Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Oude Postelseweg 5 en Puttendijk 2”

Gemeente Bergeijk

Datum: 22 juli 2021
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.1724.BPUoud0053-VAST

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

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING ... 6
1.1 AANLEIDING ... 6
1.2 PLANGEBIED ... 6
1.3 DOEL ... 6
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN ... 7
1.5 LEESWIJZER ... 7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE ... 8
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR ... 8
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR ... 8
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ... 9
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE ... 9
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN ... 10
3.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ... 12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER ... 14
4.1 RIJKSBELEID ... 14
4.2 PROVINCIAAL BELEID ... 15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID ... 17
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
5.6 MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES ... 28
5.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING ... 31
5.8 GELUID ... 32
5.9 LUCHTKWALITEIT ... 33
5.10 BODEMKWALITEIT ... 34
5.11 EXTERNE VEILIGHEID ... 35
5.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR ... 36
5.13 GEZONDHEID ... 36
5.13 DUURZAAMHEID ... 38
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING ... 40
6.1 HOOFDOPZET ... 40
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ... 41
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE ... 42
8.1 VOOROVERLEG ... 42
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE ... 42
SEPARATE BIJLAGEN ... 43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de gronden aan de Oude Postelseweg 5 in Bergeijk wordt beoogd om de bestaande intensieve boerderij te beëindigen, de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een woning, de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en twee Ruimte voor ruimte-woningen (RvR woningen) te bouwen. Per bouwrecht voor een RvR woning dient er 1000 m^2 aan voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Aan de Oude Postelweg 5 zal er 1.691 m^2 worden gesloopt. De overige te slopen bebouwing komt voort uit de sanering van de in de nabijheid gelegen locatie aan de Puttendijk 2 in Bergeijk. Op deze locatie wordt 675 m^2 gesloopt en zal de agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een woning. In totaal wordt er 2366 m^2 aan agrarische bebouwing gesloopt. Beide locaties maken deel uit van dit bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” van de gemeente Bergeijk kennen beide percelen de bestemming de “agrarisch” en is de aanduiding “intensieve veehouderij” aangeduid. De bouw van woningen, en het gebruik van de bestaande bedrijfswoningen als woning is binnen deze bestemming niet mogelijk. Hiervoor dient het bestemmingsplan voor beide percelen te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, ten westen van het dorp Bergeijk aan de Oude Postelseweg 5 (rood) en aan de Puttendijk 2 (oranje).

Luchtfoto Bergeijk en de projectlocaties, bron: google.nl

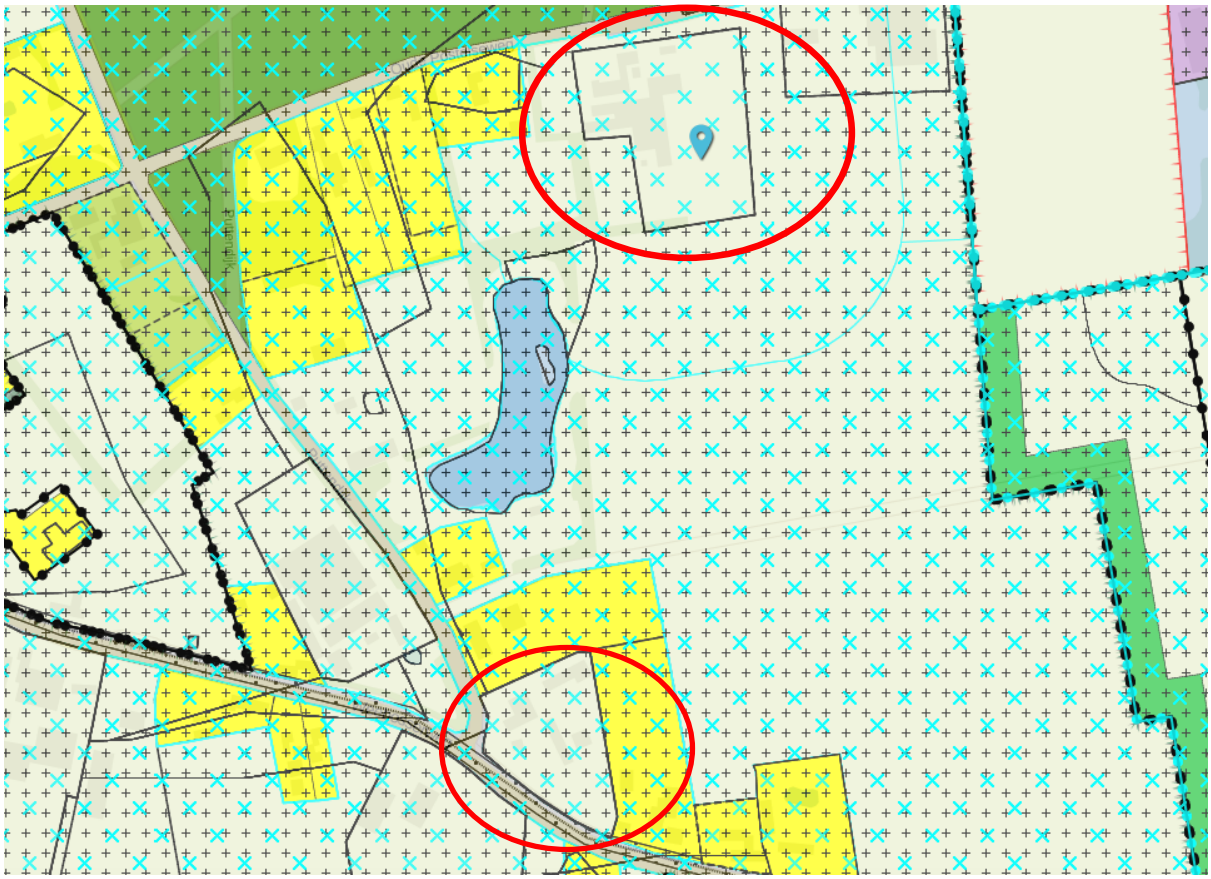
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om twee RvR-woningen te bouwen aan de Oude Postelseweg 5, de bestaande agrarische bedrijfswoningen aan de Oude Postelseweg 5 en Puttendijk 2 te gebruiken als woning.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014”

De bestemming van de percelen is “Agrarisch” met de aanduiding “Intensieve veehouderij”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op de percelen is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen ter bescherming van eventueel in de gronden aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan “Oude Postelseweg 5 en Puttendijk 2”.

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 beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben 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 beoogde ontwikkelingen.

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 structuur

De locatie aan de Oude Postelseweg 5 is gelegen op de overgang van het akkercomplex ten noorden van Bergeijk en de zogenaamde “woeste gronden” (bos en heide) noordelijk daarvan. De Oude Postelseweg was van oudsher een belangrijke weg voor de ontginning van de akkers en een doorgaande route naar Postel. De locatie aan de Puttendijk was een oorspronkelijke overgang van het akkercomplex en de nattere weidegebieden zuidelijker gelegen. In onderstaande illustratie zijn beide locaties; Oude Postelseweg in rood en Puttendijk in geel gemarkeerd.

Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: grote historische atlas

2.2 Functionele structuur

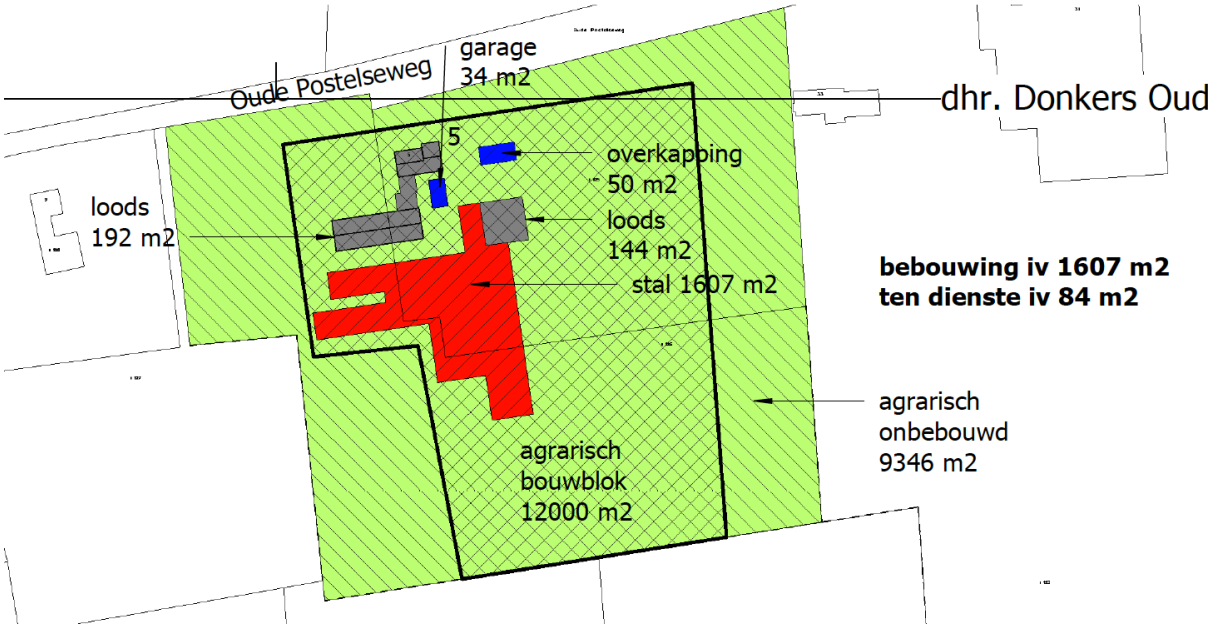
De omgeving kent in hoofdzaak een afwisseling tussen de (nog) aanwezige agrarische sector en het wonen. De agrarische functie is in de loop van de tijd steeds meer verdwenen. De gronden zijn dicht bij de bebouwde kom van Bergeijk gelegen. Het omschakelen naar de woonfuncties past bij de ligging en aard van het gebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

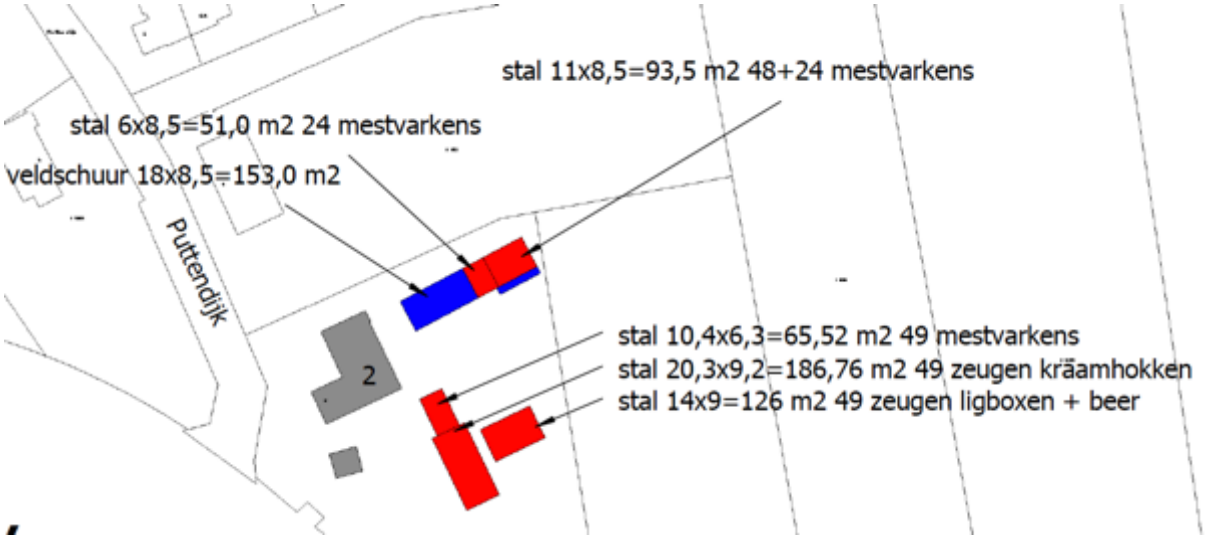
Op beide locaties zijn stallen aanwezig. In onderstaande afbeeldingen wordt een indruk gegeven van de huidige situatie op beide locaties.

Foto van een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing aan de Oude Postelseweg 5. Aan de rechterzijde is de zijgevel van de bestaande bedrijfswoning.



Tekening van de bestaande situatie aan de Oude Postelseweg 5. In rood is de bestaande en te slopen bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij aangeduid. In blauw zijn andere opstallen aangeduid die zullen worden gesloopt Bron: Franken Architectuur BV

Foto van een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing aan de Puttendijk 2.



Tekening van de bestaande situatie aan de Puttendijk 2. In rood is de bestaande en te slopen bedrijfsbebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij aangeduid. In blauw zijn andere opstallen aangeduid die zullen worden gesloopt. Bron: Franken Architectuur BV

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan beoogd te voorzien in een regeling om aan de Oude Postelseweg 5 twee RvR-woningen te realiseren. Op de locaties aan de Oude Postelseweg 5 en Puttendijk 2 zullen de bestaande agrarische bedrijfswoningen bestemd worden als woning. In onderstaande afbeeldingen worden voor beide locaties de ontwikkelingen afgebeeld.

Illustratie van de beoogde nieuwe situatie aan de Oude Postelseweg 5. In geel de drie woningen waarbij de middelste woning de huidige agrarische bedrijfswoning is. Bron: Franken Architectuur BV

Illustratie van de beoogde nieuwe situatie aan de Puttendijk 2 met de te behouden woning en aangeduid een te herbouwen vrijstaand bijgebouw bij de woning. Bron: Franken Architectuur BV

<u>Oude Postelseweg 5</u>

Aan de Oude Postelseweg gaan de 2 RvR-woningen een inhoud krijgen van maximaal 1000 m^3 en wordt het recht gevestigd voor de bouw van 150 m^2 aan bijgebouwen. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal blijven bestaan. Deze woning heeft een inhoud van maximaal 750 m^3. Het totaal aan oppervlakten aan te behouden bijgebouwen bij de bestaande agrarische bedrijfswoning is een loods van 144 m^2 en een loods van 192 m^2. Voor dit perceel wordt maximaal 400 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De wens is om nog een overkapping te bouwen. Deze kan dan maximaal 64 m^2 groot zijn. De overige bestaande bebouwing (1.691 m^2) zal worden gesloopt. Een aanzienlijk deel is reeds gesloopt.

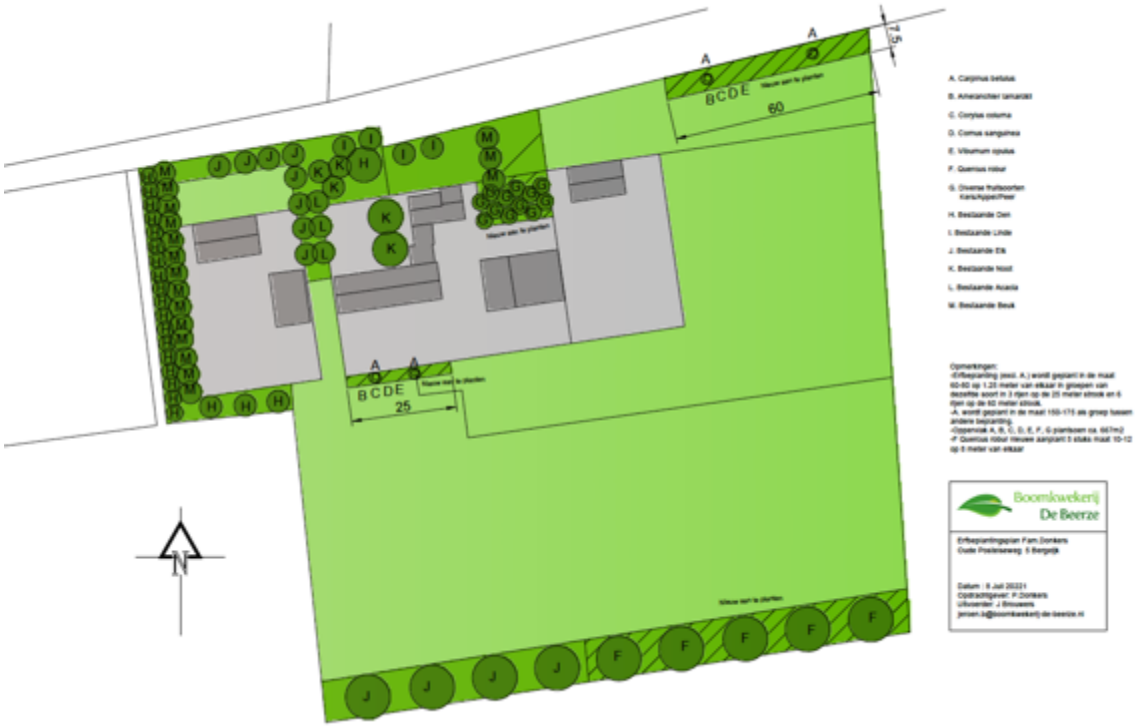
Puttendijk 2

Aan de Puttendijk zal de bestaande agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een woning. Deze woning heeft een inhoud van circa 1250 m^3. Er zullen twee bestaande bijgebouwen worden behouden. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen is 180 m^2. De overige bebouwing zal worden gesloopt.

3.3 Landschappelijke inpassing

Op grond van het provinciaal beleid geldt de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De sloop van de bedrijfsbebouwing en de beëindiging van twee intensieve veehouderijen geldt als investering in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De sloop van de 1691 m^2 aan bedrijfsbebouwing aan de Oude Postelseweg 5 en 675 m^2 aan de Puttendijk 2 zal in de regels van het bestemmingsplan worden verzekerd.

De nieuwe woningen op de locatie Oude Postelseweg 5 zullen landschappelijk worden ingepast. Onderstaande schets verbeeld de landschappelijke inpassing. In de regels van het bestemmingsplan is de realisatie van de inpassing opgenomen.



Landschappelijke inpassing, erfbeplanting. Bron: Boomkwekerij De Beerze.

Ter plaatse van de locatie aan de Puttendijk 2 is een bestaande groene omzoming aanwezig. Op dit deel van het plangebied zal, behalve de geplande sloop geen wijzigingen plaatsvinden. De volgende luchtfoto toont de bestaande groene omzoming van het perceel aan Puttendijk 2.

Luchtfoto van het deel van het plangebied aan Puttendijk 2 met daarin de bestaande groene omzoming zichtbaar.

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, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De beoogde ontwikkeling 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.

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;
- ecologische hoofdstructuur;
- 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 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee RvR-woningen te realiseren en twee bestaande agrarische bedrijfswoningen te gebruiken als woning. Voorwaarde voor deze ontwikkeling is de beëindiging van twee intensieve veehouderijen en de sloop van meer dan 2000 m2 aan bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk.

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."*

Deze ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling omdat er sprake is van een afname van de bouwmogelijkheden in het landelijk gebied als gevolg van toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling. Bovendien is volgens jurisprudentie de bestemming van twee extra woningen niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder 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 ruimtelijke kwaliteit doordat de nieuwe woningen op een passende wijze stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast. Bovendien wordt met de ontwikkeling een bestaand agrarisch bedrijf beëindigd. Dit leidt tot een verbetering van de gezondheid in het gebied. 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.

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. Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Voor het plangebied gelden de volgende instructieregels aan gemeente: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “gemengd landelijk gebied”. Hiervoor geldt dat nieuwe woningen niet zijn toegestaan. Het omzetten van de twee agrarische bedrijfswoningen naar woningen is toegestaan. Artikel 3.80 biedt een uitzondering als het gaat de bestemming van nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Voor de bestemming van de twee nieuwe woningen wordt een bestaand agrarisch bedrijf beëindigd en worden de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De milieurechten zijn door de ondernemer ingeleverd. Het certificaat voor het verkrijgen van de twee bouwtitels is als bijlage aan de toelichting gevoegd. Er is sprake van een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit.

Bovendien is de ontwikkeling landschappelijk ingepast. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een landschappelijke inpassing waarbij rekening is gehouden met omgevingskwaliteiten en structuren in het gebied. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is verplicht in de regels van het bestemmingsplan en daarmee verzekerd.

Het kaartvlak 'Verstedelijking afweegbaar' is onderdeel van kaart 3 (stedelijke ontwikkeling en erfgoed). Deze kaart biedt de gemeente regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Nieuwvestiging is gelegen binnen Stedelijk gebied. De nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen zijn niet gelegen in het Stedelijk gebied en worden middels de ruimte-voor-ruimte regeling gerealiseerd. In artikel 3.43 heeft de provincie afwijkende regels opgenomen voor nieuwvestiging in een gebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Met de ontwikkeling is niet vastgesteld dat voor de nieuwe woningen onvoldoende ruimte binnen het stedelijk gebied beschikbaar is. Voor de ontwikkeling kan daarom geen gebruik worden gemaakt van de regels die gelden als het gaat om de instructieregels voor 'Verstedelijking afweegbaar'.

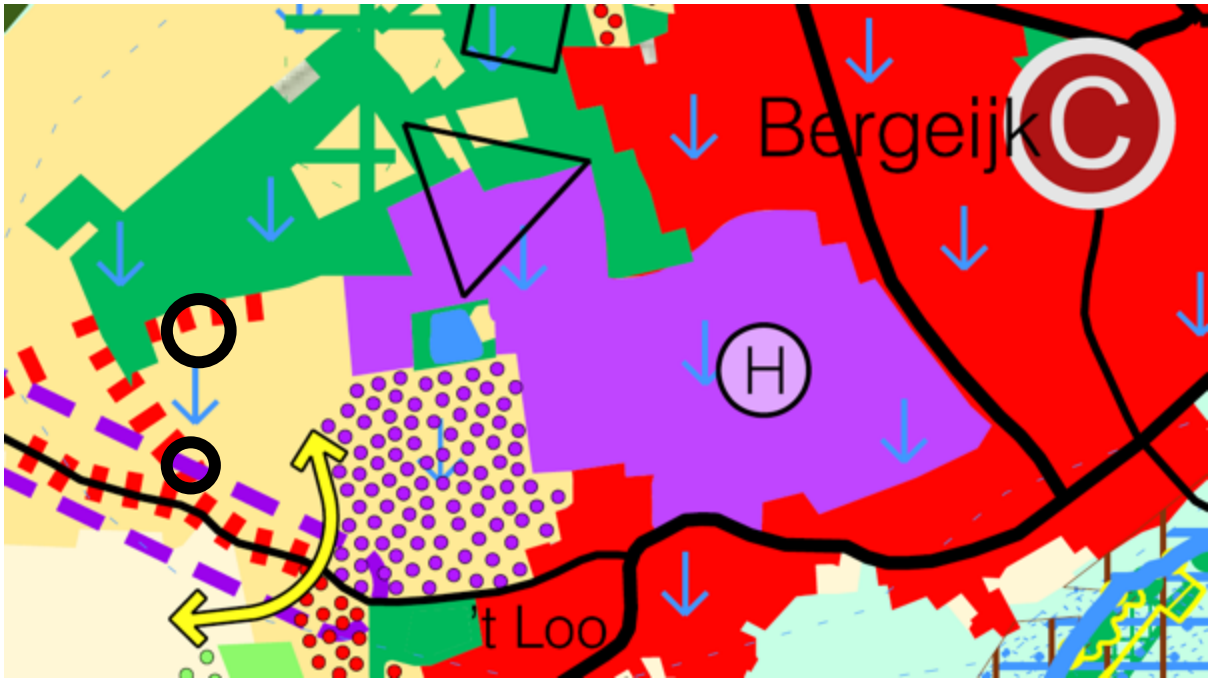
De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen middels de ruimte-voor-ruimte regeling. De ontwikkeling past wel binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening als het gaat om ruimte voor ruimte. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in standhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

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. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor beide locaties gelden de volgende aspecten:

<u>Half gesloten agrarisch landschap</u>

"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.

In Bergeijk liggen deze landschappen rondom de kernen Bergeijk, Westerhoven, Riethoven en Weebosch. Nabij de bossen ontstaat door de afwisseling van open en gesloten elementen een soort kamerstructuur. Met name de structuur nabij Riethoven is vrij uniek. Hier liggen vele bosjes en akkertjes in een sterk gemengd patroon.
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.

Voor wat betreft agrarisch gebruik is de strategie gericht op het behoud en versterking van de landbouwkundige functie en van de aanwezige landbouwbedrijven, zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden bedrijven mits er geen belemmering, bijvoorbeeld in de vorm van woonbebouwing aanwezig is. De aanleg van erfbeplanting zou hier gestimuleerd kunnen worden. Nabij kwetsbare, waardevolle gebieden vanuit natuur en landschap gelden vaak beperkingen voor de landbouw. In deze gebieden (GHS, AHS Landschap, RNLE, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) is extensivering een aanvullende strategie.

Centraal in de koers ten aanzien van landbouw staat een goede integrale zonering voor de verdere ontwikkeling van moderne landbouw, verbrede landbouw en extensieve landbouw. Alle toekomstige ontwikkelingen binnen deze koers worden afgestemd op de Interimstructuurvisie en Paraplunota (agrarisch vestigingsbeleid) en het Reconstructieplan (de integrale zonering).
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."

De voorgenomen ontwikkeling betreft de beëindiging van een bedrijf in het buitengebied en de realisatie van woningen die passen binnen de ruimtelijke structuur van het landschap en daarmee een versterking van landschappelijke beleving. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken. De ontwikkeling is bovendien landschappelijk ingepast.

Kwel,- en infiltratiegebieden
Op grond van de maaiveldhoogte en de grondwaterstand kan onderscheid gemaakt worden tussen kwelgebieden en infiltratiegebieden. Een kwelgebied is een gebied waar grondwater vanuit diepere grondlagen richting het maaiveld stroomt.

Het neerslagoverschot en de kwel worden grotendeels afgevoerd via drainagesystemen naar het oppervlaktewater. Onderscheid kan worden gemaakt tussen diepe kwel en ondiepe kwel. Een infiltratiegebied is een gebied waar het neerslagoverschot het diepere grondwater voedt. In infiltratiegebieden ontbreken drainagesystemen. Kwelgebieden zijn met name te vinden langs de Beekloop, Keersop en Run. Daarnaast zijn ook veel infiltratiegebieden aanwezig in de hoge delen van het plangebied. Tussen de Beekloop en Keersop komen daarnaast hydrologisch geïsoleerde gebieden voor.

Uitspoelingsgevoelige gronden binnen infiltratiegebieden dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van vormen van grondgebruik waarbij fosfaat-, nitraat- en bestrijdingsmiddelenverliezen niet voorkomen kunnen worden."

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een grondgebruik waarbij bestrijdingsmiddelen negatieve effecten kunnen hebben op infiltratiegebieden. Ook voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in negatieve effecten op de waterhuishouding (zie verder paragraaf 5.3).

Voor de locatie aan Puttendijk 2 is nog bepaald dat ze is gelegen in het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als "bebouwingsconcentratie". Hiervoor is het volgende bepaald;

Bebouwingsconcentratie
Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Vanwege economische omstandigheden zijn er veel agrariërs die stoppen, maar gelukkig ook agrariërs die verder willen en toekomstmogelijkheden verkennen of die inmiddels een nieuwe weg hebben ingeslagen. Het zoeken naar inkomsten is essentieel voor het behoud en het beheer van het Brabantse platteland. In dit kader heeft de provincie Noord-Brabant de Nota Buitengebied in Ontwikkeling opgesteld. Deze nota schetst voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken ruimtelijke kaders. In de nota hebben de bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen.

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 doorzicht op het landschap zal ontstaan omdat bestaande agrarische bedrijfsbebouwing langs de weg zal gaan verdwijnen. Samen met de ontwikkeling zal sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Bij het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 zijn gebiedsvisie opgesteld. Ook voor de locaties in dit bestemmingsplan is zo'n gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisies zijn een handreiking voor nieuwe initiatieven met betrekking tot VAB's en Ruimte-voor-ruimte woningen. 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.

Beide locaties zijn is in de bebouwingsconcentratie aangeduid als "Transformatielocatie". Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één en enkele woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met de maat en schaal van de omgeving.

Gebiedsvisie Weebosserweg

De stedenbouwkundige opzet van het initiatief voorziet in de bouw van twee RvR-woningen die qua maat en schaal passen bij de woningen in de directe omgeving. Met de opzet is rekening gehouden met voldoende ruimte tussen de woningen en op de kavels om zo de gewenste doorzichten te realiseren.

Het voorgenomen initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

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.

Op basis van de LIR is de voorgenomen bestemmingswijziging onder te brengen in categorie 3. De LIR-berekening (14 juli 2021 Jos Franken BV) is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Oude Postelseweg 5

Voor de ontwikkeling aan de Oude Postelseweg is er sprake van het inzetten van voldoende fosfaatrechten en de sloop van voldoende bedrijfsbebouwing zodat twee RvR-woningen kunnen worden verworven. Deze ontwikkeling voorziet reeds in een investering. Voor de bestaande bedrijfswoning geldt een waardevermeerdering als gevolg van het omzetten van de agrarische gronden naar wonen.

Puttendijk 2

Voor de Puttendijk geldt een waardevermeerdering als gevolg van het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming en het toestaan van een woning die groter is dan 750 m^3.

Resultaat

Op grond van de LIR is de waardevermeerdering van de totale ontwikkeling op beide locaties samen bepaald op €202.200,--. De basisinspanning is bepaald op 20% van deze waardevermeerdering en bedraagt daardoor €40.440,--. De kosten sloop van de gebouwen en de aanleg van een groenstrook komt uit op €50.645,--. De investering is daardoor groter dan de basisinspanning.

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 beoogde ontwikkeling zullen er twee woningen worden toegevoegd. 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.*

Bij een vrijstaande woning in het buitengebied wordt op basis van het parkeerbeleid een norm van 2,3 gehanteerd. Voor de bestaande vrijstaande woningen (voormalige bedrijfswoningen) geldt ook een norm van 2,3 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op de percelen aanwezig om te voorzien in deze parkeerbehoefte. In de regels van dit bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat bouwplannen moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Bergeijk.

De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. 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. 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 hanteren bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak de grenswaarde van meer dan 500 m².

Met de wijziging naar “wonen”, de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en daarbij horende terreinverhardingen de verkleining van het bestaande agrarisch bouwvlak en de toevoeging van twee RvR-woningen is er sprake van een afname van de verharding en deze is daarmee lager dan de grenswaarde van een toename van 2.000 m^2. Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening.

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.

Beschermingsgebied

Op basis van de Watertoetskaart is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een “beschermde zone”. Wel is voor de projectlocatie bepaald dat ze is gelegen in een invloedsgebied Natura 2000. De wijziging van een intensieve veehouderij naar wonen zal geen negatieve effecten hebben op een Natura 200 gebied. In paragraaf 5.4 al hier nader op worden ingegaan.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 2 woningen en het deels verharden van het terrein met terreinverharding neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie af. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 1.982 m^2 af. Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige en toekomstige verharding. Op basis van de Keur

Verdeling verhard oppervlak

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt van de huidig en toekomstige verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding. De oranje kolommen gelden voor de locatie aan de Oude Postelseweg 5. De groene kolommen gelden voor de locatie aan de Puttendijk 2.

Oppervlaktes	**Huidig m^2**	**Toekomstig m^2**	**Huidig m^2**	**Toekomstig m^2**
Daken	2.200	1.143	1.070	395
Terrein verharding	1.000	750	200	200
Onverhard terrein	18.146	19.453	5.640	6.315
Totaal	21.346	21.346	6.910	6.910

Bodem en Grondwater

Op basis van bodemdata.nl is het plangebied aan de Oude Postelseweg gelegen in de grondwatertrap VII. De Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen 40 en 140 cm onder maaiveld. Voor de locatie aan de Puttendijk 2 geldt grondwatertrap VI en is de GHG gelegen tussen 40 en 80 centimeter onder maaiveld. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is de maaiveldhoogte gelegen op circa 33 meter + NAP. Op basis van het Dinoloket is op basis van twee bekend bodemmonsters bekeken (één op circa 10 meter afstand, zuidelijk van de projectlocatie aan de Puttendijk 2 met nummer B57B0126 en één op circa 100 meter zuidelijk van de locatie aan de Oude Postelseweg 5 met nummer B57B0130). Beide bodemmonsters laten tot op een diepte van meer dan 10 meter onder maaiveld zien dat de bodem bestaat uit zand van de grove categorie. Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie.

Oppervlaktewater

Op het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Tussen de locaties in is een ven gelegen. De kleine stedelijke ontwikkeling heeft echter geen rechtstreekse invloed op dit oppervlaktewater.

Hemelwater

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 2 woningen neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met 1982 m^2 af. Voor beide locaties samen resteert 2.488 m^2 aan verhard dakvlak en terreinverharding.

Voor 2.488 m^2 aan verhard oppervlak kan worden bepaald wat de hoeveelheid hemelwater is waarvoor de voorkeursvolgorde kan worden doorlopen. Op basis van de Themakaart Keur van het waterschap zal 60 mm moeten worden gecompenseerd per m^2 verharding. Er geldt gevoeligheidsfactor 0,25 voor de verharding voor de locatie aan de Oude Postelseweg 5. Voor de locatie aan de Puttendijk 2 geldt gevoeligheidsfactor 0,5. Dit betekent voor de Oude Postelseweg een totale som van (1.893m^2 x 0,06 x 0,25) 28,40 m^3. Voor de Puttendijk betekent dit (595 m^2 x 0,06 x 0,5) 17,85 m^3

Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De wijze waarop de infiltratie plaatsvindt zal nog nader worden uitgewerkt. Vaststaat dat de bodem geschikt is voor infiltratie waardoor voldaan kan worden aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitloogbare materialen of betonproducten.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

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 Natuurbeheer ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is voor elke locatie een natuuronderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Oude Postelseweg 5

“Beschermde gebieden

De afstand van het plangebied tot beschermde gebieden Natura 2000 gebied is dermate groot in verhouding tot de schaal van de ingreep dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten. Omdat de ontwikkeling buiten de NNN plaatsvindt, valt het niet te verwachten dat de amovatie van de schuren en het ontwikkelen van een nieuwe kavels negatieve invloed heeft op de NNN.

Beschermde soorten

Algemene conclusie

- *Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan op het plangebied aangetroffen, het voorkomen van strikter beschermde plantensoorten zijn derhalve uit te sluiten;*
- *Het perceel en bebouwing zijn geschikt voor de huismuis en mol. Deze soort is niet beschermd in de Wet natuurbescherming, voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht;*
- *Het perceel en bebouwing zijn geschikt voor de huisspitsmuis, egel, konijn, haas en ree . Deze soorten zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Noord-Brabant vrijstelling voor deze soorten. Eveneens zijn voor deze soorten de algemene zorgplicht van toepassing;*

- *Mogelijk gebruikt steenmarter het plangebied als foerageergebied, nest- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. In de toekomst blijft het plangebied geschikt als foerageergebied. Tevens is er ruim voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de nabije omgeving. Negatieve effecten op steenmarter worden niet verwacht;*
- *Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, de schuren beiden geen geschikte mogelijkheden als verblijfplaats voor vleermuizen. Het valt niet te verwachten dat de geplande sloopwerkzaamheden negatieve invloed heeft op eventueel aanwezige vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen;*
- *Het terrein is beperkt geschikt voor gewone pad, bastaard kikker en bruine kikker. Deze soorten zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Noord-Brabant vrijstelling voor deze soorten. Voor deze soorten is de algemene zorgplicht van toepassing;*
- *Goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging stadswerk kan worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht. Wel moet er een kanttekening worden geplaatst, als basis van de gedragscode ligt de Flora- en faunawet. De gedragscode is nog niet aangepast op de (per 1 januari 2017) geldende, Wet natuurbescherming.*

Aanbevelingen

- *Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;*
- *Om schade aan broedsels te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken.*
- *De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn."*

Puttendijk 2

"Beschermde gebieden

De afstand van het plangebied tot beschermde gebieden is dermate groot in verhouding tot de schaal van de ingreep dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten.

Beschermde soorten

Algemene conclusie

- *Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde of bedreigde plantsoorten of resten hiervan op het plangebied aangetroffen, het voorkomen van strikter beschermde plantsoorten zijn derhalve uit te sluiten;*
- *Het perceel en bebouwing zijn geschikt voor de huismuis en mol. Deze soort is niet beschermd in de Wet natuurbescherming, voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht;*
- *Het perceel en bebouwing zijn geschikt voor de huisspitsmuis, egel, konijn, haas en ree. Deze soorten zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Noord-Brabant vrijstelling voor deze soorten. Eveneens zijn voor deze soorten de algemene zorgplicht van toepassing;*
- *Mogelijk gebruikt steenmarter het plangebied als foerageergebied, nest- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. In de toekomst blijft het plangebied geschikt als foerageergebied. Tevens is er ruim voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de nabije omgeving. Negatieve effecten op steenmarter worden niet verwacht;*
- *Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, de kapschuur en schuren bieden geen geschikte mogelijkheden als verblijfplaats voor vleermuizen. Het valt niet te verwachten dat de geplande sloopwerkzaamheden negatieve invloed heeft op eventueel aanwezige vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen;*
- *Het terrein is beperkt geschikt voor gewone pad, bastaard kikker en bruine kikker. Deze soorten zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Noord-Brabant vrijstelling voor deze soorten. Voor deze soorten is de algemene zorgplicht van toepassing;*

- *Goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling van de vereniging stadswerk kan worden toegepast tijdens de werkzaamheden. Hierin wordt beschreven hoe om te gaan met o.a. de algemene zorgplicht. Wel moet er een kanttekening worden geplaatst, als basis van de gedragscode ligt de Flora- en faunawet. De gedragscode is nog niet aangepast op de (per 1 januari 2017) geldende, Wet natuurbescherming.*

Aanbevelingen

- *Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;*
- *Om schade aan broedsels te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn."*

Het aspect Natuur kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen. Een stikstofberekening is uitgevoerd en als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de stikstofberekening blijkt dat de **aanlegfase** niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux circa 2,0 km bedraagt. Gelet hierop en gelet op het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 2,0 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van twee gasloze woningen een positieve bijdrage aan het verduurzamen van de woningvoorraad en voorziet de ontwikkeling in de beindiging van een agrarisch bedrijf. Dit resulteert in een afname van de stikstofdepositie in die gebieden.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de natuurwaarden in het plangebied en omliggende natuurgebieden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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 beide percelen is een beschermende waarde (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.2) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m^2 of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Er is geen onderzoek nodig als er sprake is van herbouw op dezelfde locatie. Uit dit onderzoek moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is. Voor een klein gedeelte van de locatie aan de Puttendijk 2 is de dubbelbestemming Waarde –Archeologie 3 bepaald. Deze locatie is ongeveer 100 m^2 groot. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 250 m^2 of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Er is geen onderzoek nodig als er sprake is van herbouw op dezelfde locatie. Gezien de omvang van deze locatie en de grenswaarde van 250 m^2 kan er geen sprake zijn van een gevaar op verstoring van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden. Beide dubbelbestemmingen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Gezien het bovenstaand is onderzoek niet nodig.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

In of in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling en voorgenomen sloop van de bedrijfsgebouwen worden geen cultuurhistorische waarden verstoord.

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 twee nieuwe woningen aan de Oude Postelseweg 5 verdient het aspect “milieuzonering” aandacht. Voor het omzetten van de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen naar woningen geldt dat niet; deze woningen werden als bedrijfswoning met uitzondering voor de bedrijfsprocessen van het eigen bedrijf voor andere milieuaspecten ook al als een gevoelig object beschouwd. Een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening (goed woon-, en leefklimaat) speelt hierbij wel.

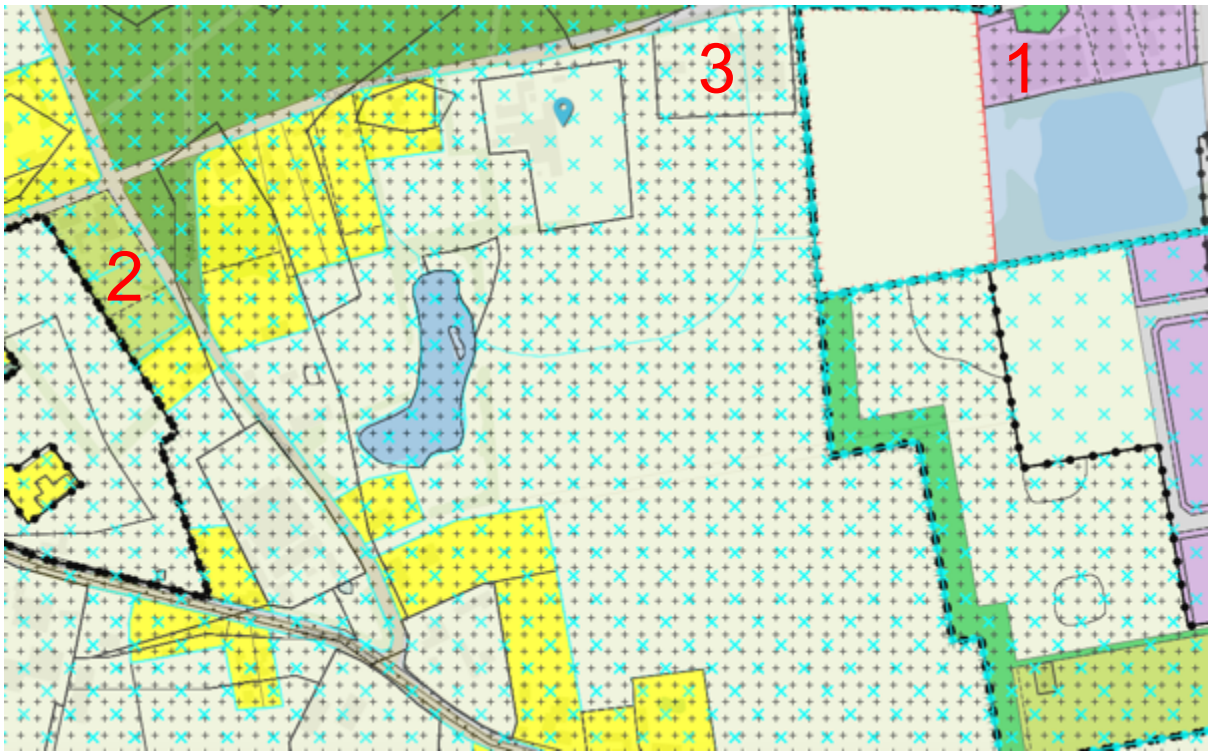
Bedrijvigheid

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. 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. *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."* Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Zonering

In de nabijheid van de locaties is bedrijvigheid aanwezig op een grote afstand van de projectlocatie. Zo is de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Waterlaat op een afstand van meer dan 200 meter van de projectlocatie gelegen. Volgens de bestemming is er bedrijvigheid (1) tot maximaal categorie 3.2 toegestaan. De richtafstand bij deze categorie is op basis van de VNG-brochure 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Aan de Puttendijk 15 is een groepsaccommodatie aanwezig (2). De afstand tussen de projectlocatie een dit horecabedrijf is 300 meter. Dergelijke bedrijven kennen een milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt voldaan.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Spuitzones

In de omgeving is ook een kwekerij (3) gevestigd met akkers waarop open teelt (struiken en coniferen) plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift).

De gronden in de oostzijde van het plangebied gelegen tussen de oostelijke RvR-woning en de kwekerij zijn van initiatiefnemer en worden niet gebruikt voor de teelt van gewassen. De afstand van deze woning tot de oostelijke perceelgrens bedraagt 52 tot 59 meter.

Op basis van het voorgaande is er geen sprake van een overschrijding van de indicatieve afstand en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect “milieuzonering” is daarom geen belemmering.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. In de nabijheid van de locatie aan de Oude Postelseweg 5 zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een agrarische bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van andere bedrijven. Dit betekent dat bij de beoogde wijziging naar “wonen” voor de agrarische bedrijfswoningen er geen hindergevoelig object zal worden toegevoegd. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat kan het volgende worden gesteld. In de nabijheid van de locatie aan de Puttendijk 2 zijn aan Puttendijk 5 en Weebosserweg 31b veehouderijbedrijven aanwezig.

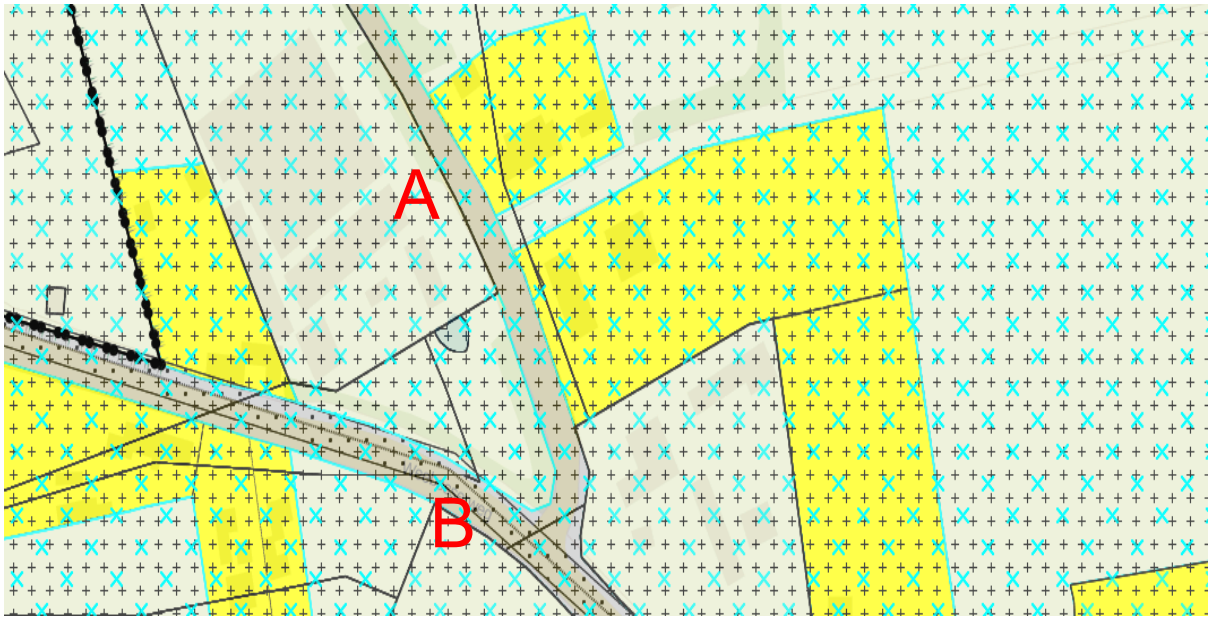
Vaste afstanden

Indien in de omgeving van het plangebied veehouderijen zijn gelegen met dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden, zal getoetst moeten worden aan de vaste afstandseisen zoals bedoeld in artikelen 4 en 5 van de Wgv.

Het dichtstbij het plangebied Puttendijk 2 gelegen rundveebedrijf ligt aan de Weebosserweg 31b. De afstand bedraagt > 50 meter, gemeten vanaf de stal waar het rundvee wordt gehouden tot aan de woning Puttendijk 2. In de directe omgeving van het plangebied Oude Postelseweg 5 zijn geen rundveebedrijven gelegen.

Puttendijk 5 (A): Voor deze veehouderij (varkens) dient op grond van de Wet geurhinder een afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen het bedrijf (grens inrichting Puttendijk 5) en de woning (voormalige bedrijfswoning Puttendijk 2 /grens woonbestemming).

De dichtstbij het plangebied Puttendijk 2 gelegen veehouderij betreft het rundveebedrijf aan de Weebosserweg 31b (B) en is gelegen op een afstand van circa 62 van het plangebied. Tussen deze veehouderij en het plangebied is nog een andere burgerwoning Weebosserweg 35 gelegen waardoor de agrarische ondernemer aan de Weebosserweg 31b niet in zijn belangen wordt geschaad door het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige veehouderijbedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

<u>Achtergrondbelasting geur</u>

In het kader van de ruimtelijke procedure is het nodig dat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Deze beoordeling wordt gedaan aan de hand van inzicht in de achtergrondbelasting. Om inzicht te krijgen in de achtergrondbelasting op beide plangebieden is een onderzoek gedaan. Dit onderzoek (Onderzoek achtergrondbelasting V-stacks-gebied, dd 23 januari 2020) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Door de beëindiging van de veehouderij op Oude Postelseweg 5 wordt de achtergrondbelasting van het gehele gebied verlaagd. Ter plaatse van de rekenpunten blijft de achtergrondbelasting geur onder de grens van 20% geurgehinderden. Derhalve is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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, 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.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

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.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling twee nieuwe geluidsgevoelig objecten (de nieuwe RvR-woningen) worden toegevoegd 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.

De projectlocatie aan de Oude Postelsweg 5 is gelegen binnen de zone van de Oude Postelseweg. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Echter omdat deze weg een zodanig lage verkeerintensiteit kent, moet geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Een onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet relevant.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet relevant.

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.
Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot 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 naar wonen, het toevoegen van twee woningen en de beëindiging van twee intensieve veehouderijbedrijven. Deze ontwikkeling 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 het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (https://www.nsl-monitoring.nl). De meetpunten aan de Bredasedijk zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxode: 60 µg/m^3, fijnstof: 40 µg/m^3 en zeer fijnstof 20 µg/m^3). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m^3, voor fijnstof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m^3 en voor zeer fijnstof is de waarde lager dan 20 µg/m^3. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Bredasedijk is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

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 de bestaande bedrijfswoningen aan de Oude Postelseweg 5 en Puttendijk 2 is de grond reeds lange tijd in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Voor de twee beoogde RvR-woningen is dat niet het geval. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“6.1 Conclusie

Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,31 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, koper 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 industrie beschouwd worden. Tevens zijn in de bovengrond en in de ondergrond 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 bodemlagen indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met 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.

Nader bodemonderzoek

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

6.2 Aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 danwel industrie bestempeld;*
- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.”*

Voor de locatie aan de Puttendijk is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (verkennend en nader bodemonderzoek Puttendijk 2 dd 6 december 2019) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

"Middels onderhavig verkennend en nader bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk.

Resumerend kan gesteld worden dat:

- *de verontreiniging met lood, zink en koper binnen de perceelsgrenzen is voldoende afgeperkt en bedraagt circa 250 m^2, zijnde 150 m^3;*
- *uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de boringen B106, B107, B108, B110, B114 en B115 een verontreiniging met lood, zink en koper aanwezig is. Ter plaatse van boring B117 is een kleine spot met lood aanwezig. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;*
- *indien men graafwerkzaamheden ter plaatse wil uitvoeren, men dit vooraf middels een (beknopt) plan van aanpak kenbaar dient te maken aan het bevoegd gezag;. Het bevoegd gezag dient in te stemmen, alvorens men mag aanvangen met de voorgenomen werkzaamheden."*

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 toevoegen van twee nieuwe kwetsbare objecten (2 RvR-woningen), is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaren vanuit de omgeving.

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 invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom 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.

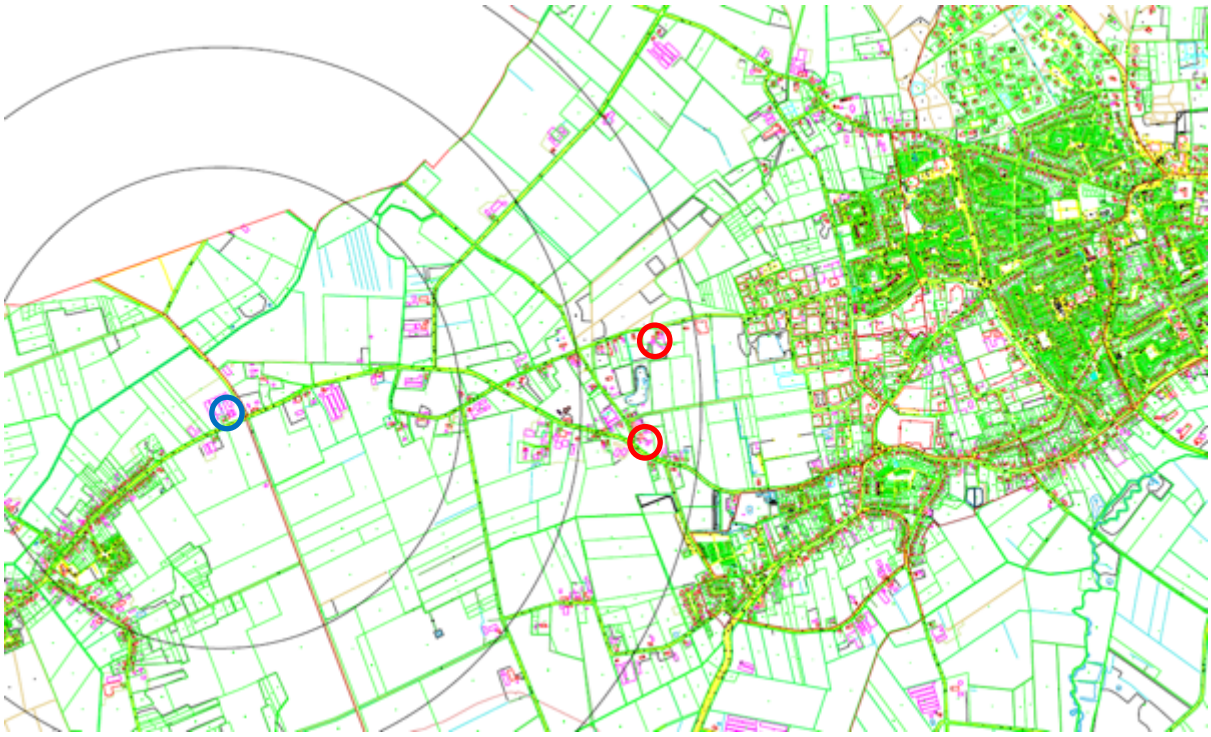
Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m^3).

Het varkensbedrijf aan de Puttendijk 5 heeft op bedrijfsniveau een fijnstof emissie PM_{10} van 212 kg. Volgens de afstandsgrafiek bedraagt de berekende afstand die bij deze fijnstof emissie hoort een afstand van 90 meter.

Binnen deze afstand zijn geen van de 2 plangebieden gelegen. De afstand van het dichtstbijzijnde plangebied Puttendijk 2 ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt bedraagt ongeveer 122 meter. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden. Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.

Geitenhouderijen

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee heeft de gemeente zich afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen de 2 km nog verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het plangebied is gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. De gemeente Bergeijk heeft een zorgvuldige afweging gemaakt. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied (rood) aan ten opzichte van de voor het project relevante geitenhouderij (blauw). De locaties zijn gelegen binnen de 2000 meter straal.



Ligging projectlocatie ten opzichte van geitenhouderijen.

De afweging is opgenomen in een memo (Omgekeerde werking geitenmoratorium, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, dd 4 juni 2018). Dit memo is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De afweging uit het memo die relevant is voor de beoogde ontwikkeling luidt als volgt:

"Gebruikmakend van de voorgaande overwegingen (red. uit het memo) kan de gemeente de afweging maken om woningbouwontwikkeling doorgang te laten vinden en uit voorzorg daarbij de volgende richtlijnen hanteren:

- *Waar mogelijk medewerking verlenen aan ontwikkeling van enkele woningen, of een kleine woonwijk. De gemeente zal hiervoor meewerken aan:*
    - *het voorkomen van een toename van het aantal geiten op de bestaande locaties;*

- *bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van de stoffen te verminderen c.q. tot een minimum te beperken die de verhoogde kans op longontsteking veroorzaken, zodra uit het vervolgonderzoek VGO welke stof(fen) dit zijn. Dit past binnen de strekking van de "niet-in-betekenende-mate (nibm)" dat een kleine verhoging van de blootstelling accepteert met een perspectief dat deze op termijn wordt gecompenseerd.*

- *Bij grootschalige projecten overwegen medewerking te verlenen als maatregelen bij de bron genomen worden om de risico's te reduceren, bijvoorbeeld door het houden van minder geiten houden of door het nemen bedrijfsgerichte maatregelen nemen zodra bekend is welke stof(fen) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking. In dit verband kan bij grootschalige projecten met de fasering van worden gestuurd worden op realisatie van de woningbouw na 2020. De periode tussen woningbouw en implementatie van bedrijfsgerichte maatregelen zijn dan kort zo mogelijk. NB. Dit gaat er vanuit in het vervolgonderzoek van VGO de oorzaak wordt gevonden en bedrijfsgerichte maatregelen mogelijk zijn.*

  Bij zowel klein- als grootschalige ontwikkelingen rekening houden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij:
  - *Geen woningen dichterbij de geitenhouderij bouwen dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
  - *De omvang van de woningbouw relateren aan de afstand tot de geitenhouderij.*

- *Bij ontwikkelingen uit voorzorg rekening houden met de doelgroep, waarbij niet meegewerkt wordt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken, zoals bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.*

In het geval van een onherroepelijk bestemmingsplan is te overwegen om de betrokken mensen (toekomstige bewoners en ontwikkelaar) per brief te informeren over de gezondheidsrisico's (zoals de gemeente Oss dit onlangs heeft gedaan). Dit doet zich voor in het geval dat een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de bouw van woningen is afgegeven maar de bouw is nog niet gerealiseerd èn in het geval dat de omgevingsvergunning (nog) niet is verleend. In dit laatste geval kan de gemeente immers niet anders dan de omgevingsvergunning voor de bouw van de bestemde woningen afgegeven."

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de bouw van enkele woningen. Deze woningen liggen bovendien niet dichter op de betreffende geitenhouderij dan dat reeds bestaande woningen dat doen. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een ontwikkeling die gericht is op voorzieningen waar grote groepen, kwetsbare mensen gebruik van zullen maken. Rekening houdend met de zorgvuldige afweging die door de gemeente is gemaakt betekent dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-, en leefklimaat.

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een "ontstening" van het landelijk gebied mogelijk door de sloop van meer dat 2000 m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de beëindiging van twee intensieve veehouderijbedrijven nabij de bebouwde kom van Bergeijk. De ontwikkeling voorziet daarmee in een duurzame ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Agrarisch en Wonen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.2 en Waarde – Archeologie 3. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Agrarisch

De gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak die niet worden omgezet naar Wonen krijgen een extensieve agrarische bestemming zonder bouwvlak toegekend. Deze gronden mogen worden aangewend voor agrarische activiteiten. De bouwmogelijkheden zijn zeer beperkt.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor de twee nieuwe woonbestemmingen en de twee reeds bestaande woningen. De maatvoering van de woningen en de bijbehorende bebouwing is opgenomen in de regels en op de verbeelding waarbij voor de twee bestaande woningen de bestaande maten is opgenomen. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate af te wijken van de gegeven bouw- en gebruiksregels.

Waarde – Archeologie 3

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

Waarde – Archeologie 4.2

Deze dubbelbestemming dient 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 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 Omgevingsdialoog

Op 17 juni 2021 en 1 juli 2021 heeft initiatiefnemer omwonenden van beide locaties in het plangebied van de plannen op de hoogte gebracht. Dit was reeds op een informele manier eerder gebeurd. Alle omwonenden geven aan zich te kunnen vinden in de beoogde plannen.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan 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.

8.3 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 wordt 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. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

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

- Natuurtoets Oude Postelsweg 5, 30 mei 2017
- Natuurtoets Puttendijk 2, 30 mei 2017
- Stikstofberekening, 22 april 2020
- Lir-berekening 14 juli 2021
- Onderzoek achtergrondbelasting V-stacks-gebied 23 januari 2020
- Verkennend bodemonderzoek, 13 juli 2017
- Verkennend en nader bodemonderzoek, 6 december 2019
- Certificaat RvR