

Hoofdstuk 22

Motivering wijziging omgevingsplan

Heijerstraat 37 te Westerhoven

Colofon

Planlocatie: Heijerstraat 37, 5563 BM te Westerhoven

Datum: 30-6-2025 / 19-3-2026

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711ET Someren
T. 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: Cv/DdB/25065.002U

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Inleiding & aanduiding plangebied.....	5
1.2. Wijzigen van het omgevingsplan met TAM-IMRO.....	5
1.3. Leeswijzer.....	5
2. Huidige en toekomstige situatie	7
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel.....	7
2.2. Toekomstige situatie	7
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma.....	8
2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving.....	8
2.3. Participatie.....	9
2.3.1. Bestuurlijk overleg	9
2.3.2. Participatie omgeving.....	9
3. Visie en beleid op locatie.....	10
3.1. Provinciaal beleid.....	10
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2. Gemeentelijk beleid	16
3.2.1. Omgevingsvisie	16
3.2.2. Beleidsregel Wonen in het landelijke gebied gemeente Bergeijk.....	17
3.2.3. Landschapsinvesteringsregeling de Kempen.....	18
3.2.4. Kempische visie op wonen.....	19
4. Toetsing aan het omgevingsplan	20
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
5.1. M.e.r.-beoordeling	21
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	21
5.3. Duurzaamheid & gezondheid	21
5.3.1. Duurzaamheid	21
5.3.2. Volksgezondheid.....	21
5.4. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren	22
5.4.1. Verkeer.....	22
5.4.2. Parkeren.....	22
5.5. Natuur	23
5.5.1. Gebiedsbescherming	23
5.5.2. Soortenbescherming	23
5.6. Bedrijven- en milieuzonering.....	24
5.7. Luchtkwaliteit.....	25
5.7.1. Toetsing normen luchtkwaliteit	25
5.7.2. Woon- en leefklimaat.....	26
5.8. Geluid.....	26

5.8.1.	Woon- en leefklimaat.....	27
5.9.	Geur.....	27
5.9.1.	Belemmering bedrijvigheid	27
5.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	28
5.10.	Sputzones	28
5.11.	Omgevingsveiligheid	29
5.11.1.	Beleid	29
5.11.2.	Toetsing aan beleid	30
5.12.	Welstand.....	31
5.13.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	31
5.13.1.	Archeologie.....	32
5.13.2.	Cultuurhistorie en landschap.....	32
5.14.	Bodem.....	32
5.15.	Weging van waterbelang	33
5.15.1.	Waterrelevant beleid.....	33
5.15.2.	Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	36
5.15.3.	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	36
5.16.	Technische infrastructuur	38
5.16.1.	Ondergrondse leidingen	38
5.16.2.	Hoogspanningslijnen.....	38
5.16.3.	Radarverstoringsgebied.....	39
6.	Juridische planbeschrijving.....	40
6.1.	Toelichting verbeelding	40
6.2.	Wijziging omgevingsplan	40
6.2.1.	Omgevingsplan van rechtswege.....	40
6.2.2.	Toepassing TAM-IMRO.....	40
6.2.3.	Werkingsgebied.....	41
6.2.4.	Opzet van de regels.....	41
6.2.5.	Preambule	41
6.2.6.	Overzicht wijzigingen	41
7.	Financiële haalbaarheid	42
8.	Bijlagen	43

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding plangebied

De locatie aan de Heijerstraat 37 is gelegen in het buitengebied van Westerhoven. Dit dorp maakt deel uit van de gemeente Bergeijk. Op de locatie is reeds een melkveehouderij aanwezig met hierbij een bedrijfswoning. Het bedrijf neemt deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV) en zal de veehouderij op de locatie stopzetten. De beoogde ontwikkeling omvat het beëindigen en saneren van de veehouderij, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-kavels voor vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling is echter niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Daarom is het benodigd om het omgevingsplan te wijzigen.

1.2. Wijzigen van het omgevingsplan met TAM-IMRO

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO voorbereid. Door middel van een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om middels de bestaande techniek voor planvorming ruimtelijke initiatieven plaats te laten vinden. Een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid op het moment dat een aanpassing van de regels nodig is.

Allereerst wordt een ontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. Voor het stellen van regels in het omgevingsplan gelden de instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl (Afdeling 5.1 is van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, Ow). Het omgevingsplan bevat de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Ow).

Op de voorbereiding van een omgevingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing (artikel 16.30 Ow). Van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen wordt kennisgegeven (artikel 16.29 Ow). In die kennisgeving wordt tevens aangegeven hoe participatie plaatsvindt (artikel 10.2 Omgevingsbesluit). Het ontwerp wordt vervolgens ter inzage gelegd; hiervan wordt mededeling gedaan in het gemeenteblad (artikel 10.3c Omgevingsbesluit). Tijdens de terinzagelegging kan eenieder zienswijzen naar voren brengen (artikel 16.31 Ow).

Na vaststelling van het omgevingsplan wordt het besluit bekendgemaakt, met inachtneming van artikel 16.77b Ow (bekendmaking niet eerder dan twee weken na vaststelling, behoudens de in dat artikel genoemde uitzonderingen). Tegen het besluit staat vervolgens gedurende 6 weken rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (toepassing afdeling 3.4 Awb; bezwaar staat niet open).

Het omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78 Ow). Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking (artikel 6:16 Awb), tenzij de voorzieningenrechter op verzoek een voorlopige voorziening treft (artikel 8:81 Awb). Als geen beroep wordt ingesteld, is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk; bij ingesteld beroep wordt het plan onherroepelijk na onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

1.3. Leeswijzer

In deze motivering is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de wijziging van het omgevingsplan is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk

4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving van het initiatief waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het initiatief.

2. Huidige en toekomstige situatie

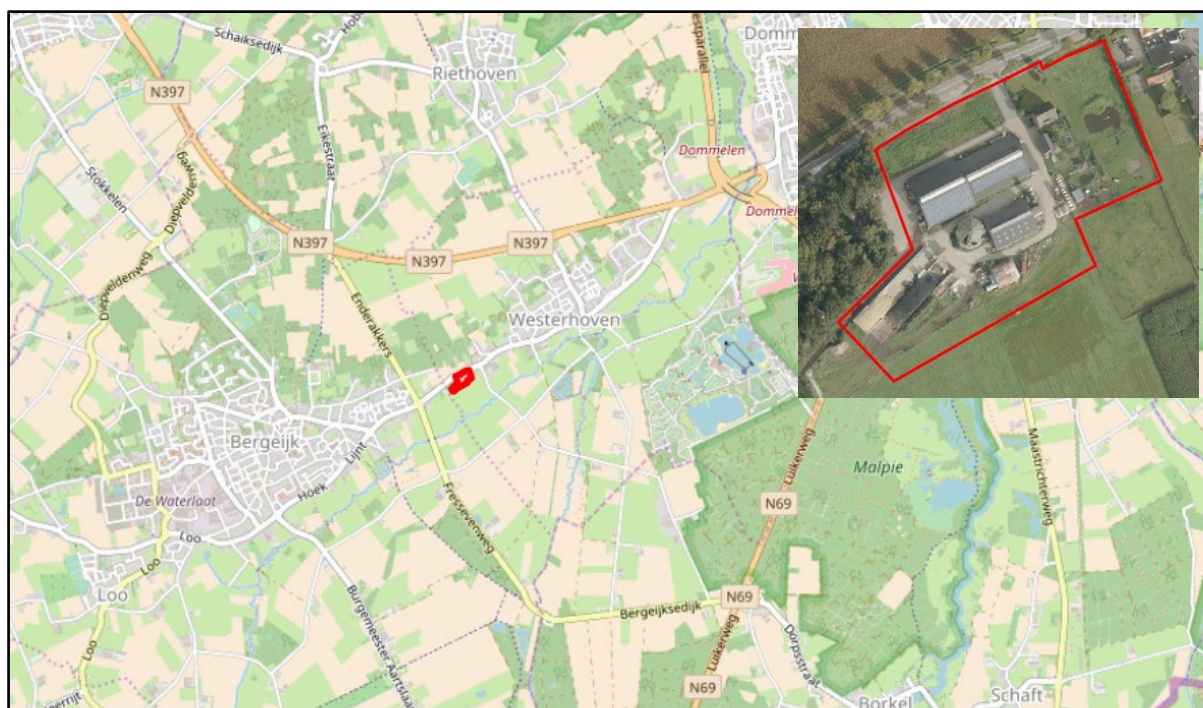
In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De planlocatie ligt aan de Heijerstraat 37 te Westerhoven, in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. Het betreft een agrarisch erf dat direct ontsloten is op de Heijerstraat, een verharde verbindingsweg tussen de kernen van Westerhoven en Bergeijk. Beide dorpskernen liggen op korte afstand van het perceel. Ten oosten van de locatie bevindt zich het vakantiepark Center Parcs De Kempervennen, aansluitend aan het gelijknamige natuurgebied. De omgeving bestaat uit een mix van agrarisch gebruik, bos- en natuurpercelen en verspreide burgerwoningen.

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Westerhoven, sectie C, nummers 1161, 758 en 1162. Het agrarisch bouwvlak omvat circa 12.172 m². Binnen dit bouwvlak bevinden zich een bedrijfswoning, twee stallen, een opslagloods, diverse voeropslagen, een verouderde mestsilo en meerdere sleufsilo's. De stallen zijn ingericht voor het houden van 175 melk- en kalfkoeien en 88 stuks vrouwelijk jongvee, conform de melding van 27 juli 2023. Er is sprake van deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv); het bedrijf wordt op dit moment geleidelijk afgebouwd.

Het erf bevat relatief veel verharding. Aan de westzijde grenst het perceel aan een klein bosperceel, aan de zuidzijde gaat het over in open agrarisch landschap. Aan de noordzijde, aan de overzijde van de weg, bevinden zich bospercelen. De inrit wordt gemarkeerd door enkele bomen en biedt directe toegang tot het erf. De bedrijfswoning ligt circa 30 meter van de weg en is evenwijdig aan de straat gesitueerd, met de stallen daarachter. Het perceel maakt deel uit van een herkenbaar bebouwingslint langs de Heijerstraat, waarin voormalige agrarische erven en burgerwoningen elkaar afwisselen.



Abbeelding 1: Uitsnede locatie in de omgeving

2.2. Toekomstige situatie

De veehouderij aan de Heijerstraat 37 is deelnemer aan de LBV-regeling. Een voorwaarde van deze regeling is dat de veehouderij ter plaatse gesaneerd dient te worden en dat er planologisch geregeld dient te worden dat er geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de veehouderij beëindigd en worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter plaatse van de te slopen bebouwing worden twee nieuwe Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Met de ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind tot enkel de woonfunctie en worden de locaties landschappelijk ingepast.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

De beoogde ontwikkeling voorziet in het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering aan de Heijerstraat 37 in het kader van deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV). Dit betekent dat het houden van landbouwhuisdieren ter plaatse structureel wordt beëindigd en planologisch onmogelijk wordt gemaakt. Alle agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder twee stallen, opslagruimtes en sleufsilos, wordt gesloopt. Er wordt 2565 m² aan bebouwing verwijderd en 3470 m² aan verhardingen. De bij het agrarische bedrijf behorende woning wordt omgezet van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Het houden van hobbydieren is wel toegestaan op een locatie die mee heeft gedaan aan de Lbv-regeling. Op het perceel worden twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-kavels gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing. Per kavel is één woning van 1000 m³ toegestaan en maximaal 200 m² bijgebouwen. Beide kavels worden uitgevoerd met ruime perceelbreedtes van minimaal 35 meter en krijgen ieder een eigen inrit op de Heijerstraat. De woningen worden gepositioneerd in lijn met de bestaande bebouwing langs het lint, waarmee de ruimtelijke structuur wordt versterkt en het kleinschalige karakter van de omgeving behouden blijft. Met deze functieverandering wordt het agrarisch ruimtegebruik vervangen door een kleinschalige woonfunctie in het buitengebied. Het programma bestaat daarmee uit één bestaande woning met een woonfunctie en twee nieuwe woningen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte. De ontwikkeling draagt bij aan de sanering van een agrarisch erf en biedt ruimte voor duurzame herinrichting met behoud van landschappelijke kwaliteit.

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een herkenbaar bebouwingslint aan de Heijerstraat. Door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat ruimte voor twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Deze worden zorgvuldig gepositioneerd binnen het bestaande ritme van het lint en sluiten qua situering, schaal en oriëntatie aan op de omliggende bebouwing. Beide kavels zijn minimaal 35 meter breed en worden individueel ontsloten via een eigen inrit op de Heijerstraat. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Bij de ruimtelijke opzet is expliciet rekening gehouden met het landschappelijk karakter van de omgeving. De gemeente Bergeijk streeft in haar beleid naar versterking van het halfopen agrarisch landschap, met behoud van zichtlijnen en herkenbare overgangen tussen erf en landschap. In lijn daarmee voorziet het plan in de aanleg van meerdere houtsingels met inheemse boom- en struiksoorten, zoals hazelaar, veldesdoorn en sleedoorn. Deze worden gerealiseerd langs de west-, zuid- en oostzijde van het perceel en sluiten aan op het omliggende bos en landschap. Ook tussen de kavels wordt een houtsingel aangeplant, waarmee de kamerstructuur van het landschap wordt versterkt. De landschappelijke inpassing is weergegeven in Afbeelding 2 en op schaal terug te vinden in Bijlage 22C 1.



Afbeelding 2: Beoogde landschappelijke inpassing

De bestaande poel aan de oostzijde van het erf blijft behouden. De zichtlijn vanaf de Heijerstraat naar de poel en het achterliggende landschap wordt vrijgehouden, waardoor visuele verbinding en beleefbaarheid van het beekdal van de Keersop worden versterkt. Dit draagt bij aan de ecologische kwaliteit en sluit aan op het gemeentelijk streven naar ruimtelijke belevingswaarde en biodiversiteit in het buitengebied.

De landschappelijke inrichting draagt bij aan een evenwichtige overgang van bebouwing naar landschap. De erfafbakening met houtsingels en struweelstructuren past binnen het historische patroon van erfbeplanting en sluit aan op het gemeentelijk beleid voor beeldkwaliteit. Door de groene inpassing wordt de nieuwe bebouwing deels aan het zicht onttrokken, terwijl tegelijkertijd landschappelijke lijnen worden geaccentueerd. Daarmee wordt invulling gegeven aan een ruimtelijk zorgvuldig en landschappelijk passend plan, in lijn met de beleidsdoelstellingen van de gemeente Bergeijk.

2.3. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente Bergeijk. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling.

2.3.1. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners enkele opmerkingen gemaakt die in voorliggende motivering zijn verwerkt.

2.3.2. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van plannen in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Bergeijk vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

Binnen de gemeente Bergeijk is participatie een integraal onderdeel van de omgevingsvisie, er is geen los beleid, wel heeft de gemeente een stappenplan omschreven op hun website. Het participatieproces bestaat hierbij globaal uit 5 stappen:

1. Omgeving bepalen
2. Omgeving informeren/dialogo voeren
3. Verslaglegging
4. Toezenden verslag
5. Besluit en terugkoppeling besluit

Voor onderhavige ontwikkeling is een dialoog gevoerd met de directe omwonenden van de Heijerstraat 35, 42 en 44. Deze omwonenden hebben geen problemen met de beoogde ontwikkeling. Het volledige verslag is bijgevoegd in Bijlage 22C 2.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

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

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant, in het bijzonder het programma 'omgevingskwaliteit'. Door het beëindigen van de veehouderij verdwijnen lokale emissiebronnen, wat leidt tot een verbetering van luchtkwaliteit en geurbelasting. Hiermee wordt bijgedragen aan een gezondere leefomgeving. Bovendien wordt de vrijgekomen ruimte zorgvuldig heringericht met een landschappelijk inpassingsplan dat recht doet aan de gebiedseigen kenmerken. Door het toevoegen van kleinschalige woonfuncties, gecombineerd met een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en het behoud van openheid, ontstaat een ruimtelijk en ecologisch beter ingebedde woonomgeving. Daarmee levert het plan een concrete bijdrage aan het tussendoel voor 2030 en vormt het een eerste stap richting het bredere provinciale streefbeeld voor 2050: een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving waarin ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit centraal staan. Het initiatief is daarmee in lijn met de provinciale beleidsdoelen.

3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Beperkingen veehouderij', 'Groenblauwe waarden', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Beperking grootschalige logistiek', 'Landelijk gebied', 'Bebouwd gebied', en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 3.



Afbeelding 3: Uitsnede omgevingsverordening

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- 5.15 Ruimte-voor-ruimte
- 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant
- 5.41 Attentiezone waterhuishouding
- 5.46 Groenblauwe waarden
- 5.57 Maatwerk in bebouwd gebied
- 5.77 Wonen

In artikel 5.65 zijn de afwijkende regels ten aanzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze regels beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Met het initiatief wordt een veehouderij gesaneerd, waardoor er geen bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten meer plaatsvinden binnen het plangebied, dit wordt met onderliggend plan planologisch geborgd. Het artikel is derhalve niet van toepassing op het initiatief. Hetzelfde geldt voor artikelen 5.56a en 5.66, deze gaan over grootschalige logistiek en stalderen. Op de locatie vindt in de beoogde situatie geen logistiek of veehouderij plaats waardoor deze artikelen niet van toepassing zijn.

De planlocatie is gelegen aansluitend aan het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (NNB). De concrete ambities voor het NNB staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Aangezien de planlocatie dicht bij een NNB-gebied is gelegen wordt later in deze paragraaf getoetst aan artikel 5.31 Ov met betrekking tot de externe werking op het NNB. Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Ov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in artikel 5.8 van de Verordening Ruimte. Alle nieuwe functies worden gesitueerd binnen het bestaande bouwperceel, dat bovendien in omvang wordt verkleind. De bestaande veehouderij wordt beëindigd en gesaneerd, waardoor het ruimtebeslag aanzienlijk afneemt en functieverandering mogelijk wordt. Binnen het bestaande bouwvlak worden twee Ruimte-voor-Ruimte kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Doordat alle bebouwing en voorzieningen geconcentreerd blijven binnen de planologische contouren, en er geen sprake is van verstening buiten het bouwperceel, wordt voldaan aan het uitgangspunt van compacte en doelmatige benutting van de ruimte. Hiermee is tevens geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl en is de laddertoets niet van toepassing. De ontwikkeling levert per saldo een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- De ondergrond
- De netwerklaag
- De bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om

opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De ontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan meerwaardecreatie door een integrale verbetering van de economische, ecologische en sociale kwaliteit van de locatie en omgeving. Door het beëindigen van de veehouderij verdwijnen emissiebronnen, wat leidt tot een verbetering van het leefmilieu voor zowel omwonenden als natuur. Tegelijkertijd wordt via de Ruimte-voor-Ruimte regeling economische waarde benut voor de herontwikkeling van het erf naar een hoogwaardige woonlocatie. De twee nieuwe woonkavels worden landschappelijk zorgvuldig ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande zichtlijnen, beplantingsstructuren en cultuurhistorische elementen. Ook de omzetting van de bestaande woning naar een burgerwoning versterkt de leefkwaliteit en continuïteit van het woongebruik op de locatie. Daarmee levert de ontwikkeling niet alleen winst op voor de aanvrager, maar ook voor de directe omgeving en het ruimtelijk systeem als geheel. Het plan vormt daarmee een concreet voorbeeld van het combineren van opgaven binnen het omgevingsbeleid, conform het principe van meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een omgevingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt geborgd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden vastgelegd in het omgevingsplan.

Bij de onderhavige ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd via de ruimte-voor-ruimte-regeling. Op grond van artikel 5.15, derde lid, is hiervoor geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist. Voor het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning geldt deze verplichting wél. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Bergeijk is de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen van toepassing. De ontwikkeling valt onder categorie 3, wat betekent dat er een berekening moet worden gemaakt voor het perceel deel dat wordt omgezet van 'agrarisch met woning' naar 'wonen'. Gezien het feit dat op een deel van de gronden ruimte-voor-ruimte kavels worden gerealiseerd, is de berekening expliciet enkel van toepassing op het gedeelte dat behoort bij de bestaande woning. Het huidige agrarische bouwvlak wordt in omvang verkleind en deels omgezet naar 'wonen'. Het overige deel wordt afgewaardeerd tot agrarische gronden zonder bouwvlak. De gronden waarop de ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd, worden hierbij ook eerst afgewaardeerd naar agrarisch zonder bouwvlak. De kwaliteitswinst van de RvR woningen is geborgen in de titel.

Conform de geactualiseerde Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk (2024) geldt dat wanneer een bouwtitel wordt aangekocht van buiten de gemeente, een aanvullende investering in lokale kwaliteitswinst vereist is. Voor minimaal een derde van de waarde van het bouwrecht moet dan een bijdrage worden geleverd aan ruimtelijke kwaliteit in Bergeijk. Voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is een berekening kwaliteitsverbetering gemaakt, welk terug te vinden is in Bijlage 22C 3. De kwaliteitswinst wordt behaald door het afwaarderen van de gronden en de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 5.11 van de Ov.

Ruimte-voor-ruimte-kavel (artikel 5.15)

In het eerste lid is opgenomen dat een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels 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;*

De ontwikkelingsmaatschappij is initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling en stelt hiertoe twee titels beschikbaar, deze zijn opgenomen in Bijlage 22C 12.

- b. *Op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 5.14, vierde lid; en*

In navolging van artikel 5.14, vierde lid, is er sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt, een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie of als de woning inpandig wordt gerealiseerd

binnen karakteristieke bebouwing. De planlocatie aan de Heijerstraat 37 ligt formeel buiten de begrensde bebouwingsconcentraties van de gemeente Bergeijk, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk (2024) maar maakt feitelijk onderdeel uit van het bestaande bebouwingslint langs de Heijerstraat. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op dit beleid.

Binnen dit lint wisselen agrarische erven en burgerwoningen elkaar af, met een duidelijke oriëntatie op de weg en beperkte tussenruimtes. De locatie is wel gelegen in het Bebouwd gebied zoals opgenomen in de Ov. Er is sprake van een langgerekt bebouwingslint met een afwisseling van agrarische erven en burgerwoningen, een historische menging van functies, en een duidelijke oriëntatie op de ontsluitingsweg. Ook zijn in de directe omgeving meerdere woningen en erven aanwezig op korte onderlinge afstand, waarmee de locatie voldoet aan de functionele en ruimtelijke kenmerken van een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. De huidige bebouwing vormt al decennialang een vast onderdeel van de lintstructuur tussen Bergeijk en Westerhoven. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de plek van de te slopen agrarische opstallen, waarmee geen nieuw ruimtebeslag ontstaat. De toevoeging van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen leidt tot een herstructurering van het erf en een versterking van de bestaande bebouwingsstructuur.

Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met het streefbeeld voor dergelijke structuren: er vindt functieverandering plaats met kwaliteitsverbetering van de leefomgeving, de bebouwing wordt landschappelijk ingepast, en het open karakter van de omgeving blijft behouden. Daarmee vormt het geheel een passende afronding van de bestaande bebouwingsstructuur. Tot slot is in het collegebesluit over het principeverzoek bevestigd dat de woningen op deze locatie stedenbouwkundig passend zijn. In afstemming met de provincie is daarbij vastgesteld dat sprake is van een logische afronding van het bestaand bebouwd gebied. Hiermee is onderbouwd dat de locatie planologisch aanvaardbaar is voor de beoogde ontwikkeling.

c. Past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.

In artikel 5.12 is opgenomen dat *een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied een onderbouwing bevat die aantoont dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.*

Voor onderhavige locatie is geen ontwikkelingsrichting aanwezig, derhalve wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de omgevingsvisie en andere beleidsdocumenten om te bepalen of de ontwikkeling past binnen de toekomstvisie.

De beoogde ontwikkeling, conform de omgevingsvisie van de gemeente, ziet erop toe dat er in het buitengebied verschillende ontwikkelingen gecombineerd worden, het gaat hier om ontwikkelingen op het gebied van (agrarische) bedrijvigheid, wonen en mobiliteit en hoe deze bijdragen aan de natuurlijke rust en uitgestrektheid van het agrarisch en natuurlijk buitengebied. Met de ontwikkelingsrichting wil de gemeente meer landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het buitengebied. Met de ontwikkeling wordt de agrarische functie gewijzigd naar wonen. De beoogde ruimte-voor-ruimte kavels hebben geen negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving, maar juist een positief effect. Er wordt een veehouderij op de locatie waar de woonfuncties gerealiseerd worden gesaneerd, dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat en voorkomt leegstaande bebouwing. Dit zorgt derhalve voor een positief effect op de omgeving. De inpassing behorend bij de beoogde situatie draagt bij aan de landschappelijke waarden van het gebied. Er wordt namelijk rekening gehouden met de waarden en kenmerken van de omgeving.

Artikel 5.15 beschikt over nog twee extra leden waaraan getoetst dient te worden. Echter doordat de ruimte-voor-ruimte titels van de ontwikkelingsmaatschappij komen, is lid 2 niet van toepassing. In lid 3 van artikel 5.15 staat als laatste beschreven dat artikelen 5.8, eerste lid, onder a en e, artikel 5.11 en artikel 5.77, eerste lid onder a niet van toepassing zijn. Aan deze artikelen wordt dan ook niet getoetst voor de toe te voegen woningen.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant (artikel 5.31)

Een ontwikkeling die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt een veehouderij gesaneerd wat gepaard gaat met een daling van de emissie van onder andere ammoniak in de directe omgeving. De dichtstbijzijnde NNB ligt aangesloten de locatie. Op deze afstand kunnen overige aspecten (verstoring door licht, geluid, verdroging etc.) leiden tot merkbare veranderingen binnen NNB. Het NNB

ten westen van de locatie wordt aangeduid als een droog bos met productie en is reeds bestaande natuur, ten zuiden ligt ook een NNB-gebied, dit gebied is nog niet gerealiseerd. Conform de ambitiekaart dient dit omgezet te worden naar kruiden- en faunairijk grasland met rivier- en beek begeleidend bos. Hierdoor kan aangenomen worden dat dit deel omgezet zal worden naar natuur.

Met de ontwikkeling wordt de veehouderij beëindigd en worden er twee nieuwe ruimte voor ruimte kavels gerealiseerd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De ontwikkeling zal enkel een positieve bijdrage hebben op de aanwezige en nog te realiseren natuur. Doordat er minder emissies plaatsvinden en er een landschappelijke inpassing plaats zal vinden zal de beoogde ontwikkeling de ecologische waarden en kenmerken in het NNB enkel versterken. Aangezien de ecologische waarden niet worden aangetast, dienen er ook geen negatieve effecten gecompenseerd worden met de beoogde ontwikkeling.

Attentiezone waterhuishouding (artikel 5.41)

In het eerste lid is opgenomen dat *een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant*. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bescherming van de waterhuishouding. Er wordt bebouwing en erfverharding verwijderd. Hierdoor zal er enkel positief bijgedragen worden aan de lokale waterhuishouding. Er zullen geen activiteiten plaatsvinden welke negatieve effecten kunnen hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het naastgelegen Natuur Netwerk Brabant.

In het tweede lid is opgenomen dat het omgevingsplan regels stelt over:

- a. Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit;*
- b. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
- c. Het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en*
- d. Het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakten.*

Ten behoeve van dit werkingsgebied worden de voorschriften uit het moederplan overgenomen, behorende bij de aanduiding 'waterstaat – attentiegebied EHS'.

Groenblauwe waarden (artikel 5.46)

In artikel 5.46 is opgenomen dat een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- a. Strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. Bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. Stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
- d. Bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied*

Met de beoogde ontwikkeling wordt de aanwezige bedrijfsbebouwing en erfverharding verwijderd. In plaats hiervoor worden er twee woningen met bijgebouwen en een landschappelijke inpassing gerealiseerd. In totaal zal er dus sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak op de locatie aan de Heijerstraat 37. Hierdoor zullen de ecologische waarden en kenmerken, de biodiversiteit en de landschappelijke waarden en kenmerken verbeteren. De ontwikkeling zorgt voor een positieve bijdrage in het behoud en versterking van de aanwezige waarden.

Maatwerk in Bebouwd gebied (Artikel 5.57)

In het eerste lid is opgenomen dat *een omgevingsplan ter plaatse van Bebouwd gebied kan een nieuwe bouw- of gebruiksactiviteit toedelen als:*

- a. Dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en bij de omliggende functies;*

Zoals reeds uitgewerkt in de toetsing aan artikel 5.15 is de ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van de omgeving.

- b. Dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, zoals door sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit, sanering van een milieuhinderlijke activiteit of behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;*

De bedrijfsbebouwing behorende bij de veehouderij wordt gesloopt, hierdoor vindt er een sanering van de milieuhinderlijke activiteit plaats. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast wat zorgt voor een fysieke bijdrage van de omgeving.

- c. Het versterken van de omgevingskwaliteit wordt geborgd;*

Dit zal worden geborgd door het intrekken van de milieuvergunning van de veehouderij.

- d. De fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;*

De beoogde woningen zullen worden gerealiseerd met behulp van ruimte-voor-ruimtetitels. Dit is nader toegelicht in de toetsing aan artikel 5.15, eerder deze paragraaf.

- e. De activiteit vanuit een bij de omgeving passende rood-groenverhouding van het gebied, die wordt vastgelegd in het omgevingsplan, aanvaardbaar is;*

De locatie is gelegen in een bebouwd gebied waarbij de woningen vrijstaand zijn met een grotere tuin. Met de beoogde ontwikkeling worden er twee woningen toegevoegd in het lint. De gehele locatie wordt hierbij landschappelijk ingepast, een eerste impressie hiervan is te zien in de beoogde situatie in Afbeelding 2. Doordat de beoogde situatie toeziet op de sloop van bebouwing, het verwijderen van verhardingen en het toevoegen van woningen, waarbij de hoeveelheid groen in de omgeving in stand wordt gehouden en op het perceel wordt versterkt, is de ontwikkeling in lijn met de rood-groenverhouding die aanwezig is in het gebied. De hoeveelheid groen die wordt toegevoegd op de locatie is in lijn met de hoeveelheid groen, en het type groen, dat aanwezig is in de omgeving.

- f. Voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit Paragraaf 5.2.5 of Paragraaf 5.2.6; en*

Er wordt voldaan aan paragrafen 5.2.5 en 5.2.6, de locatie voldoet aan de regels omtrent de NNB en groenblauwe waarden, zoals bovenstaand beschreven.

- g. Bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Indien gewenst door de gemeente zullen bij de uitwerking deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die werkzaam is bij de provincie Noord-Brabant.

Wonen (artikel 5.77)

In het eerste lid, onder a, is opgenomen dat een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden. Op basis van het derde lid van artikel 5.15 is dit artikel niet van toepassing op de beoogde ruimte-voor-ruimte-woningen. Voor de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning geldt dat dit een reeds bestaande woning betreft. Op basis van het tweede lid onder b is dit toegestaan indien de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Zoals reeds aangegeven voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten voor de toekomst die van toepassing zijn op de locatie. Er vindt geen splitsing plaats en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk (actualisatie 2024).

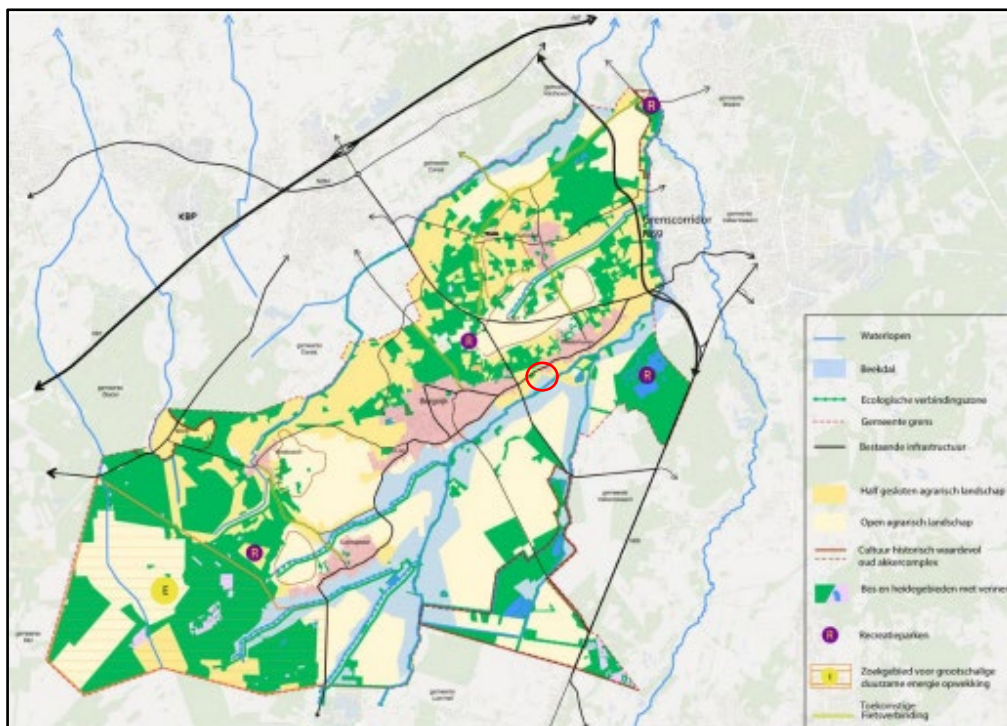
3.2.1. Omgevingsvisie

De gemeente Bergeijk heeft een omgevingsvisie opgesteld, deze is vastgesteld op 14-01-2022, in deze visie worden verschillende kernkwaliteiten en de koers besproken. In hoofdstuk 4.2 van de visie wordt gekeken naar een vitaal buitengebied, de locatie aan de Heijerstraat 37 is gelegen tussen de kernen

Bergeijk en Westerhoven en ligt op de rand van het buitengebied. De gemeente streeft naar een vitale agrarische sector die in harmonie is met de omgeving, hierbij vullen het agrarische landschap en de natuur elkaar aan. De opgave is om de verschillende doelen te combineren. De gemeente wil graag meer landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het buitengebied, hierdoor wordt er ingezet op landschap, klimaat en natuur.

Deze ambitie wordt onder andere behaald door *'we beseffen dat de trend van stoppende agrarische bedrijven de komende jaren zal doorzetten en dat daarom hergebruik van gebouwen en locaties zorgvuldig moet worden afgewogen'*. Om te zorgen voor het behoud en versterken van de kwaliteit van het buitengebied zijn de volgende punten opgenomen in de omgevingsvisie:

- 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.



Afbeelding 4: Uitsnede omgevingsvisie, locatie rood omcirkeld.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de veehouderij met bijbehorende voorzieningen ter plaatse beëindigd, het bedrijf neemt deel aan de LBV-regeling. Hierbij is het benodigd om alle stallen te slopen. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd op het perceel voor nieuwe functies. Met de ontwikkeling worden er twee ruimte kavels gerealiseerd. Tevens wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Tijdens de transitie van agrarisch naar wonen worden de nieuwe en het bestaande perceel landschappelijk ingepast. De ontwikkeling voldoet dus aan de ambities uit de omgevingsvisie van de gemeente Bergelijk. De woningen zijn passend op de locatie en zullen zorgen voor een mooie afronding van het bebouwde gebied, de nieuwe functies worden ingepast in het landschap en de natuurlijke waarden zullen worden versterkt.

3.2.2. Beleidsregel Wonen in het landelijke gebied gemeente Bergelijk

De gemeente Bergelijk heeft de Beleidsregel Wonen in het landelijke gebied vastgesteld als beleidskader voor woningbouwinitiatieven buiten de kernen. Met deze beleidsregel wordt gestuurd op een zorgvuldig ruimtegebruik in het buitengebied, waarbij het landelijke gebied primair bedoeld blijft voor agrarische functies, natuur en landschap. Nieuwe woningen zijn daarom slechts onder voorwaarden toegestaan en moeten aantoonbaar bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Met de vaststelling van deze beleidsregel is de eerdere Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties komen te vervallen. De beleidsregel vervangt daarmee het eerdere toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in bebouwingslinten en clusters in het buitengebied.

Het beleid biedt onder voorwaarden ruimte voor woningbouw, bijvoorbeeld bij functieverandering van agrarische erven, sanering van bebouwing of toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Daarbij wordt beoordeeld of de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is, past binnen de landschappelijke structuur en geen afbreuk doet aan het open karakter van het buitengebied. Ook moet worden aangetoond dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de omgeving. Het beleid fungeert daarmee als toetsingskader voor initiatieven waarbij nieuwe woningen in het buitengebied worden toegevoegd.

Hoewel de planlocatie aan de Heijerstraat 37 formeel net buiten een begrensde bebouwingsconcentratie ligt, voldoet zij feitelijk wél aan de in de beleidsregel omschreven criteria. Het plangebied maakt onderdeel uit van een duidelijk waarneembare lintstructuur van burgerwoningen en voormalige agrarische erven, met oriëntatie op de openbare weg, beperkte tussenruimtes en onderlinge ruimtelijke samenhang. Dit is ook getoetst in paragraaf 3.1.2 in de toetsing aan artikel 5.15 van de omgevingsverordening.

De beoogde ontwikkeling sluit verder aan op de uitgangspunten uit de beleidsregel. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De benodigde bouwtitels vormen, conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant, een invulling van de vereiste fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt, waarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat minimaal 120% van de toegenomen bebouwing wordt gesaneerd en sprake is van een afname van bebouwd oppervlak. De woningen krijgen een maximale bouwmasa van 1.000 m³ per woning, overeenkomstig het maximum uit de beleidsregel. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 200 m² per woning. Tevens wordt het erf voorzien van een landschappelijke inpassing, waarmee wordt bijgedragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Beleidsregel Wonen in het landelijke gebied gemeente Bergeijk. De ontwikkeling draagt bij aan de sanering van agrarische bebouwing, een verbetering van de omgevingskwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het erf.

3.2.3. Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

De Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen is bedoeld voor ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het geldende plan, maar waarvoor medewerking kan worden verleend vanuit ruimtelijke overwegingen. De regeling stelt dat bij dergelijke ontwikkelingen altijd bijgedragen moet worden aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, met als doel het behoud en de versterking van de regionale identiteit en het landschap.

De regeling maakt onderscheid tussen drie categorieën. Categorie 1 betreft kleinschalige ontwikkelingen die geen extra kwaliteitsverbetering vereisen. Voorbeelden hiervan zijn kleinschalige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of het uitbreiden van een woning binnen het functiegebied. Categorie 2 betreft ontwikkelingen die wel een landschappelijke inpassing vereisen, zoals de vormverandering van agrarische bouwvlakken of de aanleg van minicampings. Bij deze ontwikkelingen wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd door inpassing in het bestaande landschap, bijvoorbeeld via de aanleg van natuur- of landschapselementen. Categorie 3 omvat de grotere ontwikkelingen waarbij de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering wordt gemeten in financiële termen, gebaseerd op de waardeverhoging van het perceel door de ontwikkeling. Dit betreft bijvoorbeeld de omzetting van agrarische bouwvlakken naar wonen of bedrijf die een grotere impact hebben op het landschap.

Elke ontwikkeling wordt beoordeeld op zijn impact op het landschap en krijgt, afhankelijk van de categorie, een bijbehorende bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Dit wordt vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan of financiële bijdrage.

Zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 onder de toetsing van artikel 5.11 kwaliteitsverbetering van de Omgevingsverordening Noord-Brabant valt de ontwikkeling in categorie 3. Dit houdt in dat er een berekening moet worden gemaakt voor dat deel van het perceel dat wordt omgezet van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen'. Gezien het feit dat op een deel van de gronden ruimte-voor-ruimte kavels worden gerealiseerd, is de berekening expliciet enkel van toepassing op het gedeelte dat behoort bij de bestaande woning. Het huidige agrarische bouwvlak wordt in omvang verkleind en deels omgezet naar 'wonen'. Het overige deel wordt afgewaardeerd tot agrarische gronden zonder bouwvlak. De gronden waarop de ruimte-

voor-ruimte woningen worden gerealiseerd, worden hierbij ook eerst afgewaardeerd naar agrarisch zonder bouwvlak. De kwaliteitswinst van de RvR woningen is geborgen in de titel. Er wordt derhalve voldaan aan de eisen voor kwaliteitswinst.

3.2.4. Kempische visie op wonen

De Kempische Visie op Wonen 2024–2028 vormt het gezamenlijke volkshuisvestingsprogramma van de Kempengemeenten, waaronder Bergeijk. De visie speelt in op de sterke bevolkingsgroei in de Brainportregio en de toenemende woningdruk. Gemeenten willen gezamenlijk zorgen voor voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen, met behoud van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

Tot 2030 wordt in de Kempen ingezet op de realisatie van minimaal 3.220 woningen voor autonome groei, met een extra opgave van circa 2.000 woningen om regionale verdringing tegen te gaan. Voor de periode daarna worden potentieel locaties onderzocht voor nog eens maximaal 8.000 woningen, waarbij aandacht is voor zowel regionale als lokale ambities. Bergeijk neemt hierin een actieve positie in, gericht op het versterken van haar kernen en het voorzien in de lokale woningbehoefte.

Een belangrijk uitgangspunt van de visie is betaalbaarheid. Van alle nieuw te bouwen woningen dient minimaal 30% sociale huur te zijn, 37% betaalbare koop of middenhuur en 33% vrij in te vullen. Daarmee geldt het principe van “twee derde betaalbaar bouwen” als regionale norm. Naast kwantiteit is kwaliteit en diversiteit essentieel: er wordt gestuurd op variatie in woningtypen, woonvormen en doelgroepen, passend bij de samenstelling van de Kempische dorpen.

De visie richt zich tevens op het voorzien in huisvesting voor aandachtsgroepen, waaronder starters, senioren, zorgbehoevenden en arbeidsmigranten. Gemeenten trekken hierin gezamenlijk op, met lokale uitvoeringsprogramma's die rekening houden met specifieke demografische en ruimtelijke kenmerken per kern. Het beleid stimuleert binnenstedelijke verdichting waar mogelijk, maar biedt ook ruimte aan zorgvuldig ingepaste uitbreidingen aan de rand van kernen om de vitaliteit te behouden. Leefbaarheid, sociale cohesie en landschappelijke kwaliteit vormen daarbij toetsingscriteria.

Daarnaast wordt gestuurd op duurzaam en toekomstbestendig bouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent onder meer het bevorderen van natuurinclusieve bouw, het beperken van verhard oppervlak en het benutten van circulaire materialen.

De toevoeging van nieuwe woningen sluit aan bij de uitgangspunten van de Kempische Visie op Wonen. De ontwikkeling draagt bij aan de regionale woningbouwopgave, waarbij het realiseren van voldoende en betaalbare woningen centraal staat. Mits de woningen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en voldoen aan de verdeling van sociale, betaalbare en vrije sectorwoningen, is de ontwikkeling in overeenstemming met het vastgestelde woonbeleid van de Kempengemeenten en de gemeente Bergeijk.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven.

Voor de planlocatie is het omgevingsplan '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'
- 'Waarde – Archeologie 4.1';
- 'Waarde – Archeologie 4.2';
- 'Waarde – Archeologie 3';
- 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1';
- Bouwvlak;
- 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen';
- 'overige zone – ecologische hoofdstructuur';
- 'overige zone – groenblauwe mantel'



Afbeelding 5: Uitsnede omgevingsplan

In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Er is ook geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Om deze reden wordt deze planologische procedure en motivering voor het wijzigen van het omgevingsplan opgesteld.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen. Het gaat hierbij enkel om plannen die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Voor dergelijke activiteiten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de activiteiten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze activiteiten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings-)plichtig besluit indien het is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Categorie J11 is van toepassing bij onderhavig initiatief. Deze categorie betreft namelijk stedelijke ontwikkelingen met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Wanneer er een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt is een mer-beoordelingsplicht van toepassing. Echter aangezien in de beoogde ontwikkeling slechts twee woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r.- (beoordeling) en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'*

De beoogde ontwikkeling betreft de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In navolging van jurisprudentie (uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724) is de ontwikkeling van 12 woningen of meer aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling worden er 2 woningen gerealiseerd op de locatie. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5.3. Duurzaamheid & gezondheid

5.3.1. Duurzaamheid

De beoogde woningen worden duurzaam gebouwd, er wordt rekening gehouden met het gemeentelijke doel om in 2030 energieneutraal te zijn.

5.3.2. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te

worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Heijerstraat 35a op een afstand van circa 70 meter van de bestaande woning. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. Gezien de afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie. Tevens dient opgemerkt te worden dat er binnen een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie geen geitenhouderijen gelegen zijn.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid & gezondheid.

5.4. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De beoogde ontwikkeling betreft het stoppen van een veehouderij, waarbij er twee woningen worden gerealiseerd op het perceel. In de gemeente Bergeijk is het beleid Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er voor wat betreft de normen wordt aangesloten bij het gemiddelde van de CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Het CROW schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten voor.

5.4.1. Verkeer

Gekeken naar het aspect verkeer heeft de gemeente geen kengetallen opgenomen in het eigen beleid, derhalve wordt aansluiting gezocht bij de CROW. Er wordt worst-case rekening gehouden met een woonhuis, vrijstaand, in weinig stedelijk gebied. Een dergelijke woning kent een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 per woning. De planlocatie ligt aan de Heijerstraat in Westerhoven. Een verharde weg welke dient als de verbindingsweg tussen Westerhoven en Bergeijk. Met de beoogde ontwikkeling zal het hoeveelheid verkeersbewegingen afnemen gezien de veehouderij gesaneerd wordt. Hierdoor dienen er geen zware verkeersbewegingen meer plaats te vinden na de bouwfase van de woningen. De straat heeft voldoende capaciteit om de beoogde verkeersgeneratie te kunnen afwikkelen.

5.4.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen de planlocatie. In de beoogde situatie wordt de reeds aanwezige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, tevens worden er twee ruimte voor ruimte kavels gerealiseerd. In totaal zullen er dus 3 vrijstaande koopwoningen aanwezig zijn in het buitengebied van Westerhoven. Dit type woning heeft een parkeerbehoefte van 2,5. Dit houdt in dat er afgerond per woning 3 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De beoogde percelen zijn van voldoende grote om dit te realiseren. Bij de bestaande woning

is reeds voldoende erfverharding aanwezig om drie auto's te parkeren. Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.5. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.5.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, dat op een afstand van circa 300 meter ligt.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase gemaakt. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermisting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de aanleg- en gebruiksfase geen depositieresultaten hebben boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De berekeningen en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlagen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebieden.

Hoewel de planlocatie op circa 300 meter afstand ligt van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelen uitgesloten. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op het gebied en omvat geen activiteiten die verstoring veroorzaken in de vorm van geluid, licht, mechanische effecten of optische prikkels. Er is geen sprake van oppervlakteverlies, versnippering of hydrologische beïnvloeding. De locatie is landschappelijk afgeschermd en maakt geen onderdeel uit van een ecologische verbinding of essentieel leefgebied. Gelet op aard, omvang en ligging van het plan is verstoring uitgesloten en kan worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.5.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van de ontwikkeling aan de Heijerstraat 37 te Westerhoven, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen stallen, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Vanwege het slopen van alle bebouwing en de aanwezigheid van het Natuur Netwerk Brabant op zeer korte afstand is er door Brabant Eco een flora en fauna quickscan uitgevoerd. Uit de gevoerde quickscan blijkt dat binnen het plangebied verblijfplaatsen van huismussen en boerenzwaluwen aanwezig (kunnen) zijn. Om negatieve effecten op deze jaarrond beschermde soorten te voorkomen en te voldoen aan de Omgevingswet, is een ecologisch plan van aanpak vereist. Hierin wordt beschreven welke mitigerende maatregelen genomen worden om de gunstige staat van instandhouding te borgen. Voor andere soortgroepen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen vastgesteld. De volledige quickscan is terug te vinden in Bijlage 22C 7 en het bijbehorende plan van aanpak in Bijlage 22C 8.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten derhalve niet noodzakelijk.

5.6. Bedrijven- en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. Doordat de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur tussen Bergeijk en Westerhoven ligt, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Wat betreft veehouderijen wordt in paragraaf 5.9 getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is de interieurbouwer aan de Eykereind 94a. Een interieurbouwer is niet opgenomen in de handreiking. Meest overeenkomende bedrijfsvorm is de categorie 'meubelstofferderij' $bo < 200 \text{ m}^2$. Conform de handreiking behoren deze bedrijven tot milieucategorie, waarvoor een richtafstand van 10 meter is vastgesteld. Het bedrijf ligt op circa 330 meter van de planlocatie. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

5.7. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofdioxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht.

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe functie betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt. Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer

meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het creëren van twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief slechts twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.7.2. Woon- en leefklimaat

Indien aan de grenswaarden zoals beschreven in voorgaande alinea wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Jaarlijks wordt door RIVM onderzocht wat de achtergrondconcentratie is van verschillende stoffen. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

De waarden van de verschillende stoffen worden door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Volgens deze kaarten wordt in Nederland bijna overal aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden op grote industrieterreinen zoals de Maasvlakte en TataSteel. Ook bij gebieden met een hoge concentratie aan pluimveehouderijen kan lokaal sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. In de omgeving van de planlocatie zijn geen pluimveehouderijen of zware industrie te vinden. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie niet worden overschreden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen de geluidszone van de Heijerstraat.

Binnen de geluidszone van deze weg is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van artikel 5.1.4.2a.4 van het Bkl. De standaardwaarde voor een Rijks- of provinciale weg bedraagt 50 L_{den}, wanneer het een gemeentelijke of waterschapsweg betreft is de standaardwaarde 53 L_{den}. Indien de standaardwaarde wordt overschreden is de ontwikkeling toch mogelijk indien er maatregelen worden getroffen. De maximale grenswaarde voor de wegen bedraagt 60 L_{den} afkomstig van Rijks- of provinciale wegen en 70 L_{den} afkomstig van gemeentelijke of waterschapswegen.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd door GBS-milieuadvies, zie Bijlage 22C 9. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op enkele gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB L_{den} overschrijdt, maar onder de grenswaarde van 70 dB blijft. Een geluidluwe gevel is in alle gevallen aanwezig. De gecumuleerde geluidbelasting varieert van 44 tot 56 dB L_{den} , wat resulteert in een milieukwaliteit tussen 'goed' en 'matig'. Met toepassing van passende geluidwerende maatregelen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In de regels van voorliggend plan is opgenomen dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen een aanvullend akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierin dient te worden vastgesteld welke geluidwerende voorzieningen en materialen worden toegepast, zodat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen wordt gewaarborgd.

5.8.1. Woon- en leefklimaat

In het kader van geluid is het van belang dat wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat van de omliggende functies. Enerzijds mag de beoogde ontwikkeling niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving en anderzijds dient er voldoende geluidruimte te zijn voor de beoogde bedrijfsvoering. Zoals uitgewerkt in paragraaf 5.6 wordt er in de beoogde situatie voldaan aan de richtafstanden.

Wanneer naar agrarische bedrijven wordt gekeken in het kader van geluid is in de richtafstanden tabel uitgewerkt dat agrarische bedrijven een maximale richtafstand van 50 meter hebben. In de beoogde situatie zijn de omliggende (bedrijfs-)functies allen verder weg gelegen dan 50 meter, er kan daarom worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.9. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl. Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

5.9.1. Belemmering bedrijvigheid

Op grond van de regels uit het omgevingsplan moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige gebouwen. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in het omgevingsplan.

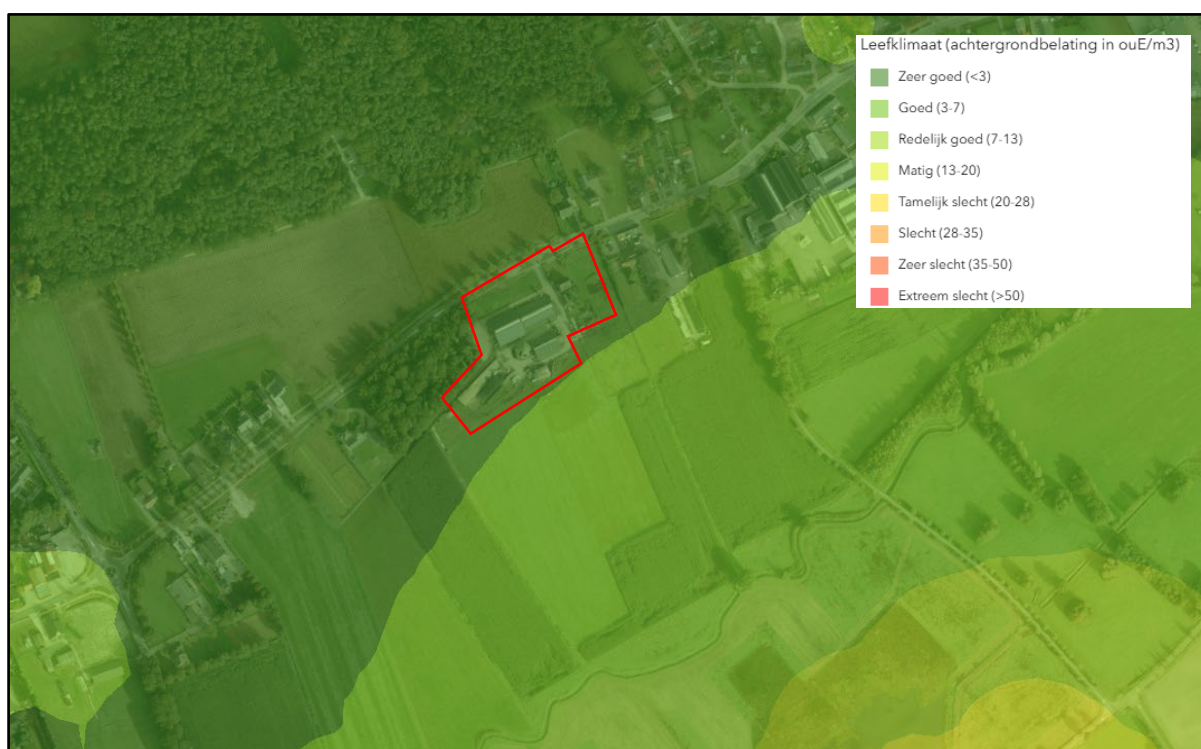
Wanneer er een nieuw geurgevoelig gebouw wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval zijn er reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de omliggende veehouderijen gelegen, dan de beoogde ruimte-voor-ruimte kavels. De reeds bestaande woning ligt tussen de dichtstbijzijnde veehouderij en de ruime voor-ruimte kavels in. De bestaande woning is dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen het plangebied zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.9.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Heijerstraat 35a. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter in het kader van geur. De rundveehouderij ligt op een afstand van circa 70 meter ten opzichte van de planlocatie. Er wordt dus niet voldaan aan de 100 meter, echter geldt dit alleen voor de reeds bestaande woning, de afstand van 100 meter wordt wel behaald ten opzichte van de nieuwe ruimte voor ruimte kavels. De bestaande woning is en blijft onveranderd aanwezig. Deze wordt enkel omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning (voormalige veehouderijwoning). De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Eeuwelsedijk 1 op een afstand van circa 670 meter. Dit betreft een vleesveehouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter in het kader van geur. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van intensieve veehouderijen in de omgeving.



Afbeelding 6: Uitsnede achtergrondgeurbelasting

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de locatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrondkaart geur belasting van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB). Als bronnenbestand van deze kaart is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant opgenomen, met als peildatum maart 2025, en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd, zie Afbeelding 6. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is en < 3 ouE/m3 bedraagt, waardoor in de beoogde situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd zal zijn.

Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

5.10. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt worden gewasbeschermingsmiddelen toegepast om gewassen te beschermen tegen ziekten en plagen. Bij gevoelige functies, zoals woningen, moet worden beoordeeld of nabij agrarisch gebruik met spuitactiviteiten tot onaantvaardbare risico's voor de volksgezondheid of het woon- en leefklimaat kan leiden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een richtafstand van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige functies niet onredelijk

acht bij open teelten met verticale bespuiting, zoals boomgaarden. Bij gesloten teelten of neerwaartse bespuiting (zoals bij de meeste grondgebonden teelten) is een kortere afstand aanvaardbaar, mits de risico's voldoende zijn beperkt of afgedekt.

De planlocatie grenst aan agrarische gronden aan de zuid- en oostzijde. De gronden aan de zuidzijde zijn in eigendom van de aanvrager. Deze gronden zijn op de bijbehorende verbeelding opgenomen binnen het plangebied. Door in de planregels via een expliciete verbodsbepaling het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden uit te sluiten, in de vorm van een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de functie 'wonen', wordt geborgd dat vanuit deze zijde geen drift naar de nieuwe woningen kan optreden. Daarmee is aan deze zijde sprake van planologische zekerheid, waarmee beschermingsmaatregelen juridisch afdwingbaar zijn. Aan de oostzijde grenzen agrarische gronden van derden aan het perceel. Hier is geen sprake van uitbreiding van het gebruik, maar enkel van de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De feitelijke situatie blijft ongewijzigd: de woning is reeds in gebruik voor bewoning. Conform vaste jurisprudentie hoeft in dat geval geen aanvullende beschermingsafstand te worden gehanteerd, omdat geen sprake is van een functiewijziging in gebruik.

Ten slotte wordt de planlocatie aan de randen voorzien van een landschappelijke inpassing, waaronder houtsingels en beplantingszones. Deze vormen een natuurlijke barrière voor eventuele drift, mochten er in de omgeving spuitactiviteiten plaatsvinden. Door het uitsluiten van spuitgebruik op eigen gronden, het feit dat aan de oostzijde geen functiewijziging plaatsvindt, en de aanwezigheid van mitigerende landschappelijke beplanting, is sprake van een zorgvuldig onderbouwde bescherming van het woon- en leefklimaat. Deze samenhangende maatregelen – bestaande uit planologische uitsluiting van spuitgebruik, het ontbreken van een functiewijziging aan de oostzijde en de landschappelijke afscherming van het erf – bieden voldoende bescherming, waardoor geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor het woon- en leefklimaat en aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

5.11. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven.

5.11.1. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie-)aandachtsgebied als (brand- of explosie-)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR- 10^{-6} -contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

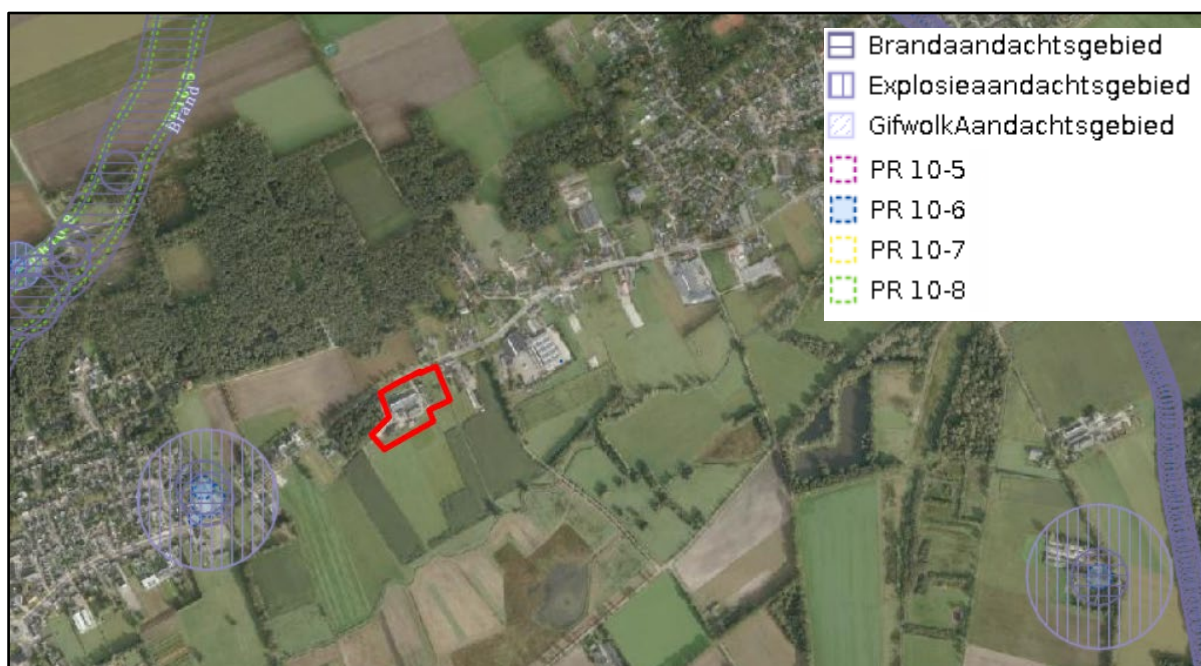
De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.11.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie Afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart

Uit de signaleringskaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie.

5.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In deze nota is opgenomen dat de locatie valt binnen het niveau 'basis' hierbij wordt gekeken naar het volgende:

Basis

Bij het BASIS niveau van welstand wordt de toets door welstandstoezicht beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooijlijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit BASIS niveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Met de beoogde ontwikkeling wordt enkel gezorgd dat de veehouderij beëindigd wordt en er twee nieuwe ruimte voor ruimte kavels gerealiseerd kunnen worden. Hierbij is het nog niet benodigd om te kijken naar welstand. De welstandstoets zal uitgevoerd worden bij de bouwaanvraag. Deze wordt separaat aangevraagd.

5.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten,

beschermden stads- en dorpsgezichten en beschermden cultuurlandschappen. De archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in archeologische werkingsgebieden en cultuurhistorische werkingsgebieden in het omgevingsplan.

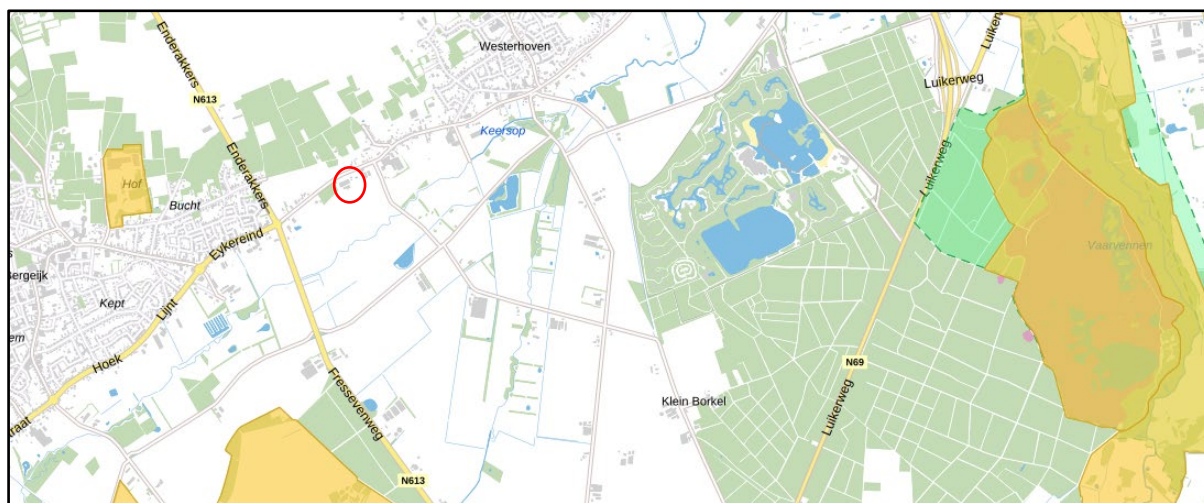
5.13.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

In het omgevingsplan ligt de planlocatie binnen de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3', Waarde - Archeologie 4,1', 'Waarde - Archeologie 4,2'. Omdat de beoogde woningen binnen meerdere aanduidingen liggen is er door Archeopro een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt, op basis van bodemgegevens, historische kaarten en archeologische verwachtingswaarden, dat voor het noordelijke deel van het plangebied een middelhoge verwachting op archeologische resten geldt, met name uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Binnen de zones waar zich momenteel stallen en verhardingen bevinden, is de bodem echter tot meer dan 1,5 meter diepte verstoord. Hierdoor is de kans op behoudenswaardige archeologische resten in dit deel van het perceel verwaarloosbaar. Dit deel van het perceel is derhalve vrijgesteld van archeologische waarden. Het volledige rapport is terug te vinden in Bijlage 22C 10. Aangezien de beoogde nieuwe bebouwing binnen deze reeds verstoorde zone wordt gerealiseerd, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wel blijft, conform de Erfgoedwet, de meldplicht bij toevallsvondsten van kracht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5.13.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie Afbeelding 8. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

5.14. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);

- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de functie en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Met de beoogde ontwikkeling worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Er is daarom door Silt Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse, aangevuld met een nader bodemonderzoek naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging met minerale olie. De bodem is tot een diepte van circa 3,7 m-mv opgebouwd uit matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand, plaatselijk humushoudend. In het verkennend onderzoek is plaatselijk een puinhoudende laag aangetroffen die als asbestverdacht wordt beschouwd gezien hiervoor geen certificaat beschikbaar is. In het aanvullende onderzoek is deze grond verder onderzocht en is er geoordeeld dat in de bovengrond lokaal puinhoudende bijmengingen voorkomen (baksteen, dakpan en puin), zonder dat daarbij asbest is aangetoond. Tijdens het veldwerk zijn geen aanwijzingen gevonden die een aanpassing van de onderzoeksstrategie noodzakelijk maakten.

Ter plaatse van de voormalige nishut zijn in de bovengrond verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK en enkele metalen (cadmium, koper, zink) vastgesteld. De ondergrond is daar schoon. De bovengrond ter plaatse van de nishut valt in kwaliteitsklasse Industrie; elders op het terrein geldt kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur. De verontreiniging met minerale olie is zowel horizontaal als verticaal afgebakend en beslaat circa 750 m² tot een diepte van circa 1,20 m-mv. Ten aanzien van de aangetroffen verontreiniging met minerale olie geldt dat deze zal worden gesaneerd. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de verontreinigde zone, zal dit plaatsvinden conform de regels uit het Bal. In dat geval zal voorafgaand aan de werkzaamheden een melding worden gedaan via het omgevingsloket en worden de geldende uitvoeringsregels gevolgd.

In het grondwater van peilbuis PB01 zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. In PB21 zijn metalen aangetroffen boven de lokale voorkeurswaarden, maar beneden de interventiewaarden. Vanuit asbestperspectief zijn geen beperkingen geconstateerd. Het volledige bodemonderzoek met aanvulling is opgenomen in Bijlage 22C 11.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

5.15. Weging van waterbelang

In een omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.15.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor

het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de Waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

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

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Provincie

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

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

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie in 'attentiezone waterhuishouding'. Zoals reeds uiteengezet in paragraaf 3.2.2 wordt er voldaan aan de instructieregels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

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

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

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, Legger waterstaatswerken 2023 en de Waterschapsverordening. De legger waterstaatswerken 2023 is opgenomen in de Waterschapsverordening. De Waterschapsverordening is te vinden in het DSO.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel

In de 'Waterschapsverordening Waterschap De Dommel' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Waterschapsverordening beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Waterschapsverordening hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Legger waterstaatswerken 2023

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 17 oktober 2023 de legger waterstaatswerken 2023 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2021 in te trekken. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe Waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Alle waterstaatswerken zijn nu zichtbaar in een digitale ontsluiting. Onder de Omgevingswet kan een legger geen beschermingszone of profiel van vrije ruimte meer vastleggen of aanpassen. Die gaan als beperkingengebied bij de Waterschapsverordening horen.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen,

bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

Gemeentelijk beleid (verbreed gemeentelijk rioleringsplan)

De gemeente Bergeijk voert een actief hemelwaterbeleid dat is gericht op een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de leefomgeving. Centraal in dit beleid staat de voorkeursvolgorde van hemelwaterverwerking, waarbij het uitgangspunt is dat regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt vastgehouden, vervolgens benut wordt en pas in laatste instantie wordt afgevoerd. Deze volgorde draagt bij aan het beperken van piekbelasting op het rioolstelsel en het op peil houden van de grondwatervoorraad. Ontwikkelingen binnen de gemeente dienen aan te tonen dat lokale verwerking niet doelmatig is, alvorens tot afvoer buiten het perceel kan worden overgegaan.

Bij nieuwbouwprojecten geldt een verplichte berging van ten minste 60 millimeter hemelwater op eigen terrein. Indien dit aantoonbaar niet haalbaar is, mag water onder voorwaarden worden afgevoerd naar een opvangvoorziening buiten het plangebied, mits dit in verhouding staat tot de doelmatigheid van het systeem. Voor herstructureringsprojecten of herinrichtingen op bestaand bebouwd terrein geldt dat de bergingsopgave afhankelijk is van gebied specifieke factoren, zoals de doorlatendheid van de bodem, de ontwateringsdiepte en de mate van verharding. Kleine ingrepen waarbij minder dan 50 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd zijn vrijgesteld van deze verplichting. Voor lozing op oppervlaktewater is aanvullend het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing, waarbij onder meer een ondergrens geldt van 500 m² verhard oppervlak voor toetsing aan de Keur.

Nieuwe rioleringsystemen worden conform gemeentelijk beleid ontworpen op een herhalingsstijd van neerslagbuien van eenmaal per twee jaar, met toetsing op een frequentie van eenmaal per vijf jaar. In alle gevallen is het uitgangspunt dat bovengrondse voorzieningen, zoals wadi's of infiltratievoorzieningen, de voorkeur verdienen boven ondergrondse technieken, die slechts in uitzonderlijke gevallen worden toegepast. Tijdelijke waterophoping op straat tijdens extreme neerslag wordt geaccepteerd, mits dit niet leidt tot onaantoonbare hinder of schade aan de directe omgeving.

Het hemelwaterbeleid is kaderstellend van aard en zal juridisch worden verankerd in het omgevingsplan. De gemeente ziet toe op naleving tijdens de uitvoering van bouwplannen. Ter stimulering van particuliere initiatieven op dit vlak biedt de gemeente onder voorwaarden subsidie voor het afkoppelen van hemelwater, onder andere via een afkoppelcoach en een stimuleringsregeling.

5.15.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen aanwezig. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoongehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

5.15.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In het kader van de nieuw te bouwen woningen zal bij de nieuwbouw gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hiervoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem. In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat indien er sprake is van totale sloop en nieuwbouw er voorzien moet worden in een waterbergingsvoorziening voor het

totale nieuw te realiseren verhard oppervlak. Per woning zal er worst-case circa 450 m² aan verhardingen aan worden gebracht ten behoeve van de nieuwe woningen, bijgebouwen en inritten. In totaal zal er circa 900 m² aan verhardingen worden toegevoegd.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Op basis van afdeling 2.6 van de Waterschapsverordening van waterschap de Dommel wordt bepaald in welke gevallen er een compenserende maatregel getroffen dient te worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt ervoor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Waterschapsverordening schrijft voor dat compenserende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². De grootte van de retentievoorziening moet in dat geval worden berekend conform de rekenregel zoals opgenomen artikel 2.31, lid 4, onder b. Deze rekenregel luidt als volgt:

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

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de gevoeligheidsfactorkaart van Waterschap de Dommel. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: 1/4 (Laag), 1/2 (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit Afbeelding 9 blijkt is er voor de locatie een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart gevoeligheidsfactor

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule. Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

Benodigde compensatie = 900 m² x 1 x 0,06 = 54 m³

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit kaarten van Bodemdata.nl, onderdeel van het Bodemkundig Informatiesysteem (BIS) Nederland. Op basis van deze kaarten ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de beoogde retentievoorziening rond de 70 cm beneden maaiveld.

Per woning wordt een retentievoorziening gerealiseerd met een maximale diepte van 70 cm waarbij het oppervlak of de gemiddelde diepte wordt uitgewerkt bij de bouwaanvraag. Per woning dient er minimaal 27 m³ water geborgen te worden (totaal 54 m³). Hiertoe is in de regels ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De uitvoering van de retentievoorzieningen wordt bij de bouw van de woningen definitief uitgewerkt. Vanaf de nieuwe woningen wordt een afvoer aangelegd waarmee het hemelwater wordt afgevoerd naar de voorzieningen. In Afbeelding 2 zijn indicatief locaties opgenomen waar de retentievoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.16. Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van een omgevingsplan. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

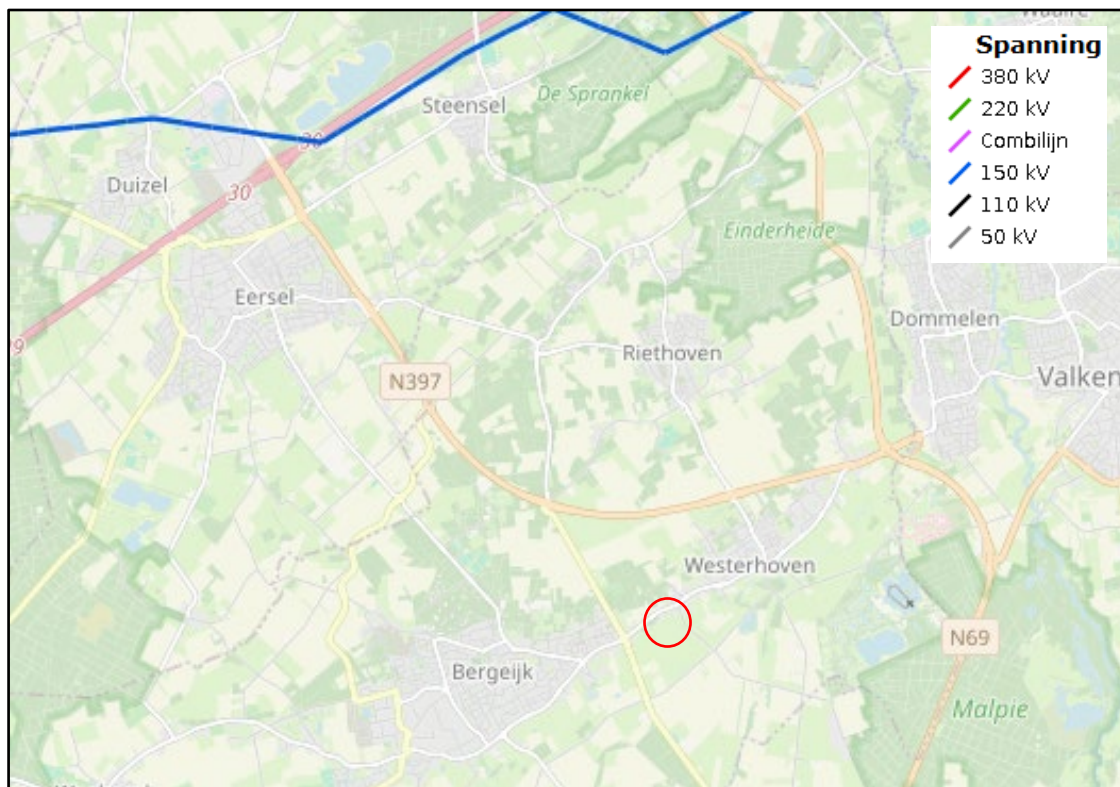
5.16.1. Ondergrondse leidingen

Op de EV-signaleringskaart dient gecontroleerd te worden of er gastransportleidingen en dergelijken zijn opgenomen. In het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

Binnen of nabij de planlocatie zijn geen relevante (buis)leidingen aanwezig. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen binnen de bouwregels. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen binnen en nabij de planlocatie in beeld te brengen. Derhalve zal de beoogde ontwikkeling geen gevaar opleveren voor aanwezige ondergrondse buisleidingen.

5.16.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 10: Uitsnede hoogspanningslijnen

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig (Afbeelding 10). De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

5.16.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

6. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van deze wijziging van het Omgevingsplan.

6.1. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de functiegebieden van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd.

Op de verbeelding zijn de volgende functiegebieden en aanduidingen opgenomen:

- 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1';
- 'Tuin';
- 'Wonen';
- 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'
- 'Waarde – Archeologie 3';
- 'Waarde – Archeologie 4.1';
- 'Waarde – Archeologie 4.2';
- 'Waarde – Archeologie 5.1';
- Bouwvlak;
- 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte';
- 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- 'overige zone – ecologische hoofdstructuur';
- 'overige zone – gebruik bestrijdingsmiddelen uitgesloten';
- 'overige zone – groenblauwe mantel'

De bouwvlakken zijn in deze opgenomen per woning, waarbij de bouwvlakken van de nieuw te realiseren woningen 1336 m² en 1476 m² zijn en het bouwvlak van de bestaande woning 1873 m² bedragen. Ten westen van deze bestaande woning komt een functiegebied voor Tuin. Rondom de bouwvlakken is een bufferzone van 50 meter opgenomen waar het gebruik van bestrijdingsmiddelen is uitgesloten. De werkingsgebieden voor waterstaat en archeologie blijven ongewijzigd ten opzichte van de vorige situatie.

6.2. Wijziging omgevingsplan

6.2.1. Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.2.2. Toepassing TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.2.3. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Heijerstraat 37 te Westerhoven, kadastraal bekend als gemeente Westerhoven, sectie C, nummers 1161, 758 en 1162, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1724.OPUheij22C-ONTW zoals vastgelegd op DSO (omgevingsloket).

6.2.4. Opzet van de regels

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Functieregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangsregels.

6.2.5. Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Heijerstraat 37 te Westerhoven en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22 C) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk. Dit hoofdstuk is bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) en de IMRO-standaarden. In de gemeente Bergeijk is het nog niet mogelijk om een wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD) beschikbaar te stellen.

In dit deel van het omgevingsplan moeten de hoofdstukken gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22 C van het Omgevingsplan van de gemeente Bergeijk. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22 C' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22 C' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

6.2.6. Overzicht wijzigingen

Voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt vastgehouden aan de regels van het plan '3^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017', voor zover deze relevant zijn. Er worden aanvullend voorschriften opgenomen teneinde de landschappelijke inpassing, sloop, aanleggen van de retentievoorzieningen en het niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen te borgen.

7. Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Heijerstraat 37 te Westerhoven is een initiatief van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (RvR). Deze organisatie heeft als doel het realiseren van woningbouw op locaties waar agrarische activiteiten beëindigd worden, in combinatie met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kosten die gepaard gaan met het saneren van de veehouderij, het slopen van de bedrijfsbebouwing, het realiseren van de landschappelijke inpassing en het ontwikkelen van de Ruimte-voor-Ruimte-kavels worden gedragen door RvR.

De gemeente Bergeijk loopt met deze ontwikkeling geen financieel risico. Eventuele kosten voor planschade of andere financiële consequenties worden niet door de gemeente gedragen, maar komen voor rekening van RvR. Tussen de gemeente en RvR wordt hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan op een toereikende wijze aangetoond.

8. Bijlagen

Bijlage 22C 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 22C 2: Omgevingsdialoog
Bijlage 22C 3: Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 22C 4: Invoergegevens AERIUS
Bijlage 22C 5: AERIUS-berekening bouwfase
Bijlage 22C 6: AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 22C 7: Ecologische Quicksan
Bijlage 22C 8: Ecologisch plan van aanpak
Bijlage 22C 9: Akoestisch onderzoek
Bijlage 22C 10: Archeologisch onderzoek
Bijlage 22C 11: Bodemonderzoek
Bijlage 22C 12: Certificaat titels



www.vandunadvies.nl