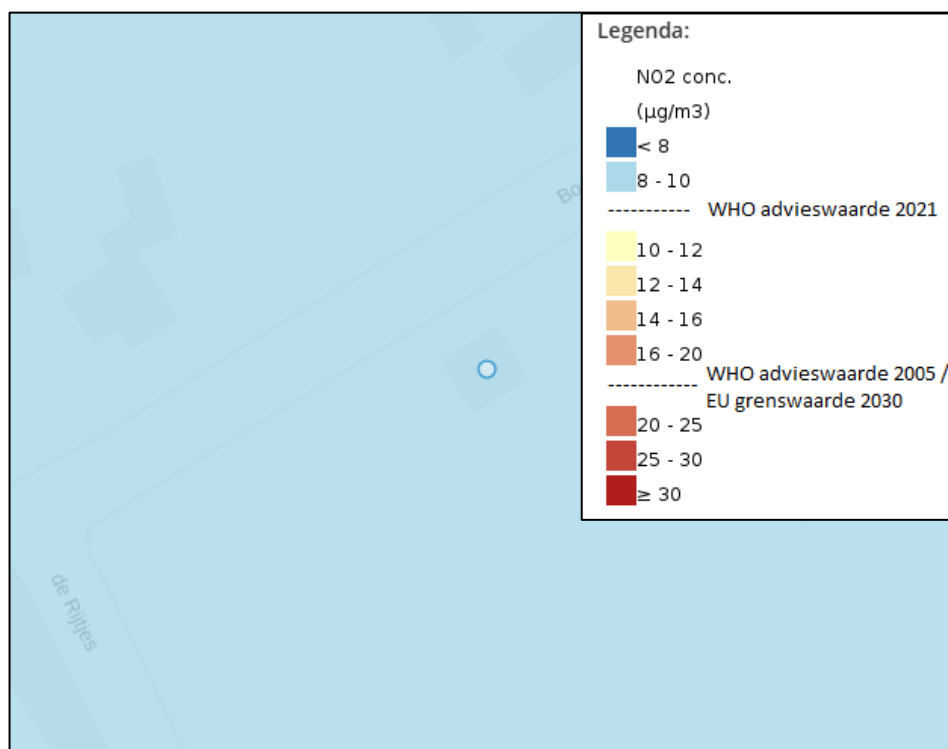
Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor de besluitlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 21: Uitsnede kaart met Stikstof NO₂, waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen de besluitlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 8-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Niet In Betekende Mate (NIBM)

De drempelwaarde voor een toets aan Niet In Betekende Mate Bijdragen (NIBM) aan de luchtkwaliteit bedraagt een omvang van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. De ontwikkeling bestaat uit de functiewijziging van één woning. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.8 Bedrijvigheid

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonerings van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De hierin opgenomen (indicatieve) bedrijvenlijst uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De

richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan mogelijk is.

Om te onderzoeken is of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de bedrijven in de omgeving van de besluitlocatie geïnventariseerd en is uitgegaan van de huidige toegestane richtafstanden van deze bedrijven op basis van de nu toebedeelde milieucategorieën. Voor de beoordeling zijn twee typen omgevingen. Dit betreft een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'.

4.8.2 Toets

Gebiedstypering

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De omgeving van de initiatieflocatie kan getypeerd worden als 'rustig buitengebied'.

Bedrijven

In de nabijheid van de initiatieflocatie zijn twee bedrijven gelegen. Ten eerste het eigen bedrijf, het hoveniersbedrijf aan Boshovensestraat 9. Dit bedrijf heeft milieucategorie 3.1, waardoor een richtafstand van 50 meter moet worden aangehouden. Het bedrijf is op een afstand van circa 210 meter gelegen, waardoor geen belemmering plaatsvindt voor het woon- en leefklimaat, en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het hoveniersbedrijf.

Ten zuiden van de initiatieflocatie is een combinatie aan sportverenigingen gelegen, gericht op buiten sporten. Ook is een bijbehorende accommodatie aanwezig. De sportfunctie ligt op circa 72 meter tot de initiatieflocatie. Het bedrijf wordt in de brochure bestempeld als 'veldsportcomplex met verlichting'. Hiervoor geldt tevens milieucategorie 3.1, waarmee de richtafstand 50 meter is. Ook hieraan wordt voldaan.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze afwijking van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te

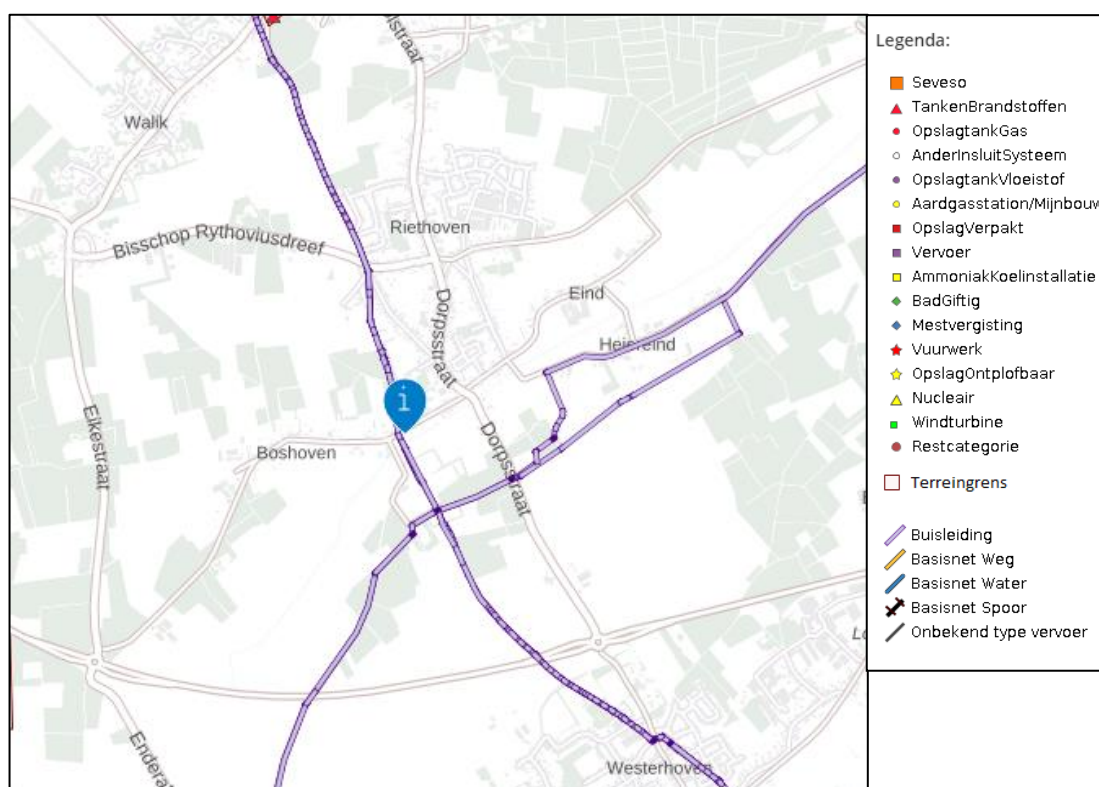
brenge in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.9.2 Toets

Inrichtingen

De besluitlocatie is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

Navolgende figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van de besluitlocatie is aangeduid met een 'i'

4.9.2.1 Transport

Vervoer over het spoor

Het meest dichtbijgelegen spoor in Nederland is gelegen op circa 12 kilometer. Binnen de gemeente Bergeijk bevinden zich geen spoortrajecten.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. In de omgeving zijn geen wegen gelegen waarover substantieel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer over het water

In de omgeving wordt geen transport gedaan van gevaarlijke stoffen over het water.

Vervoer via buisleidingen

Direct ten zuidwesten is defensie buisleiding gelegen op 10 meter tot de gevel van de woning. Voor deze buisleiding geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 0 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6. De woning zal niet binnen een zone van 0 meter van deze buisleiding komen.

Aandachtsgebieden zijn gebieden waarbinnen mensen in gebouwen, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Denk bij gebouwen bijvoorbeeld aan woningen, winkels of scholen. Bij nieuwbouwplannen in aandachtsgebieden heeft jouw gemeente extra aandacht voor de veiligheid van personen. Het type aandachtsgebied maakt direct zichtbaar door welke gevaren (brand, explosie of gifwol) de omgeving kan worden getroffen. Op de kaart staan drie soorten aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Een belangrijk doel van aandachtsgebieden is om gemeenten bij nieuwbouwplannen rekening te laten houden met ongevallen met gevaarlijke stoffen. Als een gemeente bijvoorbeeld nieuwe woningen in een aandachtsgebied toestaat, bepaalt zij of aanvullende beschermende maatregelen nodig zijn, zoals het versterken van gebouwen of het informeren van inwoners over schuilmogelijkheden. Gemeenten moeten bij nieuwbouw in een gifwolkaandachtsgebied tenminste in de eerste 1.500 meter bepalen of er aanvullende maatregelen nodig zijn.

Bij het toestaan van deze woning dient te worden voldaan aan de brandveiligheidseisen van het Bkl en bbl. De toevoeging van de woning leidt niet tot significante toename van het groepsrisico, gezien de ligging binnen een reeds bestaand brandaandachtsgebied waar reeds andere woningen aanwezig zijn. De hulpdiensten kunnen het gebied tijdig bereiken en de vluchtroutes zijn voldoende beschikbaar, waarmee de zelfredzaamheid is geborgd. Advies moet worden opgevraagd bij de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

De toevoeging van één woning op deze locatie leidt niet tot een relevante toename van het risico op het gebied van externe veiligheid. Gezien de afstand tot de risicobron (10m), de beperkte schaal van de ontwikkeling (omzetten van een functie bedrijf naar wonen), de aard van de constructie (stenen) en de bereikbaarheid voor hulpdiensten, is sprake van een aanvaardbare situatie binnen het bestaande brandaandachtsgebied. De nieuwe functie is daarom passend in het gebied, en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De veiligheidsregio heeft geadviseerd dat de huidige functie (kantine bij het bedrijf) wijzigen naar één functie wonen het risico op incidenten niet vergroot.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

4.10.1.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt een bestaand gebouw omgezet naar een woning. Hiermee wordt een voormalige bedrijfsgebouw omgezet naar een duurzame functie. Daarnaast wordt de woning verder verduurzaamd in de toekomst. Ook wordt een landschappelijk inpassingsplan duurzaam in stand gehouden.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing vastgelegd als woonfunctie. Initiatiefnemer draagt zorg voor hemelwaterinfiltratie bij het toevoegen van bebouwing. Het gebied aangeduid als 'regionale waterberging' wordt vastgelegd in het TAM-omgevingsplan.

4.10.3 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.10.3.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - 1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - 2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.10.3.2 Toets

De ontwikkeling is dan ook niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer- (beoordelings)plicht geldt). Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

5.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.
-

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen. Met deze ontwikkeling vervalt een bedrijfsfunctie in dichte nabijheid van woningen, dit is een positieve ontwikkeling. Andersom worden geen bedrijven meer belemmerd dan in de huidige situatie. De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot schade die groter is dan het normaal maatschappelijk risico. In de afgesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat nadeelcompensatie wordt vergoed door de initiatiefnemer indien van toepassing

6 Participatie

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Bergeijk acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de besluitlocatie. Een verslag van deze dialoog is als bijlage van deze ruimtelijke motivering naar de gemeente verzonden.

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Bijlage 4 Omgevingsdialoog

Bijlage 5 Stikstofnotitie

Bijlage 6 Nota van ambtshalve wijzigingen