Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Weebosserweg 71”

Gemeente “Bergeijk”

Datum: 12 maart 2021
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.1724.BPUweb0086-VAST

Almystraat 14 | 5061 PA Oisterwijk | 06 232 74 307 | info@burogkracht.nl | burogkracht.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING ... 7
1.1 AANLEIDING ... 7
1.2 PLANGEBIED ... 7
1.3 DOEL ... 8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN ... 8
1.5 LEESWIJZER ... 9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE ... 10
2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR ... 10
2.2 BESTAANDE SITUATIE ... 11
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ... 13
3.1 NIEUWE SITUATIE ... 13
3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ... 14
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER ... 15
4.1 RIJKSBELEID ... 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID ... 16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID ... 18
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN ... 22
5.1 INLEIDING ... 22
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING ... 22
5.3 WATER ... 23
5.4 NATUUR ... 25
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE ... 26
5.6 MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES ... 28
5.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING ... 31
5.8 GELUID ... 31
5.9 LUCHTKWALITEIT ... 32
5.10 BODEMKWALITEIT ... 33
5.11 EXTERNE VEILIGHEID ... 34
5.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR ... 35
5.13 GEZONDHEID ... 35
5.14 DUURZAAMHEID ... 36
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING ... 37
6.1 VERANTWOORDING PLANVORM ... 37
6.2 SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN ... 37
6.3 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING ... 37
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ... 39
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE ... 40
8.1 VOOROVERLEG ... 40
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE ... 40
SEPARATE BIJLAGEN ... 41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het terrein aan de Weebosserweg 71 in Bergeijk wordt beoogd om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een reguliere woonbestemming. De kenmerkende langgevelboerderij met bestaande karakteristieke afhang wordt (deels) herbouwd en gebruikt als regulier woning. In ruil hiervoor wordt een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het geheel landschappelijk ingepast. Tevens wordt beoogd om één van de voormalige agrarische bijgebouwen te hergebruiken ten dienste van de woonbestemming.

Het perceel aan de Weebosserweg 71 is volgens het bestemmingsplan '2de herziening buitengebied Bergeijk 2017' bestemd als 'agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij'. In de huidige situatie is daarmee een bedrijfswoning toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de agrarische bestemming onder voorwaarden, kan worden omgezet naar een woonbestemming. Aan deze voorwaarden kan in het voorliggende geval niet volledig worden voldaan. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk aan de Weebosserweg, westelijk gelegen van het dorp Bergeijk. Het perceel is kadastraal bekend; Bergeijk, sectie I, nummer 1525, 1526 en 77. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op de ligging van het plangebied.

Luchtfoto 1 Bergeijk met in rood de locatie van het plangebied, bron: GoogleMaps

Luchtfoto 2 ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: ruimtelijkeplannen.nl

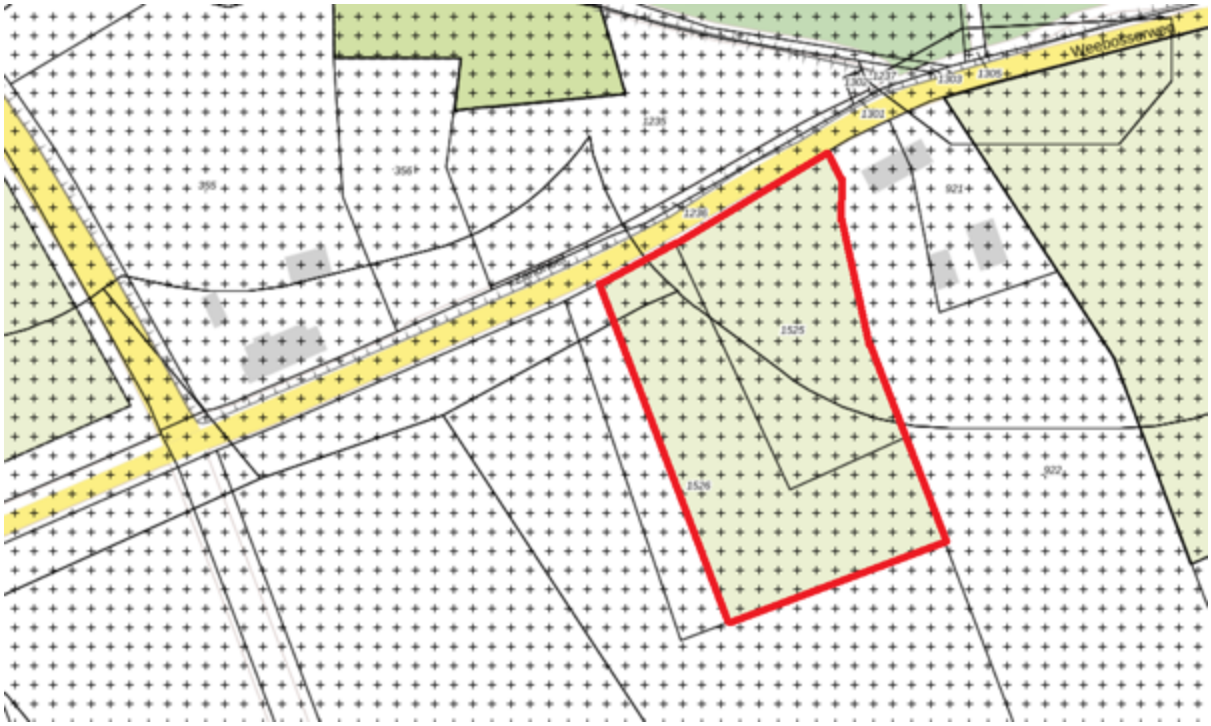
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de bestemming “Agrarisch” te kunnen gebruiken als een burgerwoning door de bestemming te wijzigen naar “Wonen” en daarbij het te behouden, voormalige agrarische bijgebouw ten dienste van de nieuwe woonbestemming te gaan gebruiken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “2de Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2019.

De bestemming van het perceel aan de Weebosserweg 71 is “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak gelegen. Daarnaast is ter plaatse van het perceel een functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij’ opgenomen. Op het gehele perceel zijn daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 4.1, 5.1 en 6 opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplankaart "2de Herziening Buitengebied Bergeijk 2017", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

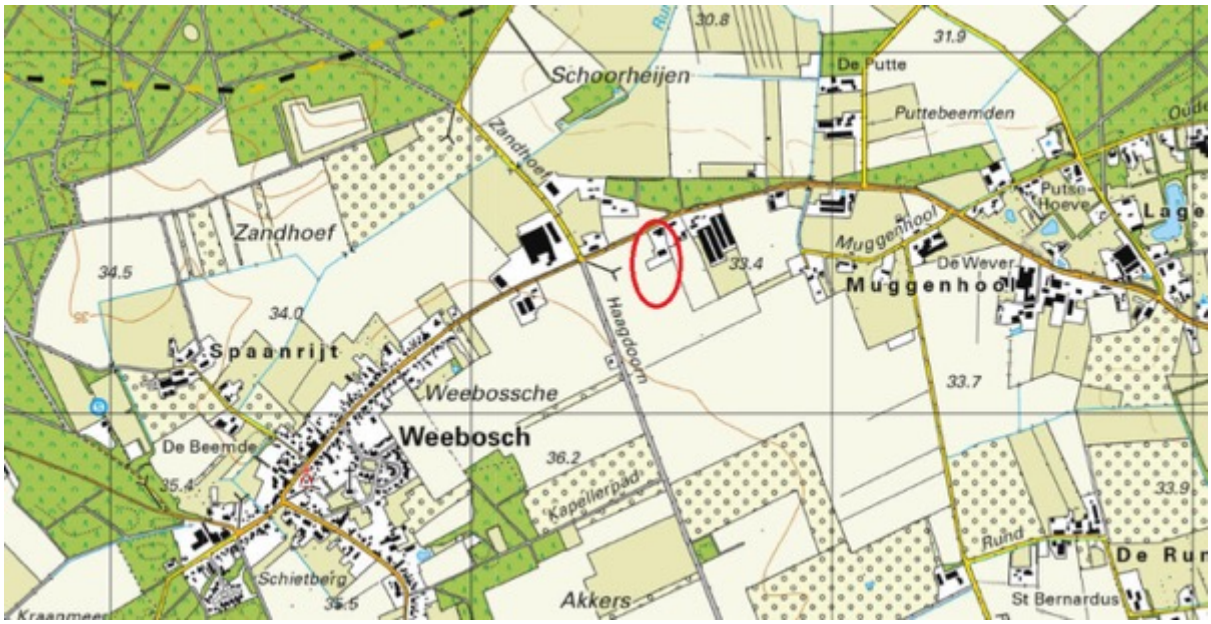
Het bestemmingsplan "Weebosserweg 71" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Weebosserweg 71".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Weebosserweg, een weg die van oudsher de hoofdverbinding tussen Weebosch en Bergeijk vormt. Het plangebied is in het buitengebied van Bergeijk gelegen en kenmerkt zich door een afwisseling van open landschap en kleine bosgebieden. De ruimtelijke structuur van de omgeving van de projectlocatie wordt voornamelijk gekenmerkt door het landschap. De projectlocatie is gelegen te midden van grootschalige akkerbouw. De kenmerken van het landschap zijn openheid, een blokvormig verkavelingspatroon en lange rechte wegen. Het open landschap wordt begrensd door de wegen met bomenrijen.



Topografische kaart met de bestaande situatie en omgeving

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een voormalige agrarische bedrijfswoning en bijgebouwen. De bedrijfswoning is op korte afstand van de weg gelegen. Daarachter bevinden zich de diverse voormalige agrarische bijgebouwen. Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden respectievelijk weiland. De bestaande woning is van het type langgevelboerderij en heeft een inhoud van 1489 m^3. Dit bouwtype is karakteristiek voor de omgeving. Aan de langgevelboerderij is een afhang toegevoegd.

Luchtfoto huidige situatie plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Luchtfoto met zich op bedrijfswoning vanaf Weebosserweg gezien, bron: GoogleStreetview

Luchtfoto met zich op bedrijfswoning (links) en achterliggende bijgebouw (midden) en weiland (rechts) vanaf Weebosserweg gezien, bron: GoogleStreetview

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de voormalige agrarische bedrijfswoning als reguliere woning kan worden gebruikt. In ruil daarvoor wordt een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het geheel landschappelijk ingepast. Tevens wordt beoogd om de één van de voormalige agrarische bijgebouwen te hergebruiken ten dienste van de woonbestemming.

Het nieuw te bestemmen woonperceel is ca. 3.349 m² groot. Hiervan wordt 525 m^2 gebruikt voor de aanleg en instandhouding van groenelementen (landschappelijke inpassing). Hierdoor is 2.824 m^2 van het plangebied te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie (gebouwen en tuin) Het bestaande hoofdgebouw blijft behouden. Het te behouden bijgebouw heeft een oppervlak van 421 m². Het overige deel van het plangebied blijft de bestemming “Agrarisch” zonder bouwmogelijkheden houden. Ook in dit deel van het plangebied worden delen gebruikt voor de aanleg en instandhouding van groenelementen.

Met de beoogde ontwikkeling komt de agrarische functie van het perceel te vervallen. De langgevelboerderij wordt (deels) herbouwd. Behoud van dit bouwtype in de omgeving is gewenst. Na herbouw heeft de woning een inhoud de ongeveer gelijk is aan de bestaande inhoudsmaat. 1489 m^3 wordt 1461 m^3. Omdat behoud van het bouwtype gewenst is, is de inhoudsmaat die in de regel groter is dan standaard is toegestaan in de regels specifiek bestemd. Er wordt geen tweede, zelfstandige woning gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling is verduidelijkt in onderstaande schets.

Schets van de beoogde situatie inclusief te slopen bebouwing situatie

Ook het voorkomen van afhang aan het hoofdgebouw is karakteristiek voor het bouwtype van de langgevelboerderij. In de bijlage bij de toelichting is een verantwoording van de bijzonderheid van afhangen beschreven. (Afhangen aan boerderijen, door Ir. W. Beelen). Met de (her)bouwplannen wordt een bouwkundige slechte afhang gesloopt maar wel opnieuw toegevoegd. De afhang meet een

oppervlakte van 94 m^2. Deze maat is in de regels voor aan-, en uitbouwen en overkappingen specifiek bestemd. Het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie op de Weebosserweg ontsloten.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ontwikkeling is het nodig dat ze landschappelijk wordt ingepast. Deze noodzaak komt voort uit de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals dat is opgenomen in het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) en de uitwerking hiervan in het gemeentelijke beleid (paragraaf 4.3). Een deel van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gelegen in de sloop van de te slopen bebouwing. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Verder wordt achter de veldschuur een insectenhotel gemaakt. De achtertuin wordt ingericht als een boerentuin met grote verscheidenheid van planten en kruiden. Het beplantingsplan (Hoveniersbedrijf Wassink dd 9 maart 202) is als bijlage aan de toelichting opgenomen.

Landschapsplan met daarop zichtbaar de ligging van inpassing van groenelementen. Bron: Franken Architectuur.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

De omzetting van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen”, waarbij de bedrijfswoning kan worden gebruikt als een reguliere burgerwoning, is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" mogelijk, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Per saldo wordt derhalve geen nieuwe woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Ook worden de bebouwingsmogelijkheden niet verruimd met dit bestemmingsplan en neemt de bebouwing door sloop van overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zelfs af. Er is daarom geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met de herziening een deel van bestaande bebouwing wordt gesloopt en het terrein landschappelijk wordt ingepast. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening 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 Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied Landelijk gebied met voor de ontwikkeling relevant thema “wonen”. Voor wonen in het landelijk gebied is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Met het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is er geen sprake van het planologisch toevoegen van extra woningen. Er wordt voldaan aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
c. *Meerwaardecreatie*

Artikel 3.8 heeft bepaald dat de sloop van voormalige agrarische bijgebouwen en de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.9 lid 3 een vorm is van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en dis sprake is van een meerwaardecreatie. Bij omzetten van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning hoort een inspanning ten behoeve van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze inspanning vertaalt zich in het voorliggende geval tot de sloop van diverse aan- en bijgebouwen.

Op de tweede plaats dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing (paragraaf 3.3). In de Kempengemeenten, waar ook de gemeente Bergeijk toe behoort, is door middel van een Landschapsinvesteringsregeling (Lir), beleid ontwikkelt en vastgesteld voor de compensatie van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De uitwerking hiervan is beschreven in de paragraaf over het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3, Landschapsinvesteringsregeling De Kempen). Hiermee is voldoende aangetoond dat de

voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Er is sprake van meerwaardecreatie als gevolg van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Reguliere woningen in het buitengebied van de gemeente Bergeijk kennen een maximale inhoudsmaat van 750 m^3. Omdat het wenselijk is dat het bouwtype van een langgevelboerderij, dat in de regel een grotere inhoud heeft kenmerkend is voor het karakter van het gebied, is een grotere inhoudsmaat aanvaardbaar. De inhoud van de woning zal 1461 m^3 bedragen en is als maximum in de regels vastgelegd. Dit geldt ook voor de herbouw van de afhang aan de woning. Ook een afhang is een karakteristieke toevoeging aan de langgevelboerderij en daarom gewenst. De oppervlakte hiervan (94 m^2) is als maximum opgenomen in de regels voor aan-, uitbouwen en overkappingen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 2de Herziening Buitengebied Bergeijk 2017

Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” onder voorwaarden mogelijk is. Eén van de wijzigingsvoorwaarden is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en waarbij tot maximaal 200 m² behouden blijft. Aan deze voorwaarde kan in het voorliggende geval niet worden voldaan omdat meer dan 200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing behouden blijft.

Het college heeft het standpunt ingenomen dat wanneer een agrarisch perceel wordt herbestemd naar wonen moet worden voldaan aan de voorwaarden uit Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Deze regeling houdt n dat wanneer er sprake is van een waardevermeerdering bij een ruimtelijke ontwikkeling, deze voor een deel ingezet dient te worden voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het te behouden bijgebouw ligt ver naar achteren, waardoor het bestemmingsplan voor Wonen groot uitvalt. De gemeente stelt dat voor een wijziging naar een woonperceel tot 2.000 m² de ontwikkeling landschappelijk ingepast moet worden. Voor grotere gebieden wordt een bijdrage vereist. De waardevermindering van een woonbestemming boven 2.000 m² bedraagt € 15,- per vierkante meter.

Om de beoogde ontwikkeling, ook al wordt niet voldaan aan de voorwaarde voor wijziging toch mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onder voorwaarde van de sloop van de diverse overtollige opstallen en een landschappelijke inpassing kan de planherziening alsnog worden gerealiseerd.

Het te behouden bijgebouw bij de woning zal in toekomst als mantelzorgwoning gaan dienen. Hiermee wordt nadrukkelijk geen tweede, zelfstandige wooneenheid gerealiseerd aangezien bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan. Het bijgebouw zal te zijner tijd op basis van de mantelzorgregeling vergunnningsvrij in gebruik worden genomen, mits wordt voldaan aan de voorwaarde die daarvoor gelden.

Structuurvisie Bergeijk; leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn voor nieuwe ontwikkelingen. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.

Uitsnede Structuurvisie Bergeijk met binnen de rode cirkel het plangebied; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Weebosserweg gelden de volgende aspecten:

"Half gesloten agrarisch landschap"

In de nabijheid van de kernen treffen we de wat oudere landbouwontginningen aan in de vorm van half gesloten agrarische landschappen. Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten. Op de overgang van nat naar droog vinden we de verschillende buurtschappen, linten en akkercomplexen met hun bolle akkers, houtwallen en geriefhoutbosjes. Half gesloten landschappen zijn zeer aantrekkelijk voor routegebonden recreatie.

Een belangrijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Dit patroon bestaat uit allerlei bosjes, perceelsrand-beplantingen en erfbeplantingen. Ook biedt dit landschapstype mogelijkheden voor verbrede plattelandsontwikkeling en bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze landschappen zijn verder geschikt om de infiltratie van regenwater te bevorderen. In de gemeente Bergeijk zijn er legio mogelijkheden om het landschap verder te verdichten. Rondom de verschillende dorpskernen liggen mogelijkheden om landschappelijke buffers aan te brengen rond de kern. Een bijzondere kans nabij Bergeijk is wellicht een verdere uitwerking van het concept boswonen.

"Het toerisme is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Het toerisme in deze zone is voornamelijk een nevengeschikte economische activiteit, een ondersteunende activiteit aan andere economische activiteiten."

Zoals uit paragraaf 3.3 verwoord zal de wijziging van de bestemming gepaard gaan met sloop aan voormalige bijgebouwen en wordt het geheel landschappelijk ingepast. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken.

“Bebouwingsconcentratie”

De gemeente Bergeijk heeft voor haar grondgebied een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Een aantal voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt waarmee het aantal m² aan bijgebouwen wordt teruggebracht. Het plan biedt geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Onder de streep zal sprake zijn van een verdunning van de bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Als uitwerking van de gevonden bebouwingsconcentratie zoals genoemd in de Structuurvisie Bergeijk zijn gebiedsvisies opgesteld. Ook het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster: het bebouwingscluster Weebosserweg. De clusters zijn een handreiking voor nieuwe initiatieven met betrekking tot VAB’s en Ruimte-voor-ruimte woningen.

Uitsnede Gebiedsvisie bebouwingscluster Weebosserweg

De gebiedsvisie gaat uit van de voorwaarde dat elk initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gebiedsvisie is het herstel van het landschap een wijze waarop een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan worden geleverd.

De Weebosserweg wordt in de gebiedsvisie aangemerkt als de ruggengraat van bebouwingsconcentratie Weebosserweg. Door deze weg te versterken, krijgt de concentratie een nog meer duidelijke structuur. De structuur kan versterkt worden door het aanbrengen van meer laanbeplanting. Hierdoor wordt ook de verbinding met het omliggende bosgebied vergroot. Verder wordt gesteld dat in het gebied rondom de Weebosserweg een aantal grootschalige bedrijfslocaties (met meerdere bedrijven) in de bebouwingsconcentratie aanwezig zijn dat afsteekt tegen de overige bebouwing. Hier kan transformatie van de huidige functie naar een minder intensieve functie met minder invloed op de omgeving een kwaliteitsimpuls opleveren.

De beoogde ontwikkeling is landschappelijk ingepast en voorziet het herstel van een reeds bestaande bomenrij en geen toevoeging van nieuwe opgaande groenstructuren die bestaande openheid of zichtlijnen zullen verstoren. Door de landschappelijke inpassing worden daarnaast ook nieuwe landschapselementen toegevoegd. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. In tegendeel: er voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wat ten goede komt aan de zichtlijnen en kwaliteit van het gebied. Het voorgenomen initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Bergeijk onderdeel van is, vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie “Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruitziet.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar “Wonen” is een positieve ontwikkeling die samen met de toch al beëindigde agrarische functie en het opheffen van het bestaande agrarisch bouwvlak en afname van de oppervlakte van de voormalige agrarische bebouwing gezien wordt als een positieve ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor een woonbestemming groter dan 2.000 m^2 dient 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd te worden in de landschappelijke inpassing. Hoewel dit geen onderdeel is van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen hanteert de gemeente Bergeijk deze insteek omdat het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijven gewenst is.

De berekening (LIR berekening, dd 11 maart 2021) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening is bepaald dat het deel van het woonperceel groter dan 2000 m^2 gewaardeerd moet worden voor €15,-- per vierkante meter. Dit betekent een waardevermeerdering van €30.450,--. 20% van de waardevermeerdering (€6.090,--) wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing. De kosten voor de sloop en verwijdering van verharding zijn in de LIR-berekening begroot op € 9.975,--. Hiermee is sprake van voldoende investering.

De nieuwe situatie is landschappelijke ingepast zoals beschreven en verbeeld in paragraaf 3.3. De afname van de overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn in de regels van dit bestemmingsplan verzekerd.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid. Met de "ontwikkeling" zal er moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk.

De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

"Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Bergeijk, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan."

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen. Met behulp van aan functies gerelateerde normen wordt de parkeerbehoefte bepaald. Hierbij wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd.

1. De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012. Wanneer het CROW de parkeerkencijfers actualiseert, wordt de Nota Parkeernormen hierop aangepast.
2. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Bergeijk "niet stedelijk", op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente.
3. In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen alleen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen buiten het kernwinkelgebied. Vanwege de schaal van de gemeente Bergeijk is er nauwelijks onderscheid tussen autobezit in deze gebieden. Alle voorzieningen zijn gelijkwaardig bereikbaar. Voor het kernwinkelgebied van Bergeijk wordt een uitzondering gemaakt, omdat in dit gebied een bezoeker meerdere bestemmingen kan hebben binnen loopafstand.

Voor de burgerwoning kan worden aangesloten op de norm horende bij een vrijstaande koopwoning. Hiervoor wordt een norm van 2,3 gehanteerd. Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 2,3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op het eigen perceel is voldoende ruimte om in deze norm te voorzien. Er is daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het plangebied kent drie bestaande in- en uitritten. Deze blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is zodanig gering dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt. Bovendien zal met de herziening ook de verkeersbewegingen van de vorige functie (agrarisch verkeer) verdwijnen.

Het aspect "parkeren" en "ontsluiting" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Per 1 april 2021 zal de Keur worden geactualiseerd. Vanaf dat moment wordt een grenswaarde gehanteerd van 500 m^2. Boven deze verhardingstoename is het nodig hemelwater dat op daken en terreinverhardingen valt, binnen het plan te borgen

Met de wijziging naar wonen is door sloop van een deel van de bebouwing sprake van een afname van de verharding. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van een toename van 2.000 m^2. Vanuit de Algemene Regel van het Waterschap is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook voor onderhavige ontwikkeling niet van belang.

Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering

Deze waterparagraaf geeft inzicht in hoe de beoogde ontwikkeling omgaat met, en wat de ontwikkeling betekent voor het aspect water.

<u>Beschermingsgebied</u>

Op basis van de Watertoetskaart is bepaald dat de projectlocatie gelegen is in de nabijheid van een “Beschermd gebied”. Het terrein is er zelf geen onderdeel van.

Uitsnede Keur 2015, kaart "beschermde gebieden", bron: Waterschap De Dommel

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024 (VGRP). Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van dit plan legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente wil een goed functionerend water- en rioleringssysteem in stand houden en vanuit de zorgplicht riolering bijdragen aan gemeenschappelijke thema's zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om de zorg voor riolering nu en in de toekomst betaalbaar te houden wil de gemeente toegroeien naar een situatie waarin we sterker sturen op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn. De koers die hiervoor is ingezet wil de gemeente doorzetten en het beheer verder optimaliseren.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringssysteem wil de gemeente het hemelwater zoveel mogelijk (laten) verwerken op eigen terrein of minimaal binnen projectgrens, tenzij transport doelmatiger is. Door hemelwater in de bodem te infiltreren wordt de sponscapaciteit van de bodem benut en wordt een zoetwatervoorraad opgebouwd om langdurig droge perioden beter te kunnen overbruggen. Het overtollige hemelwater wordt in de openbare ruimte opgevangen, waarna het bij voorkeur via bovengrondse blauw-groene aders wordt afgevoerd naar de beekdalen die zijn (her)ingericht voor de opvang van pieken. Met deze aders, zoals opgenomen in het waterstructuurplan 2013, wordt bijgedragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en kan tevens hittestress worden tegengegaan.

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het Waterschap. Waar het Waterschap op dit moment de grens legt op een verhardingstoename van 2.000 m^2 en na 1 april 2021 bij 500 m^2, legt de gemeente de grens bij 50 m^2 verhardingstoename. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een afname van de verharding.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding is op basis van een vergelijking van de huidige en de toekomstige situatie bekend dat er sprake is van een afname. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie af. De afname in oppervlak is samen met de overige bebouwing (burgerwoning en bijgebouwen) lager dan de grenswaarde (2.000 m², en per 1 april 2021, 500 m^2) die vanuit de Keur van het waterschap De Dommel wordt gesteld.

Bodem en grondwater

Op basis van het dinoloket is in een beschikbaar bodemprofiel (BHR135438) direct westelijk van het plangebied zichtbaar dat de bodem tot een diepte van 2 meter onder maaiveld volledig uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt voor de infiltratie van water. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert volgens opgave van het Waterschap tussen 60 en 120 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwater

De verharding neemt af. Zoals beschreven is er vanuit het Waterschap geen verplichting tot het aanleggen van een infiltratievoorziening. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient bij eventuele toekomstige bouwplannen op basis van het gemeentelijk beleid in een mogelijkheid voor infiltratie te worden voorzien. Ter verzekering hiervan is een verplichting opgenomen in de regels.

Materiaalgebruik

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd (Quickscan Natuurtoets dd 13 februari 2020, Groenpartner Avereest). Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’, ligt op ongeveer 5 km afstand van het plangebied. Effecten van de voorgenomen ruimtelijk ontwikkeling over deze afstand zijn daarom redelijkerwijs uit te sluiten. De vanuit de Natuurbeschermingswet beschermde beek ‘De Keersop’, die onderdeel is van het Natura 2000- gebied ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’, ligt op 800 meter aan de noordzijde van het plangebied. Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de kwaliteit van de beek zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het plan hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts een beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies).

Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffing plichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Door de sloopwerkzaamheden, de grondbewerking zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer en waarschijnlijk meer geschikt zijn als leefgebied.

Door het inrichten van een nieuw erf met de nodige landschappelijke beplanting en nog nieuw aan te leggen tuin zal er meer rust komen met meer kans voor meerdere soorten om zich in de omgeving te kunnen ontwikkelen. Dit zal uiteindelijk zeker bijdragen aan meer biodiversiteit.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

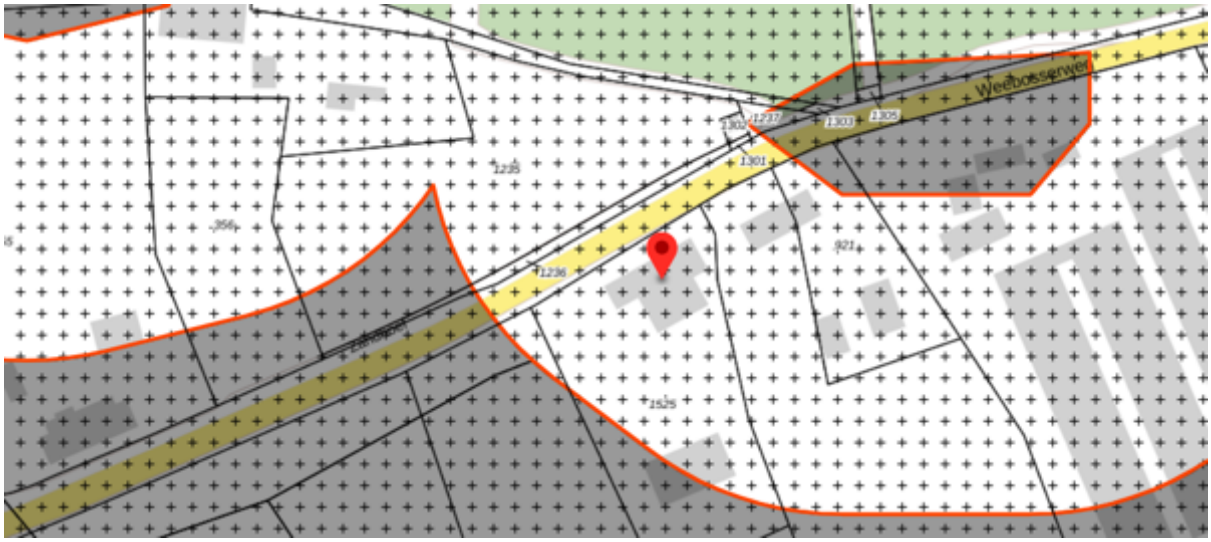
Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel zijn drie beschermende waarden (Waarde – Archeologie 4.1, 5.1 en 62) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Waarde-Archeologie 4.1

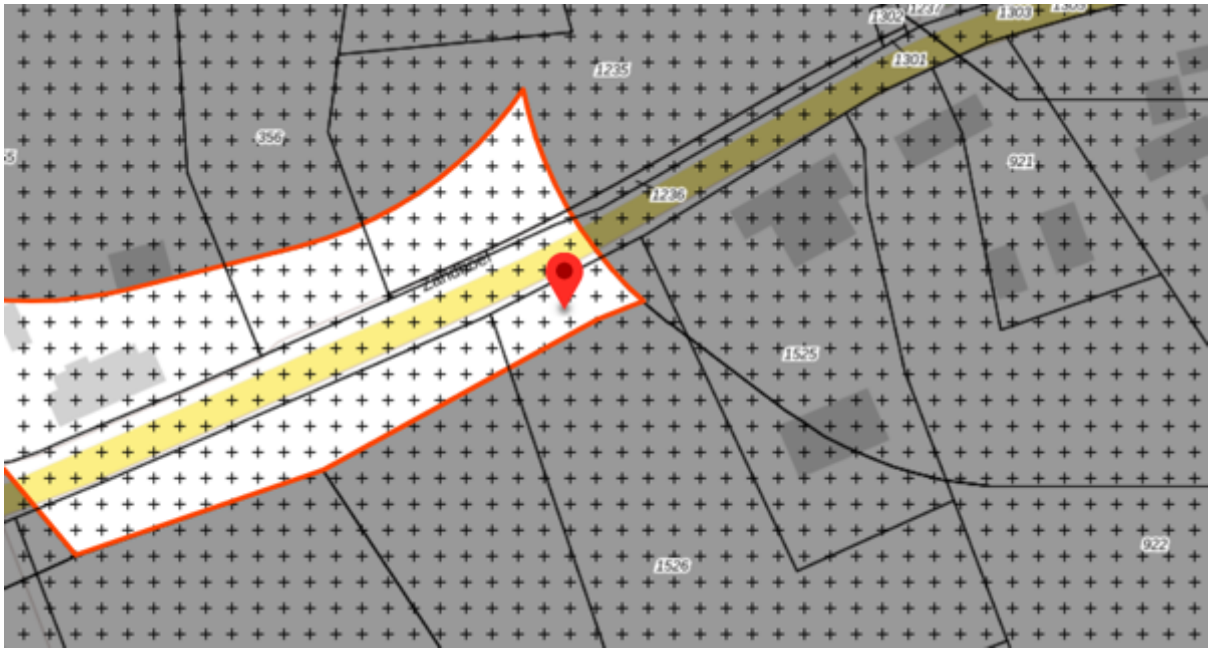
Deze waarde bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er zijn geen bouwactiviteiten gepland. Daarom is een nader onderzoek niet nodig. De dubbelbestemming blijft overigens in dit bestemmingsplan gehandhaafd.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.1 is opgenomen

Waarde-Archeologie 5.1

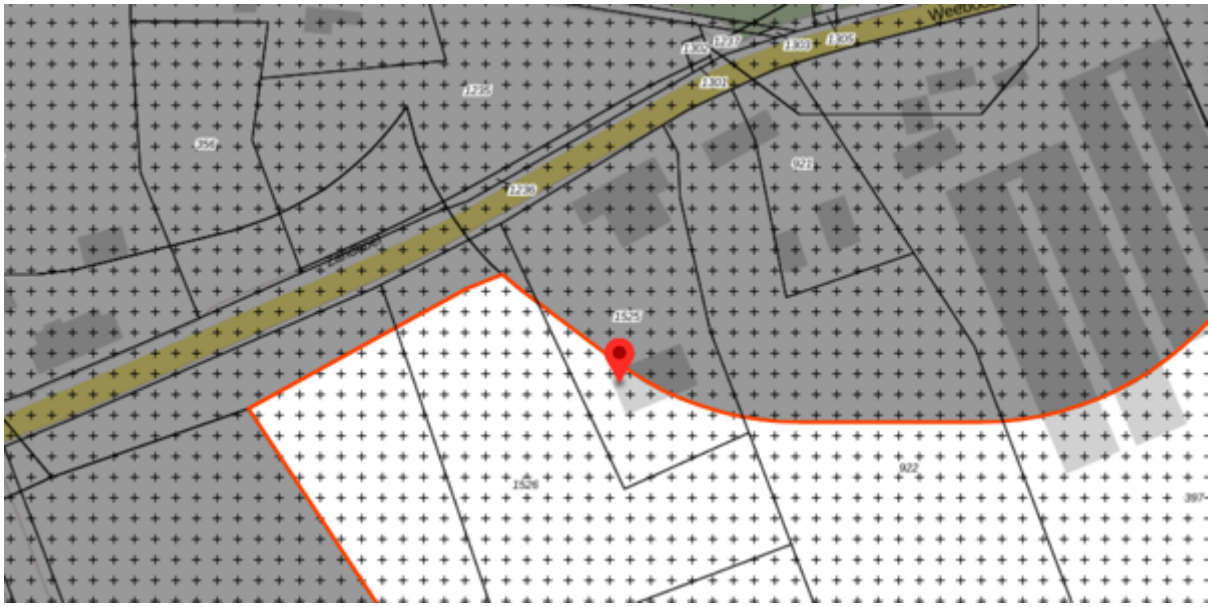
Deze waarde bepaald dat voor bodemverstoringen van 2.500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er zijn geen bouwactiviteiten gepland. Daarom is een nader onderzoek niet nodig. De dubbelbestemming blijft overigens in dit bestemmingsplan gehandhaafd.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5.1 is opgenomen

Waarde-Archeologie 6

Deze waarde bepaald dat voor bodemverstoringen van 25.000 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er zijn geen bouwactiviteiten gepland. Daarom is een nader onderzoek niet nodig. De dubbelbestemming blijft overigens in dit bestemmingsplan gehandhaafd.



Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6 is opgenomen

Indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig. Wel is het voorkomen van een langgevelboerderij en afhang karakteristiek voor de omgeving. Met de beoogde (her)bouwplannen wordt dit karakter in standgehouden.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object), al dan niet doordat de huidige bedrijfswoning gewijzigd wordt naar een reguliere burgerwoning, verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Algemeen uitgangspunt

Voor het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar een woning geldt dat geen nieuw gevoelig object zal worden toegevoegd aangezien de bestaande bedrijfswoning reeds beschouwd is als een gevoelig object voor de bedrijfsactiviteiten van derden. Een beoordeling of sprake is van een goed woon,- en leefklimaat volstaat daarom.

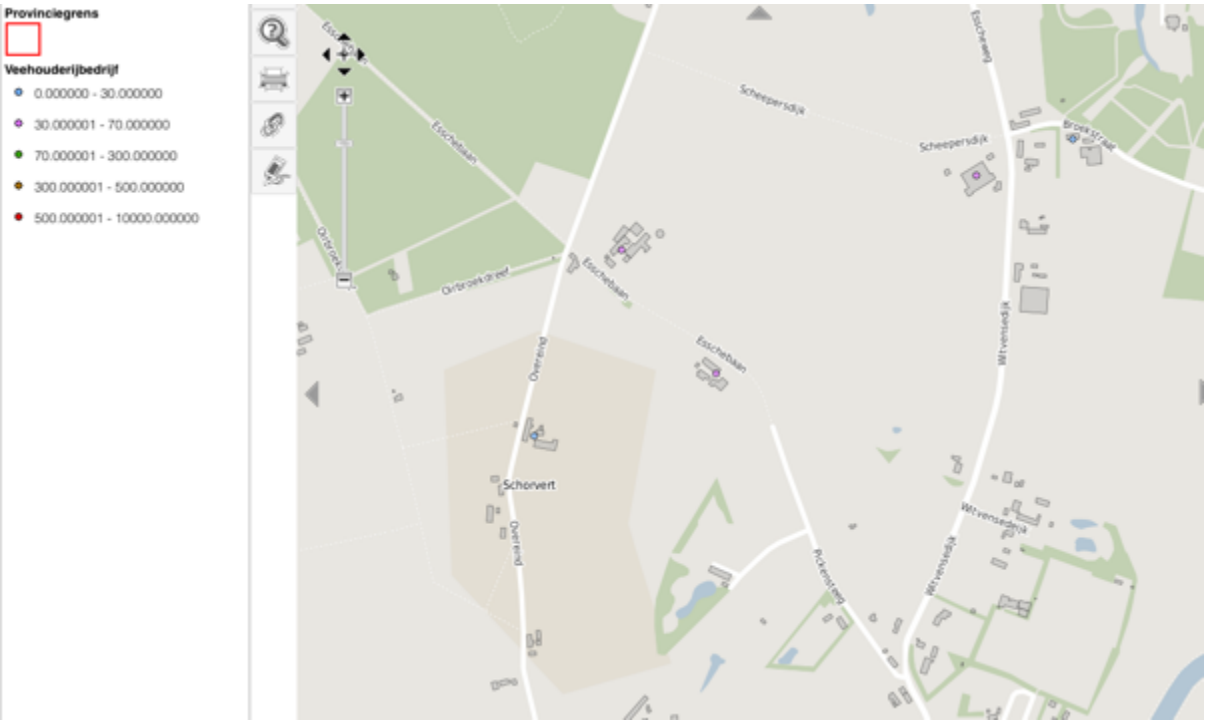
In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten, anders dan agrarische bedrijven aanwezig. Voor agrarische bedrijfsactiviteiten is het geurhinder het maatgevend aspect.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekeningen gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

Rechten van bestaande bedrijven

Met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen wordt er geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd. De woning krijgt geen extra bescherming t.a.v. van geurhinder afkomstig van het dichtstbij het plangebied gelegen pluimveehouderijbedrijf aan de Weebosserweg 67.

Omdat de woning aan de Weebosserweg 71 zelf een (voormalig) agrarische bedrijfswoning is, gelden op grond van de Wgv vaste afstanden bij de vergunningverlening van omliggende veehouderijen. De afstand gemeten vanaf het dichtstbij gelegen emissiepunt tot aan de woning Weebosserweg 71 dient minimaal 50 meter te bedragen (art 3 lid 2 Wgv). Daarnaast is in de Wgv ook een minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierverblijf en een geurgevoelig object opgenomen (art 5 Wgv). Deze afstand dient minimaal 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en minimaal 25 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De werkelijke afstand tussen het dichtstbij gelegen emissiepunt gemeten vanaf stal 7 van het pluimveebedrijf Weebosserweg 67 tot aan de woning bedraagt circa 160 meter. De werkelijke afstand gemeten vanaf de dichtstbij gelegen buitenzijde van stal 7 pluimveebedrijf Weebosserweg 67 tot aan de woning bedraagt circa 88 meter.

Ondanks dat er geen andere burgerwoningen dichter bij dit rundveebedrijf liggen wordt de belangen van dit bedrijf niet geschaad.

Beoordeling van het leefklimaat

Voor de beoordeling of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht in de achtergrondbelasting nodig. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd (woon- en leefklimaatonderzoek, Weebosserweg 71, dd 10 juli 2019, Agra-Matic BV). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie voor wat betreft geur luidt als volgt;

De woning aan de Weebosserweg 71 ondervindt een hoge geurbelasting vanuit de pluimveehouderij aan de Weebosserweg 67 die de gemeentelijke grenswaarden overschrijdt. Uit de cumulatieve geurberekeningen blijkt dat het leefklimaat op de woning aan de Weebosserweg 71 matig is, waardoor wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

In het Woon- en leefklimaat onderzoek van Agra-matic, dd 10 juli 2019 en dat in zijn geheel als bijlage aan de toelichting is toegevoegd zijn spuitzones als volgt beoordeeld;

In dit geval zijn naastgelegen gronden in gebruik als weiland/maisland Er is geen sprake van houtige gewassen zoals fruitteelt of boomteelt waarbij verticaal wordt gespoten. De afstand vanaf de gevel tot de meest dichtbij gelegen weilanden aan de oostzijde van de langgevelboerderij is 20 meter.

Bovendien zit er een houtwal tussen het weiland/maisland en de langgevelboerderij. Hierdoor wordt eventuele drift afgehouden. Omdat het in deze gaat om een bedrijfswoning die wordt herbestemd naar wonen is er in het kader van de beoordeling omtrent spuitzones tevens sprake van een bestaande 'gevoelige functie'. Deze gevoelige functie wordt niet uitgebreid richting omliggende weilanden. Deze bestaande gevoelige functie (de bedrijfswoning) is reeds beschermd.

Eventuele wijzigingen in de gewasteelt op omliggende agrarische percelen kan alleen, indien er op basis van locatieonderzoek wordt aangetoond dat de naastgelegen gevoelige functies hier niet onder te lijden hebben. Een dergelijke afwegingsmethodiek zit nu niet opgenomen in het bestemmingsplan

Buitengebied. Indien gewenst kan er daarom bij de herbestemming een spuitzone van 30-50 meter worden opgenomen om het woon- en leefklimaat op de te herbestemmen woning te borgen.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije 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 omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in de C- of D-lijst. Er is geen noodzaak voor een vormvrije mer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat sprake is van een geluidgevoelig object is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het betreft in het plangebied het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Deze hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden Wgh. Er wordt geen nieuw geluidsgevoelig

object toegevoegd. De wijziging wordt via het bestemmingsplan gerealiseerd en daarom hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld.

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemminsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM_{10} of NO_2 (max1,2 µg/m^3).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van de bestemming en niet het bestemmen van extra woningen. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming en is niet gelegen in de nabijheid van en drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. In het Woon- en leefklimaat onderzoek van Agra-matic, dd 10 juli 2019 en dat in zijn geheel als bijlage aan de toelichting is toegevoegd is de luchtkwaliteit beoordeeld. De conclusie luidt als volgt;

De fijn stof concentratie vanuit Weebosch 2 en Weebosserweg 67 zijn op de woning aan de Weebosserweg 71 berekend met rekenprogramma ISL3a. In dit rekenprogramma zijn dezelfde toetspunten als die in figuur 2 aangehouden. Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarde PM_{10} van 40 µg per m_3 (jaargemiddelde) vanuit beide bedrijven niet wordt overschreden. De grootste concentratie PM_{10} wordt berekend vanuit de Weebosserweg 67 en bedraagt maximaal 23,60 µg/m_3, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet wordt overschreden. Ook de grenswaarde $PM_{2,5}$ wordt vanuit beide bedrijven niet overschreden. De grootste concentratie $PM_{2,5}$ wordt berekend vanuit de Weebosserweg 67 en bedraagt maximaal 12,155 µg/m^3. Dat betekent dat volgens de wetgeving de fijnstof concentratie op de woning aan de Weebosserweg 71 acceptabel is en er dus een verantwoord woon- en leefklimaat is ten aanzien van het aspect fijn stof.

Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek (Verkennend bodemonderzoek, Lankelma dd 11 maart 2020) gedaan. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium, lood en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen beschouwd worden. In de grondmengmonsters MM2 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

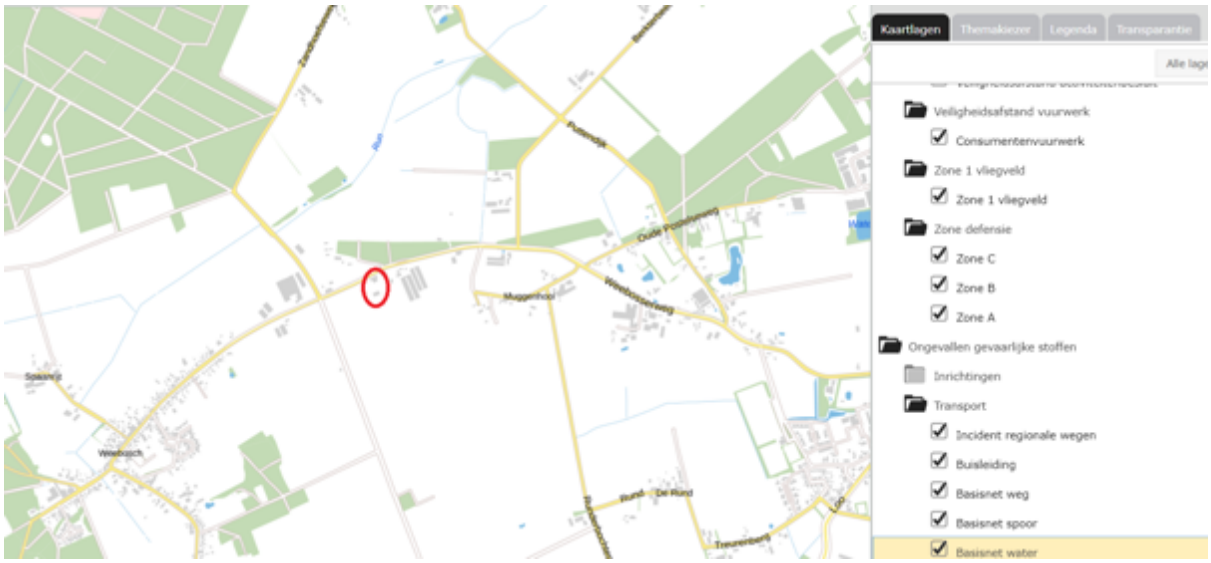
5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaren vanuit de omgeving. Omdat met de wijziging geen nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt kan volstaan worden met deze inventarisatie.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen

binnen een risicocontour of invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid”. Hierdoor en omdat geen nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het aspect externe veiligheid geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico’s in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico’s als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Middels de ‘Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0’ en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan is het advies om negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloed gebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m^3 mogelijk overschreden. De afstand van het dichtstbijzijnde gevoelige object woning Weebosserweg 71 ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt stal 7 pluimveebedrijf Weebosserweg 67 bedraagt ongeveer 160 meter. Uit de afstandsgrafiek blijkt dat er buiten de 359 meter op basis van 3.489 kg fijn stof PM_{10} afkomstig van het pluimveebedrijf in ieder geval geen overschrijding van de advieswaarde is te verwachten. De woning aan de Weebosserweg 71 ligt binnen de vereiste 359 meter. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden.

Conclusie endotoxinen

Het plangebied Weebosserweg 71 valt binnen de indicatieve risicocontour (30 EU/m^3) van het pluimveebedrijf Weebosserweg 67. Dit betekent dat in beginsel m.b.t. endotoxine geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Echter verandert de ontwikkeling aan de Weebosserweg 71 niets aan de bestaande situatie m.b.t. de aanwezige woning. Deze woning blijft gehandhaafd waarbij alleen de functie van de agrarische bedrijfswoning gewijzigd wordt naar een niet-agrarische bedrijfswoning. Verder behoeft m.b.t. het functioneren van het pluimveebedrijf niet gevreesd te worden dat het project aan de Weebosserweg 71 voor extra belemmeringen zorgt omdat op kortere afstand van deze veehouderij nu al gevoelige objecten (burgerwoningen) zijn gelegen die maatgevend zijn. Op grond hiervan is de overschrijding van de norm van 30 EU/m^3 aanvaardbaar.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27

huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet.

De afstand tot de geitenhouderij aan de Weebosch 2 is dermate dat de risico's voor volksgezondheid onvoldoende worden beperkt. Echter verandert de ontwikkeling aan de Weebosserweg 71 niets aan de bestaande situatie m.b.t. de aanwezige woning. De woning blijft gehandhaafd waarbij alleen de functie wijzigt. Er wordt geen nieuwe woning (bij)gebouwd. De geitenhouderij hoeft niet te vrezen voor een extra belemmering van deze functiewijziging omdat op kortere afstand van de geitenhouderij nu al gevoelige objecten zijn gelegen die maatgevend zijn. Op grond hiervan is de afstand van 350 meter aanvaardbaar

5.14 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een "ontstening" van het landelijk gebied mogelijk. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan 2de herziening Buitengebied Bergeijk 2017, gedeeltelijk vastgesteld d.d. 24 april 2019. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Wonen, Agrarisch en de dubbelbestemmingen Archeologie – 4.1, 5.1 en 6. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als woning. Er zijn ook nog aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast kent deze bestemming voorwaardelijke verplichtingen. Eén van deze verplichtingen voorziet in de sloop van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt voorzien in een verplichting die toeziet op de aanleg en het instandhouden van de landschappelijke inpassing. De inhoudsmaat van het hoofdgebouw en de oppervlakte van aan-, uitbouwen en overkappingen is specifiek in de regels opgenomen.

Agrarisch

Op het zuidelijke en westelijke deel van het perceel blijft de bestaande bestemming "Agrarisch" gelden zonder bouwmogelijkheden. Ook voor deze bestemming is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing in de regels als verplichting opgenomen.

Waarde – Archeologie 4.1, 5.1 en 6

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene aanduidingsregels

De bestaande aanduiding ter bescherming van de aanwezige molenbiotoop is opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Weebosserweg 71” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Op 18 februari 2021 heeft het Waterschap aangegeven in te stemmen met het plan. Enkele inhoudelijke opmerkingen zijn genoemd en verwerkt in de waterparagraaf van de toelichting.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.
Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op 3 februari 2021 heeft de Provincie een zienswijze tegen het plan ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de Lir-berekening met als doel ze in overeenstemming te brengen met de beoogde bestemmingen. Ook heeft de zienswijze geleid tot het verwijderen van de mogelijkheid om met een vergunning delen binnen de bestemming Agrarisch te verharden en is de mogelijkheid voor het aanleggen van overige teeltondersteunende voorzieningen tot 3,5 ha binnen de bestemming Agrarisch uit de regels verwijderd.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Beplantingsplan Weebosserweg 71
- Bijlage 2: Lir berekening
- Bijlage 3: Quickscan Natuurtoets
- Bijlage 4: Woon- en leefklimaat onderzoek
- Bijlage 5: Verkennend Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Afhangen aan boerderijen, Ir. W. Beelen.