Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Ontwerp

Bestemmingsplan “Rvr Neerrijt G 946”

Gemeente “Bergeijk”

Datum: 4 mei 2021
Status: Ontwerp
plancode: NL.IMRO.1724.BPUrrn0089-ONTW

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

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING ... 7
1.1 AANLEIDING ... 7
1.2 PLANGEBIED ... 7
1.3 DOEL ... 7
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN ... 8
1.5 LEESWIJZER ... 8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE ... 9
2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR ... 9
2.2 BESTAANDE SITUATIE ... 9
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ... 11
3.1 NIEUWE ONTWIKKELING ... 11
3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ... 13
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER ... 15
4.1 RIJKSBELEID ... 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID ... 16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID ... 18
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN ... 21
5.1 INLEIDING ... 21
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING ... 21
5.3 WATER ... 22
5.4 NATUUR ... 24
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE ... 27
5.6 MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES ... 29
5.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING ... 33
5.8 GELUID ... 33
5.9 LUCHTKWALITEIT ... 34
5.10 BODEMKWALITEIT ... 36
5.11 EXTERNE VEILIGHEID ... 36
5.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR ... 37
5.13 GEZONDHEID ... 37
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING ... 40
6.1 VERANTWOORDING PLANVORM ... 40
6.2 SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN ... 40
6.3 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING ... 40
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ... 42
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE ... 43
8.1 OMGEVINGSDIALOOG ... 43
8.2 VOOROVERLEG ... 43
8.3 VERVOLG VAN DE PROCEDURE ... 43
SEPARATE BIJLAGEN ... 44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een terrein aan de Rijt in Bergeijk bestaat het planvoornemen om een ruimte-voor-ruimtewoning (RvR) te bouwen. De te bouwen ruimte-voor-ruimte (rvr) woning is gepland op de hoek van de Rijt en de Neerrijt.

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” en de daaropvolgende herzieningen: “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” en “2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017” van de gemeente Bergeijk is het gebruik van een deel van de gronden voor wonen aan de Rijt niet mogelijk. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

De gemeente heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, aan de zuidwestzijde van het dorp Bergeijk. Het plangebied ligt aan de Rijt. Het gebied bestaat uit het kadastrale eigendom Sectie D, nummer 946. Onderstaande foto duidt de ligging van het plangebied (geel) aan.

Luchtfoto plangebied en ligging van het nieuwe perceel. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

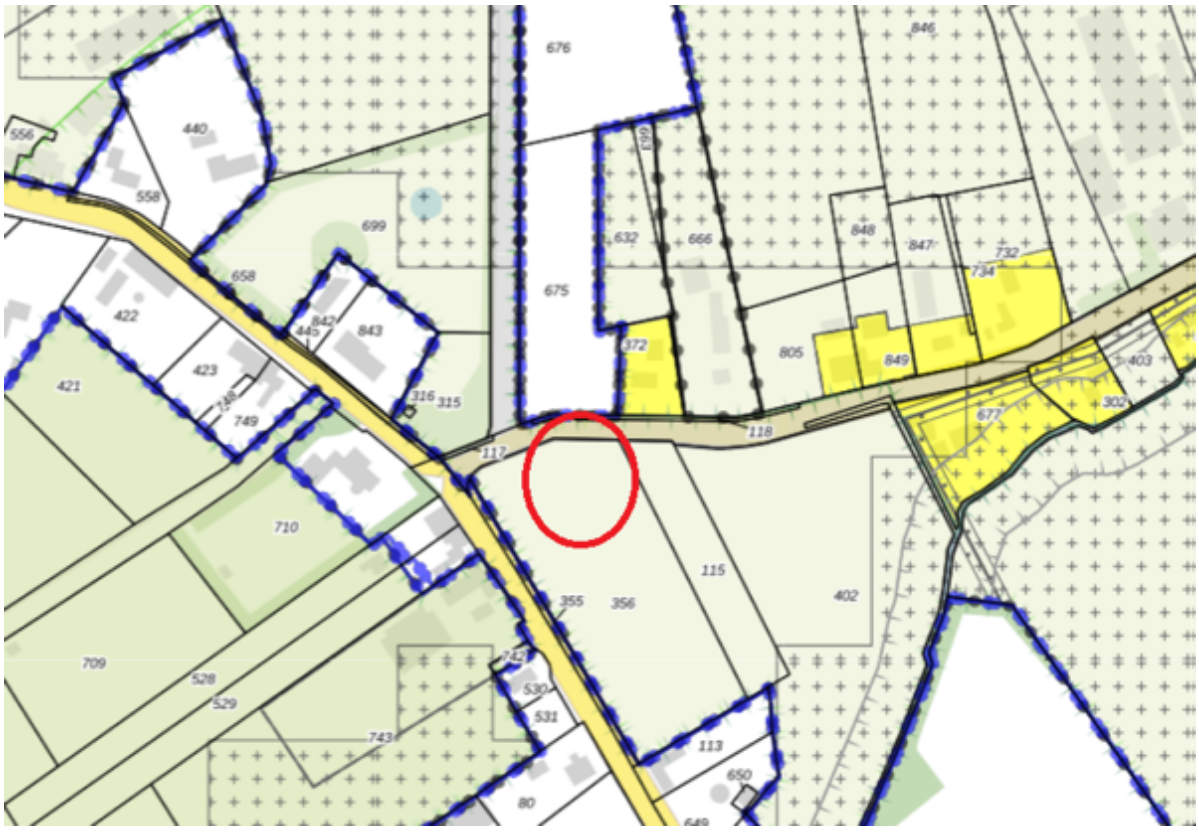
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de nieuwe woning op het kadastrale perceel op de hoek van de Rijt en de Neerrijt in Bergeijk te kunnen realiseren. Hiervoor wordt de bestemming “Agrarisch” gewijzigd naar “Wonen”.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011”, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011 en de daaropvolgende herzieningen: “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014” en “2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”

De bestemming van het plangebied is “Agrarisch”. Volgens de tweede herziening van het bestemmingsplan zijn voor het plangebied tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4.1” opgenomen. Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Bergeijk 2011”. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast is voor het plangebied de algemene aanduidingsregel ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop’ aanwezig. Deze molenbiotoop beschermd de uitstraling en werking van de molen. In paragraaf 5.5 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

1.5 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de oude lintstructuren van Luyksgestel, namelijk het bebouwingslint 'Rijt'. Het bebouwingslint is gelegen in het zuiden van de gemeente Bergeijk, ten noorden van de kern Luyksgestel.

Het lint Boscheind – Dorpstraat – Sengelsbroeksestraat heeft het karakter van een baandorp. Haaks op deze structuur ligt het huidige lint Kerkstraat – Rijt – Hoge Rijt. Op de kruising met de Kapellerweg/ Hasselsestraat was sinds de middeleeuwen een kerk met enige omliggende bebouwing gesitueerd. Dit gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot centrumgebied, de kern van Luyksgestel.

De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bebouwing aan weerszijden van de Rijt. De Rijt is in hoofdzaak een lint waar agrarische bedrijvigheid (veeteelt) plaatsvindt, afgewisseld met burgerwoningen en enkele bedrijven. Ten westen is een bosgebied gelegen (tussen De Kempen en Venakkers).

Bebouwingslint Rijt en omgeving. Bron: Google Maps, 2020

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een braakliggend agrarisch terrein. Het betreft een nog onbebouwd terrein dat aan de west- en noordkant wordt omsloten door de wegen Rijt respectievelijk Neerrijt.

Het plangebied dat gelijk is aan het kadastraal perceel met nummer D-946 heeft een omvang van 2.715 m².

Luchtfoto met in blauw de ligging van het nieuwe perceel/ plangebied. Bron: KadastraleKaart

De volgende foto toont de ligging van de akkergronden en het verder braakliggende terrein van het plangebied en de locatie van de beoogde nieuwe woning aan.

Uitsnede zicht op perceel vanaf de weg Neerrijt gezien. Bron: Google Streetview, 2020

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan een ruimte-voor-ruimtewoning op de hoek van de Neerrijt en Rijt in Bergeijk gerealiseerd. De nieuwe woning is gelegen op een perceel zonder huisnummer. De volgende afbeelding toont de ligging van de nieuwe woning en bijgebouw op het perceel.

Nieuwe situatie van het plangebied. Bron: CS2 Architecten

Het nieuwe woonperceel heeft een oppervlak van 2.715 m² en is ontsloten op de Neerrijt. Hiervan zal 1500 meter aan de voorzijde (gezien vanaf de weg) bestemd worden voor woondoeleinden. Het achterste deel behoud de agrarische bestemmingen en zal worden ingezet voor erfbeplanting.

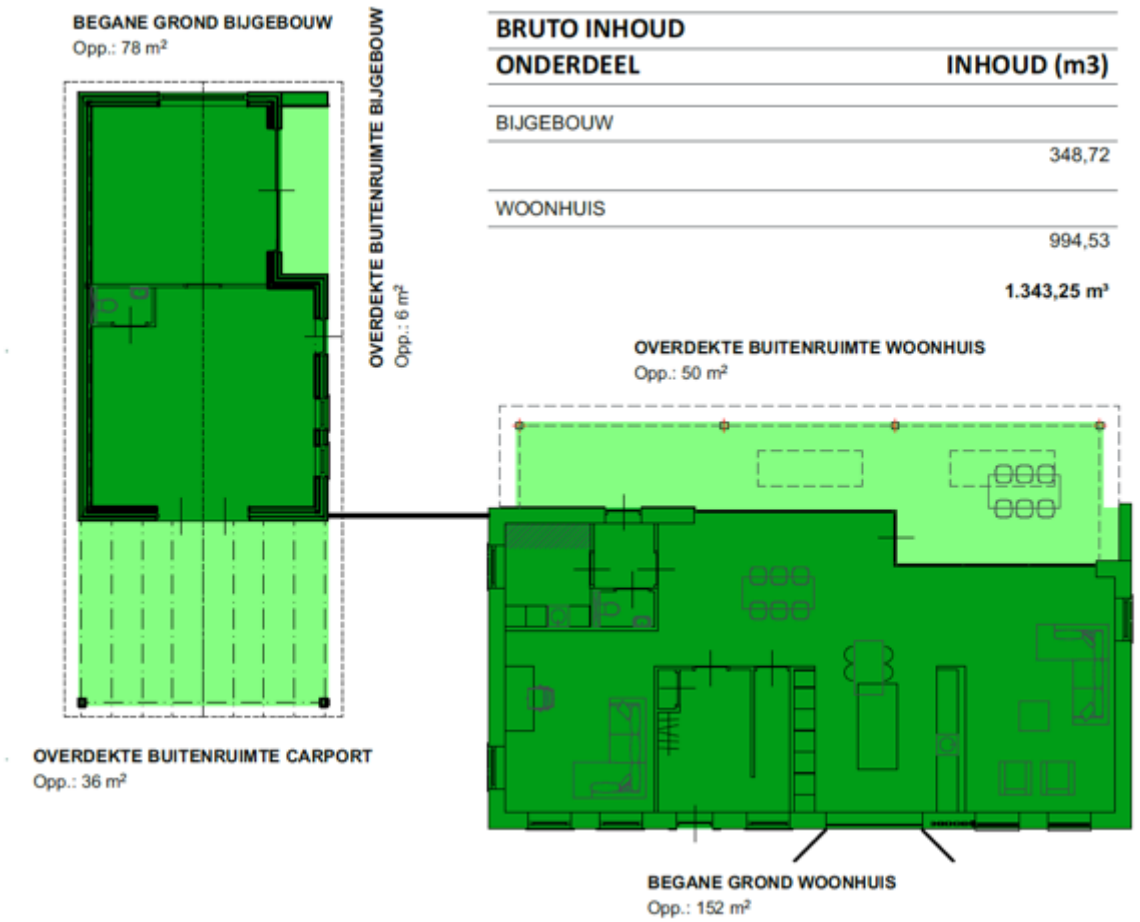
Met de bestemmingsplanherziening wordt een nieuwe woning bestemd. Voor de bouwregels van de nieuwe bestemming wordt aansluiting gezocht bij de systematiek en bestemming “Wonen” voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen zoals deze geldt voor de buitengebieden van Bergeijk. De volgende afbeeldingen tonen impressies van de nieuwe woning en het bijgebouw. De nieuwe woning heeft een traditionele opbouw die refereert aan een langgevelboerderij. De goothoogte is gelegen op 3,63 meter. De nokhoogte op 7,33 meter.

VOORGEVEL WONING

Illustratie van de voorgevel van de woning. Bron: CS2 Architecten

Het bijgebouw heeft aan de voorzijde een overkapping voor de stalling van auto's. De goothoogte is gelegen op 2,705 meter. De nokhoogte op 5,470 meter. In de volgende afbeelding zijn de inhoudsmaten en oppervlakten van het hoofdgebouw en bijgebouw weergegeven.

In de regels van het bestemmingsplan is aangesloten op de regels die uniform gelden voor ruimte-voor-ruimte woningen in het buitengebied van Bergeijk. Dit betekent onder andere dat maximaal 170 m^2 aan gezamenlijke oppervlakte aan aan,- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning is toegestaan.



3.2 Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ontwikkeling is het nodig dat ze landschappelijk wordt ingepast. Deze noodzaak komt voort uit de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals dat is opgenomen in het provinciaal beleid (paragraaf 4.2) en de uitwerking hiervan in het gemeentelijke beleid (paragraaf 4.3).

Voor de landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld. De rapportage hiervan is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan de verbeelding. Hierin staan onder andere het volgende beschreven;

Landschappelijke inpassing

Het plangebied in zijn huidige toestand, heeft nauwelijks landschapselementen die een meerwaarde hebben. Het perceel is al geruime tijd enkel gebruikt als landbouwgrond. Op dit moment wordt er buxus gekweekt. Er liggen dus goede mogelijkheden tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Bij het uitvoeren van het omgevingsonderzoek van de omliggende percelen is gebleken dat deze percelen veelal worden afgebakend met hagen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van beuken. Daarnaast zijn er op de nabijgelegen percelen tegenover en achter het plangebied, lintvormige elementen van struweel aanwezig.

De in de omgeving aangetroffen veelvoorkomende elementen zijn eveneens in het schetsontwerp op pag. 6 toegepast. De sortimentskeuze valt zoals eerder benoemd op inheemse soorten. De hagen aan weerzijden van het perceel bestaan uit beuk (Fagus sylvatica). Om een open karakter te behouden met het landschap is bewust de haag aan de oostzijde enkel langs de woonbestemming voorzien. Het struweel aan de achterzijde bestaat uit krent, hazelaar, meidoorn, vlier en wilde kers en beslaat circa 250m2. Struweel bestaande uit 5 rijen met in totaal ca. 135 stuks.

Naast de hagen en struweel worden er ook een vijftal solitaire bomen aangeplant. De boomsoorten zullen variëren van eik, appel, peer, pruim tot beverboom bijvoorbeeld.

Aan de voorzijde van het huis wordt een bloemperk gemaakt, en aan de achterzijde van het perceel wordt het agrarische gedeelte ingezaaid met een bloemrijk kruidachtig grasland.

Erfbeplantingsplan (Claassen Boomverzorging)

Het erfbeplantingsplan is als bijlage aan de regels toegevoegd. Aanleg en instandhouding hiervan is als voorwaarde aan de regels toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De realisatie van één nieuwe woning op de hoek van de Rijt en de Neerrijt 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van een agrarisch perceel één woning te realiseren.

Volgens jurisprudentie is de bestemming van "één extra woning" niet te beschouwen als een

woningbouwlocatie. Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

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

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

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

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

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

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

Instructieregels voor het plangebied

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. Echter artikel 3.80 biedt een uitzondering als het gaat om de bestemming van ruimte-voor-ruimte kavels.

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.

Doordat sprake is van één ruimte-voor-ruimte kavel wordt een bijdrage geleverd aan de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen elders in de provincie en een verbetering van de omgevingskwaliteit in algemene zin. Lid 3 van artikel 3.80 heeft bepaald dat als sprake is van een ruimte-voor-ruimtekavel die wordt ontwikkeld vanwege de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken, er kan worden afgeweken van het gesteld in lid 2 en er dus sprake is van een aanzienlijke winst van 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.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Bij het bestemmen van een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning hoort een inspanning ten behoeve van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze inspanning vertaalt zich in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

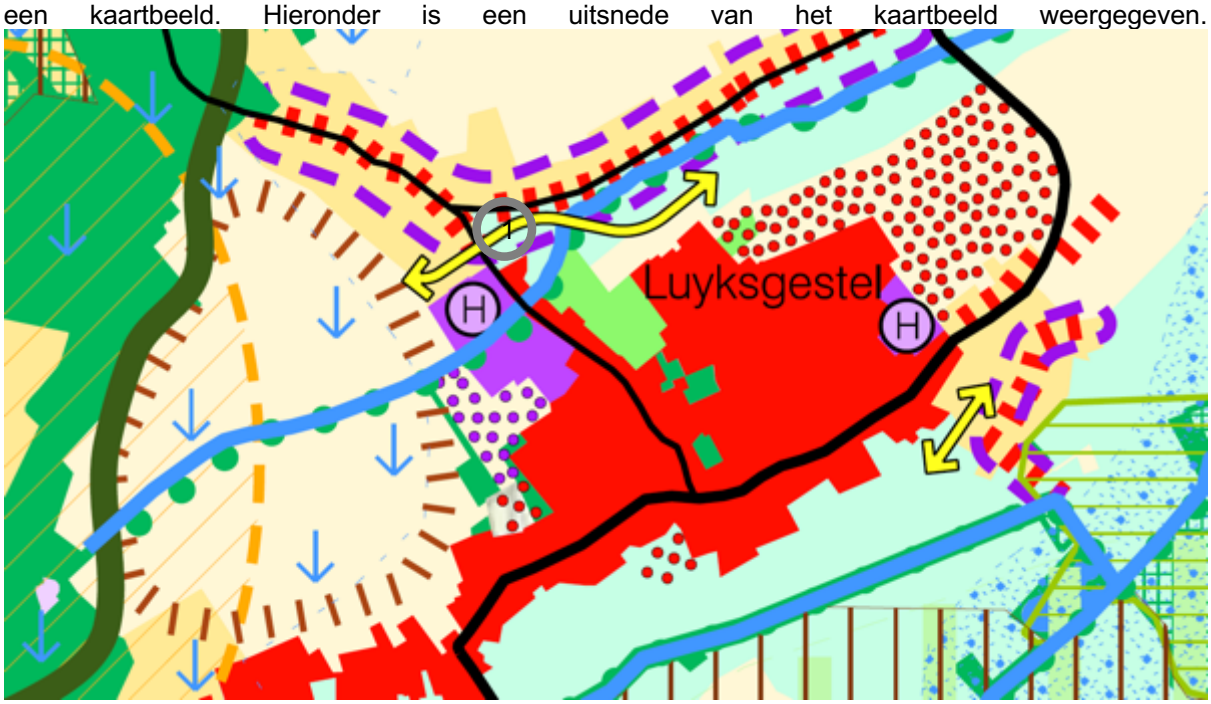
In de Kempengemeenten, waar ook de gemeente Bergeijk toe behoort, is door middel van een Landschapsinvesteringsregeling (Lir), beleid ontwikkelt en vastgesteld voor de compensatie van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De uitwerking hiervan is beschreven in de paragraaf over het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3, Landschapsinvesteringsregeling De Kempen). Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

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

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



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk met binnen de grijze cirkel de projectlocatie (1: locatie nieuw te realiseren woning). Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Rijt zijn de volgende thema's relevant:

"Open agrarisch landschap"

"Jonge ontginningsgebieden bestaan in het algemeen uit open agrarische landschappen. Het betreft hier zowel heide- als beekdalontginningen. Ook grote akkercomplexen kunnen tot dit landschapstype gerekend worden. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van dit landschapstype is de (relatieve) openheid, die zo'n gebied uitstraalt. Verder worden ontginningen gekenmerkt door grote kavels en lange, rechte wegen, open linten en laanbeplantingen. Beide type ontginningen komen in Bergeijk voor. De Pielis is een bijzondere heideontginning vanwege het vrij recente karakter van de ontginning. Ten zuidoosten van Bergeijk ligt een grotere beekdalontginning/heideontginning.

Tussen Riethoven, Westerhoven en Bergeijk ligt een fraai open akkercomplex dat doorsneden wordt door twee interlokale wegen. Ook tussen Luyksgestel, Weebosch en Bergeijk ligt een open gebied met akkers. De relatief grootschalige openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden om de openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande/nieuwe functies (alleen via BiO (Provinciale Beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" - en Ruimte-voor-Ruimte-regeling)".

Zoals uit paragraaf 3.3 verwoord zal de ontwikkeling geheel landschappelijk worden ingepast. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken.

“Bebouwingsconcentratie”

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

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

Het nieuwe woonperceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

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

Uitsnede Gebiedsvisie bebouwingscluster Rijt

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.

Voor de Rijt geldt dat de aanwezige molenbiotoop voor een groot deel de verschijningsvorm van bebouwingsconcentratie Rijt bepaalt. Binnen deze zone mogen zich in principe namelijk geen hoge objecten bevinden (vanwege de windvang van de molen). Dit vereist en zorgt ervoor dat de openheid

in de concentratie behouden blijft. Een eventuele verdichting van het gebied, door het toevoegen van bebouwing en/of (opgaande) beplanting is tevens ongewenst vanwege het feit dat hierdoor de onderlinge zichtlijnen en de cohesie met Luyksgestel verloren zullen gaan. Door de afwezigheid van laan- en erfbeplanting en bosschages heeft de concentratie een 'harde' uitstraling. Een kwaliteitsimpuls kan gerealiseerd worden door het op de juiste plaatsen toevoegen van landschappelijke elementen. Ontwikkelingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de zichtlijnen en kwaliteit.

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting is de ontwikkeling landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, die past binnen het gebied. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Interim Omgevingsverordening 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 dit beleid is 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 de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

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.

De LIR hanteert drie categorieën voor het onderscheiden van ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alle ontwikkelingen hebben namelijk een gelijke ruimtelijke impact. De categorieën die de LIR hanteert zijn de volgende;

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Op basis van de LIR De Kempen is de bouw van een nieuwe woning door middel van de aankoop van een RvR-titel onder te brengen in categorie 2. Hiervoor is een landschappelijke inpassing maar geen investering nodig. De wijze waarop de woning landschappelijk wordt ingepast is in paragraaf 3.2 beschreven. In de regels van dit bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van de inpassing als voorwaarde gesteld.

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 al er één woning 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.*

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

De ontsluiting zal op een bestaande weg (Neerrijt) 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.

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

5.3 Water

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

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

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

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

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een verhardingstoename van ca. 500 m². De totale oppervlakte aan dakvlak bedraagt 322 m^2. Voor de terreinverharding wordt een ruime inschatting gemaakt met de afronding voor het totaal aan verharding (dakvlak en terrein) van 500 m^2. Daarmee wordt voldaan aan de actuele grenswaarde van een toename van 500 m^2. Vanuit de Algemene Regel van het Waterschap is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook voor onderhavige ontwikkeling niet van belang.

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

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

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

<u>Beschermingsgebied</u>

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

Uitsnede Keur 2015, kaart "beschermde gebieden".

Gemeentelijk waterbeleid

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

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

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

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het Waterschap. Waar het Waterschap op dit moment de grens legt op een verhardingstoename van 500 m^2, legt de gemeente de grens bij 50 m^2 verhardingstoename. Het verwerken van hemelwater op eigen terrein is voor deze ontwikkeling dus vanuit het gemeentelijk beleid verplicht gesteld.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met circa 500 m² toe. De toename in oppervlak is samen met de overige bebouwing (burgerwoning en bijgebouwen) ongeveer gelijk aan de grenswaarde (500 m²) die vanuit de Keur van het waterschap De

Dommel wordt gesteld.

Verdeling verhard oppervlak

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt van de huidig en toekomstige verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding. Voor het dakvlak is 322 m^2 opgenomen. Voor de terreinverharding (opritten en terrassen) is een reële aanname gedaan van 178 m^2 zodat de aanname van de totale verharding van 500 m^2 is genomen. De woonbestemming is 1.500 m^2 groot. In de huidige situatie is dat volledig onverhard. In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de verhardingstoename.

Oppervlaktes	**Huidig m^2**	**Toekomstig m^2**
Daken	0	322
Terrein verharding	0	178
Onverhard terrein	1.500	1.000
Totaal	1.500	1.500

Bodem en grondwater

Op basis van het dinoloket is in een beschikbaar bodemprofiel (BHR178923) direct oostelijk van het plangebied zichtbaar dat de bodem tot een diepte van 2 meter onder maaiveld volledig uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt voor de infiltratie van water. Op basis van de gegevens van het Waterschap is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen tussen 0 en 60 centimeter onder maaiveld. De maaiveldhoogte is inmiddels opgehoogd waarbij op de natste plekken de ophoging 1 meter bedraagt. Dit betekent dat de GHG gemiddeld minimaal 1 meter onder maaiveld is gelegen.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

De verharding neemt met circa 500 m² toe. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient op basis van het gemeentelijk beleid in een mogelijkheid voor infiltratie te worden voorzien. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dit worden uitgewerkt zoals bijvoorbeeld de aanleg van een vijver. Het heeft niet de voorkeur om de op het terrein gelegen sloot (C-watergang) alleen als noodoverloop te gebruiken. Door de lage GHG en de bodemgesteldheid staat vast dat er voldoende gelegenheid is om hemelwater te bergen en in de bodem te infiltreren. Ter verzekering van de verplichting voor berging is een verplichting opgenomen in de regels.

Materiaalgebruik

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

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

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten

vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Natuuronderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd (Bureaustudie flora- en fauna locatie Rijt ongenummerd, Luyksgestel, dd 19 oktober 2020, IJzerman advies). Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Flora

Op basis van de foto's is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten te verwachten en zijn er geen beschermde soorten zichtbaar. Het plangebied is in gebruik voor de sierbomenteelt, de grond zal voedselrijk zijn en regelmatig worden bewerkt. Beschermde soorten of hun groeiplaatsen worden hier niet verwacht. Vanuit de deskstudie Nationale Databank Flora en Fauna zijn er geen beschermde flora gegevens bekend voor de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, worden niet verwacht op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig- voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de omstandigheden ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen. Vanuit de deskstudie Nationale Databank Flora en Fauna zijn er geen gegevens van beschermde ongewervelden bekend voor de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaat-sen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Vanuit de deskstudie Nationale Databank Flora en Fauna zijn er geen gegevens van beschermde amfibieën, vissen of reptielen bekend voor de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. U dient daarom gedurende de sloopwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. Aangezien het gaat om een agrarisch perceel, waarbij geen grotere opgaande groenstructuren zullen worden aangetast, is het onwaarschijnlijk dat er nesten van broedvogels worden aangetast. Rekening houden met broedvogels is hier niet aan de orde indien er geen kapwerkzaamheden zijn. Vanuit de deskstudie Nationale Databank Flora en Fauna zijn er geen gegevens van beschermde vogels bekend voor de

planlocatie en de directe omgeving hiervan.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Aangezien het gaat om een open agrarisch perceel, waarbij geen opgaande groenstructuren zullen worden aangetast, is het onwaarschijnlijk dat er vaste verblijfslocaties van zoogdieren worden aangetast. Rekening houden met vaste verblijfslocaties van zoogdieren is hier niet aan de orde indien er geen kapwerkzaamheden zijn. Vanuit de deskstudie Nationale Databank Flora en Fauna zijn er geen gegevens van beschermde zoogdieren bekend voor de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

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 een gasloze woning een positieve bijdrage aan het verduurzamen van de woningvoorraad.Ook betreft het de bouw van een woning die middels de ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk wordt gemaakt. Deze regeling voorziet middels de aankoop van een titel in een financiele bijdrage in de bekostiging van de sanering van veehouderijbedrijven nabij natuurgebieden. 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

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

Archeologie

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

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is de beschermende waarden 'Waarde – Archeologie 3 en 4.1' in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Waarde-Archeologie 3

Deze waarde bepaalt dat voor bodemverstoringen van 250 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit is niet van toepassing in het geval omdat de verstoring in de bodem niet binnen deze dubbelbestemming plaatsvindt. Een nader onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemming blijft in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Zone waarvoor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is opgenomen

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een woning en bijgebouw met een totale oppervlakte waarvoor bewerkingen in de grond nodig zijn (funderingsoppervlakte) van 230 m^2 (152 m^2 hoofdgebouw en 78 m^2 bijgebouw). Met deze oppervlakte een onderzoek niet verplicht. De bestaande

beschermende waarden worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

In het zuidelijk deel van het plangebied is nog een kleine zone gelegen die de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' heeft. Deze waarde bepaalt dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Dit deel van het plangebied zal niet worden gebouwd. Deze dubbelbestemming is overgenomen.

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

Cultuurhistorie

In de nabijheid van het plangebied is een molen aanwezig. Ter bescherming van de werking en uitstraling van dit cultureel erfgoed geldt een molenbiotoop. De regels voor nieuwe bebouwing zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bebouwing op een afstand van meer dan 100 en tot 500 meter gemeten vanaf de molen dient rekening te houden met deze molenbiotoop volgens de formule:

H=X/75+0,2*Z.

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen

Z = askophoogte (helft van de vlucht van de wieken + belthoogte)

De nieuwe woning is gelegen op een afstand van minimaal 175 meter. De vlucht van molen De Deen is volgens de molendatabase gelegen op 23 meter. De hoogte van de belt is gelegen op 2,60 meter. De askophoogte bedraagt dan 14,1 meter (11,5 + 2,6). Volgens de formule kan een nieuw gebouw een hoogte hebben van (175/75 + 0,2 x 14,1) 5,15 meter. Deze hoogte is onvoldoende om het gewenste bouwplan te realiseren echter met toepassing van een afwijkingsregel in het bestemmingsplan kan van de formule worden afgeweken als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt wordt door de nieuw op te richten bebouwing. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt, vraagt het college schriftelijk advies bij de molendeskundige.

In kader van de haalbaarheid van de ontwikkeling en dit bestemmingsplan is reeds advies gevraagd aan de molendeskundige. Op 12 oktober 2020 is door de molenvereniging 'De Hollandsche Molen' advies gegeven. Dit advies luidt als volgt;

'Het perceel direct ten noorden grenzend aan het perceel van molen De Deen bevat een hoofd- en bijgebouw van circa 7 meter vanaf maaiveld. Het perceel is tevens omzoomd met bomen van circa 7-8 meter hoogte. Ter hoogte van de beoogde bouwlocatie ligt aan de overzijde van de Rijt eveneens agrarische bebouwing van circa 7 meter hoogte. De wegen Neerrijt en Rijt zijn omzoomd met bomen van circa 7-10 meter hoogte. Het perceel ten noorden van de kruising Neerrijt en Rijt heeft een bosschage van circa 20-22 meter hoogte.

Het beoogde bouwplan betreft een hoofdgebouw en bijgebouw. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van circa 5,4 meter en het bijgebouw een nokhoogte van circa 5,4 meter. Het hoofdgebouw heeft een nokhoogte van circa 7,5 meter vanaf maaiveld.

Gezien de bouwhoogtes in de directe omgeving van de beoogde bouwlocatie en die van het perceel direct ten noorden van de molen, is er tot een hoogte van circa 7 meter reeds bestaande windhinder. De beoogde nieuwbouw van 7,5 meter schept geen onoverkomelijke toevoeging van windhinder. Derhalve kan De Hollandsche Molen in dit specifieke geval instemmen met het voorgestelde schetsontwerp/bouwplan en de genoemde goot- en bouwhoogtes. Van belang is wel dat de

toekomstige groene inrichting van het perceel afgestemd wordt op de molenbiotoop. Op het perceel staan nu enkele bomen, die hoogstwaarschijnlijk door 'opschot' gegroeid zijn. Van belang is om bomen op het perceel te handhaven die in volwassen toestand lager blijven dan 7 meter vanaf maaiveld.

Indien wijzigingen in het voorgelegde ontwerp/bouwplan optreden, dient een herziening van dit advies gevraagd te worden.'

Een hogere bouwhoogte dan volgens de formule is toegestaan is mogelijk en zal de werking en uitstraling van de molen niet schaden. Middels een binnenplanse afwijking vergunning worden verleend aan het bouwplan.

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

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

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

Bedrijvigheid en richtafstanden

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

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

Algemeen uitgangspunt

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

Zonering

In de nabijheid van de locatie is een aantal bedrijven gelegen;

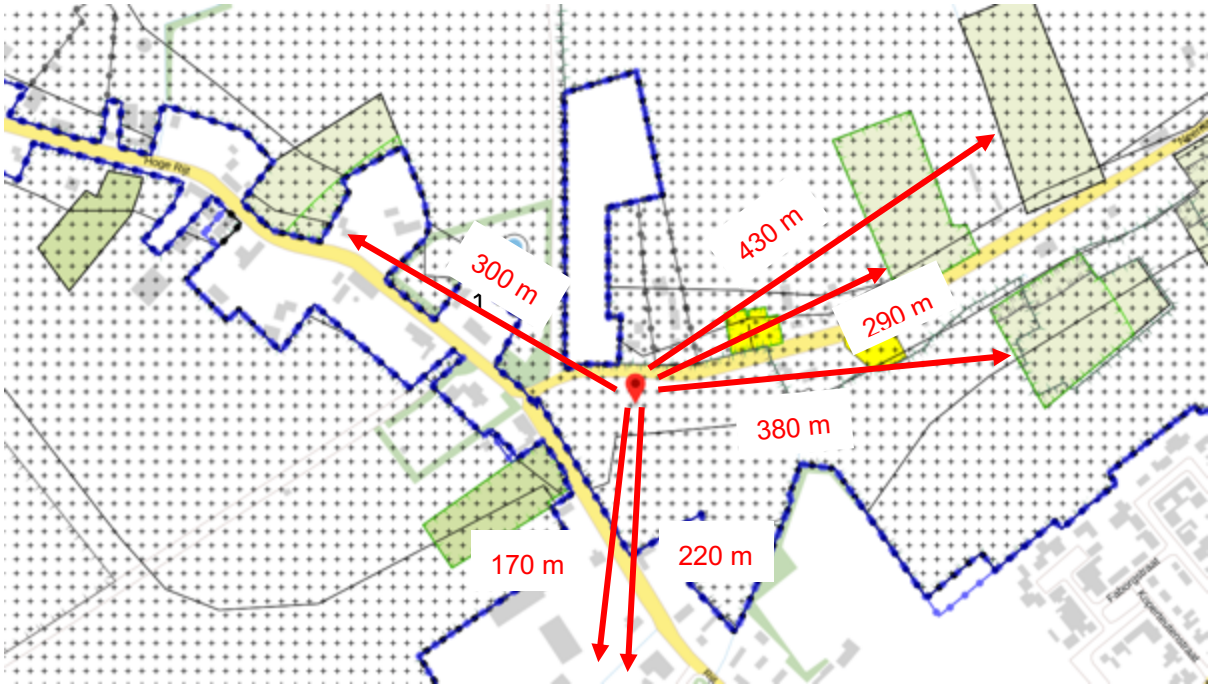
- Hoge Rijt 10; deze varkenshouderij op 300 meter afstand gelegen en betreft een stopper. De omgevingsvergunning milieu zal in 2021 ingetrokken worden;
- Neerrijt 16 is op 380 meter afstand gelegen. Er is sprake van een melkrundveebedrijf met melkkoeien en vrouwelijk jongvee;
- Neerrijt 17 is op 290 meter afstand een gemengd bedrijf met melkvee en vleesvarkens gelegen;
- Neerrijt 21 is gelegen op 430 meter. Daar is eveneens een gemengd bedrijf met paarden en fokvarkens gelegen.

Het maatgevend milieuaspect voor dit type bedrijf is 'geur'. Dit zal verderop in deze paragraaf worden behandeld.

Op 170 meter afstand is daarnaast een transportbedrijf gelegen (Rijt 29 en 31). Op circa 220 meter afstand zijn bedrijven in de categorie 2 gelegen (Zoeferbeemd 2 t/m 12). Overige bedrijvigheid is in de omgeving niet gevestigd.

De bedrijvigheid met milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Goederenvervoerbedrijven (<= 1.000m²) kennen op basis van de VNG-brochure milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 494). Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. In onderstaande afbeelding zijn de hierboven genoemde bedrijven met afstanden in meters in kaart gebracht.



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

<u>Conclusie</u>

Hiermee is gemotiveerd dat de activiteiten van de bedrijven aan Rijt 29 en 31 en Zoeferbeemd 2 t/m 12 geen hinder veroorzaken en dat deze bedrijven door de wijziging van de bestemming bovendien niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Alhoewel met het wijzigen agrarische bestemming naar een woonbestemming een nieuw gevoelig object wordt toegevoegd, worden door de ruime afstanden geen belangen van (agrarische) bedrijven geschaad.

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

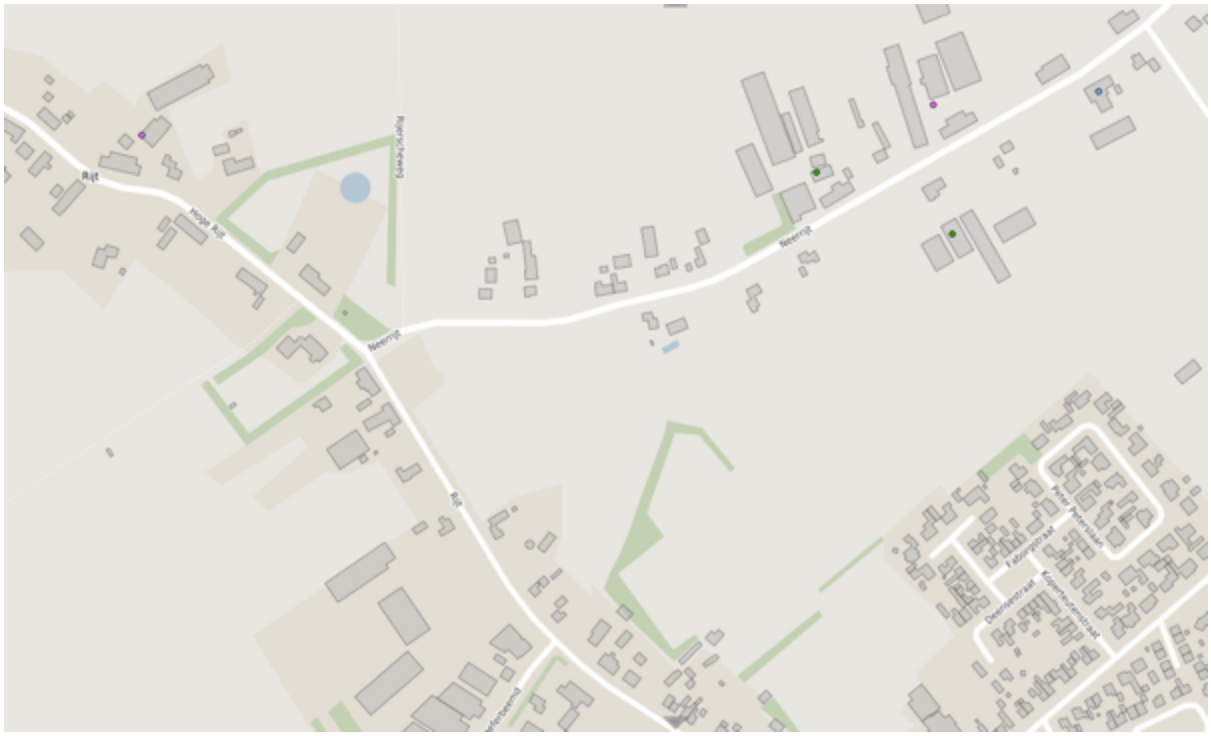
<u>Geurhinder agrarische bedrijvigheid</u>

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

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;

- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

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



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

<u>Rechten van bestaande bedrijven</u>

Met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen wordt er een nieuw geurgevoelig object toegevoegd. De voormalige varkenshouderij aan Hoge Rijt 10 wordt, omdat dit bedrijf zal stoppen buiten beschouwing gelaten.

Het dichtstbij het plangebied gelegen intensieve bedrijf met de hoogste geuremissie is gelegen aan de Neerrijt 17. Dit agrarisch bedrijf betreft een gemengd bedrijf met een vergunning voor melkvee en vleesvarkens. Voor dit bedrijf heeft de gemeente een worst-case geurberekening gemaakt met V-stacks 2020. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting geur afkomstig van het bedrijf aan de Neerrijt 17 op het plangebied ligt tussen de 2,4 en 2,6 Oue. Hieruit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Voor de overige bedrijven geldt dat er op basis van artikel 5, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimaal vereiste afstand van 25 meter gemeten van de stal waar dieren worden gehouden tot aan het plangebied. Hieraan wordt voldaan.

<u>Beoordeling van het leefklimaat</u>

Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht gezocht in de achtergrondbelasting geur. De actuele kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant concludeert dat de kwaliteit van de leefomgeving “goed” is. Er is dus sprake van een gezond woon-, en leefklimaat.

Kaart achtergrondbelasting geur met in rood het plangebied.

Spuitzones open teelten

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

De genoemde richtafstand van 50 meter wordt niet gehaald. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de planlocatie gronden die voor akkerbouw worden gebruikt. Er zijn geen percelen in de directe nabijheid waar kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaatsvindt. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet.

Daarnaast worden de technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de eventuele overlast afnemen. Daarnaast is het zo dat de gronden oostelijk van het plangebied van de overheersende windrichting af zijn gelegen. Eventuele driftvorming zal daarom van het nieuwe perceel zijn afgekeerd. De gronden zuidelijk van het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het is uitgesloten dat daar het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt.

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

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

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

5.8 Geluid

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

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt 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.

Het betreft in het plangebied het realiseren van een nieuwe woning. De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Neerrijt. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Tevens zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de wegen Rijt en Hoge Rijt beschouwd. Het onderzoek (Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, K+ Adviesgroep dd 26-11-2020) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Neerrijt

- *De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Neerrijt is maximaal 53 dB (incl. aftrek*

art. 110g Wgh).

- *Bij de gemeente Bergeijk kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject buiten de bebouwde kom verspreid wordt gesitueerd.*
- *Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.*
- *Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens tabel 4.1. t/m 4.3 is zichtbaar dat de woning beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de rechter- en achtergevel zijn geluidluwe gevels.*
- *Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.4 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.*

Rijt

- *Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 40 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.*
- *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

Hoge Rijt

- *Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 34 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.*
- *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

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

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende

maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;

- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM_{10} of NO_2 (max1,2 µg/m^3).

Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate" begrip

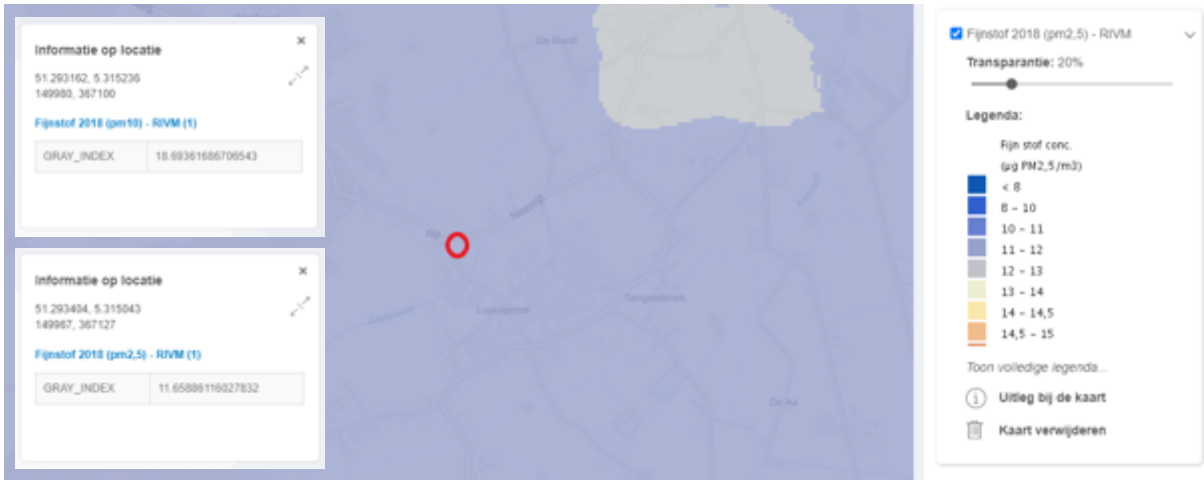
Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekenende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

Dit bestemmingsplan betreft een het toevoegen van één nieuwe woning. 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 sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van en drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxode: 40 µg/m^3 en fijn stof: 40 µg/m^3). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen onder de 20 µg/m^3 gelegen en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 12 µg/m^3. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) en niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2018 (pm 10 en 2,5) met in rood de projectlocatie. Bron: www.atlasleefomgeving.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 inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan (Milieuhygienisch vooronderzoek bodem Neerrijt (ong.) te Luyksgestel, dd 10 november 2020, Econsultancy). Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is op de noordelijke perceelsgrens van de onderzoekslocatie. Dit in verband met de zinkaswegen grenzend aan de onderzoekslocatie en mogelijke uitloging daarvan. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de noordelijke perceelsgrens van de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen de achtergrondwaarde of het geldende achtergrondgehalte overschrijden.

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. (Econslutancy, dd 17 december 2020). De rapportage is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht, plaatselijke bodembelasting" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader bodemonderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de voorgenomen nieuwbouw van de onderzoekslocatie.

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

5.11 Externe Veiligheid

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

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

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

dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

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

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

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

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een risicocontour of invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid”. Hierdoor en omdat geen nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt is het aspect externe veiligheid geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

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

5.13 Gezondheid

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

<u>Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)</u>

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de

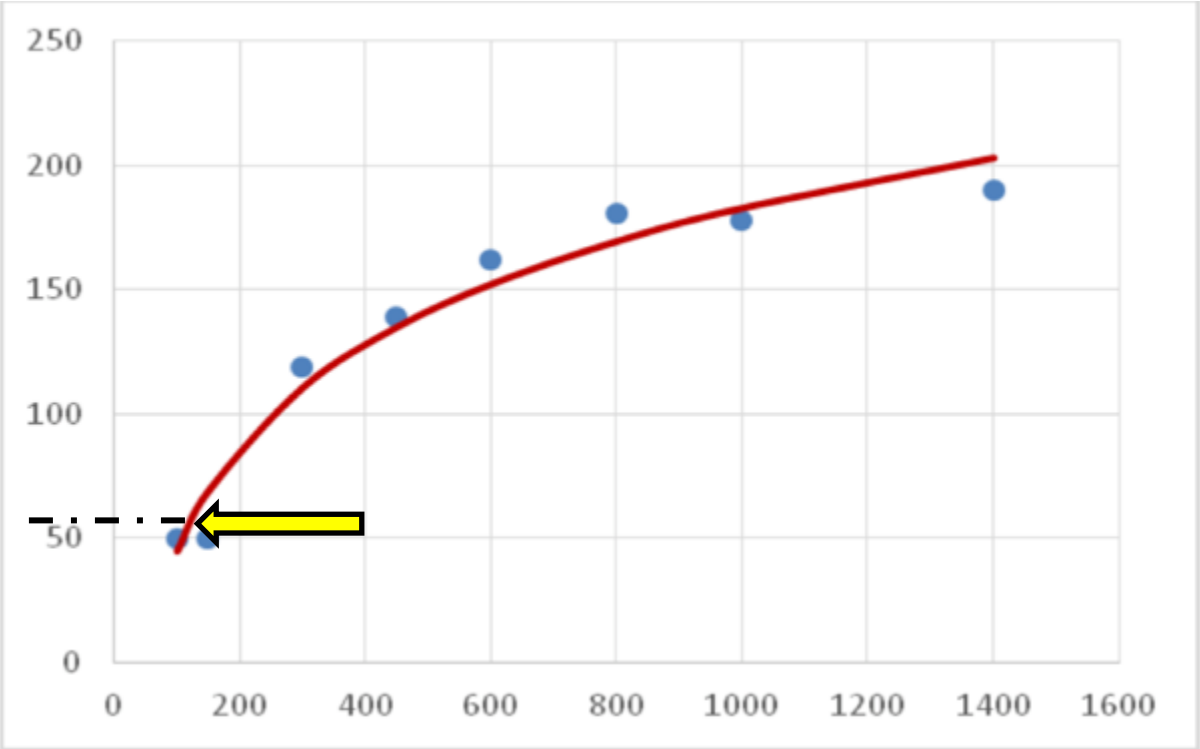
gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

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. In de nabijheid van het plangebied is een aantal bedrijven met de volgende fijnstof emissie op de volgende afstand van het plangebied aanwezig:

- Hoge Rijt 10, vleesvarkens PM10: 114 kg/jaar, afstand: 300 meter

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 3 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).

Voor het aanwezige bedrijf betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” een afstandsmaat moet worden aangehouden. Uit onderstaande grafiek valt op te maken dat met de fijnstofemmissie van 114 kg/jaar een afstand van circa 53 meter moet worden aangehouden. Het plangebied is op een afstand van 300 meter gelegen. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.



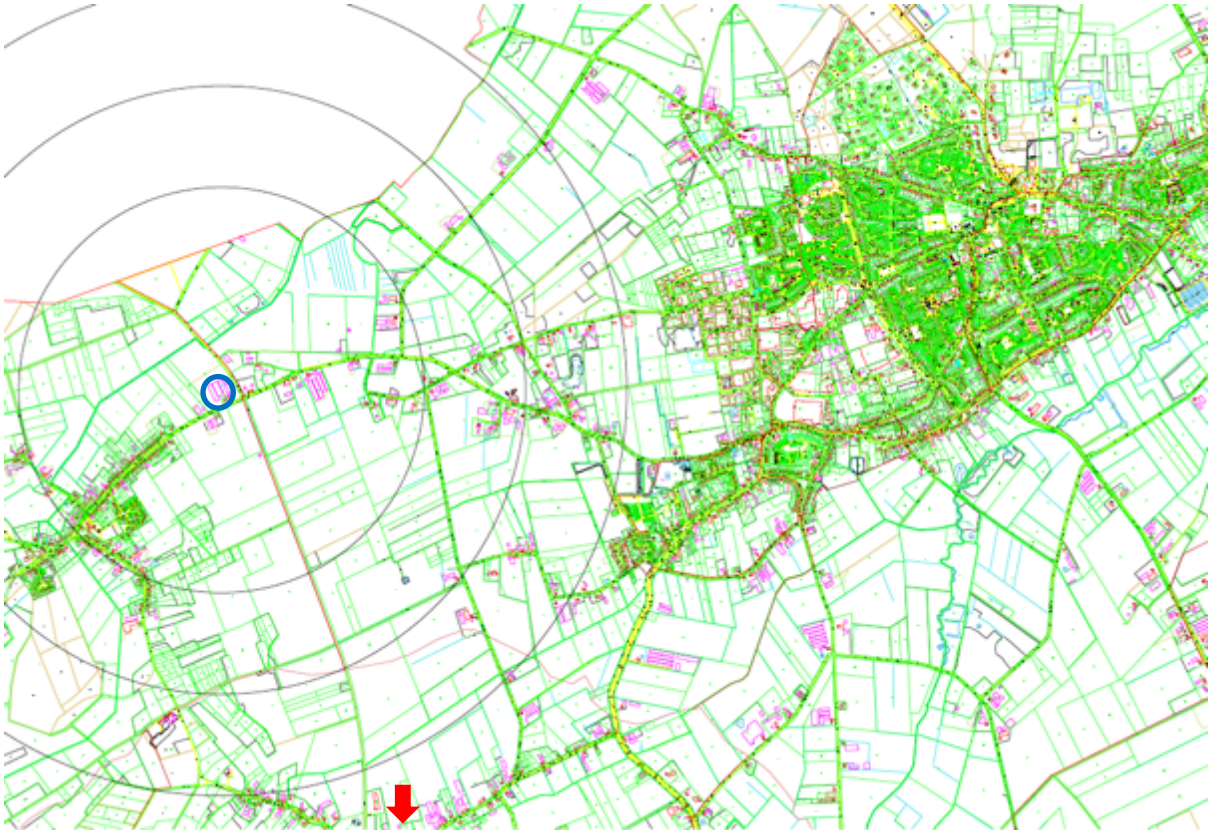
Grafiek 3, Vleesvarkens, horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters. Bron: bijlage 2, Notitie endotoxine toetsingskader 1.0.

<u>Geitenhouderijen</u>

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

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

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 niet gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied (rood) aan ten opzichte van de voor het project relevante geitenhouderij (blauw).



Ligging projectlocatie ten opzichte van geitenhouderijen.

Omdat het plangebied niet binnen de straal van 2 kilometer rond een geitenhouderij is gelegen, betekent dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

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

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

6.2 Systematiek bestemmingen

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

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

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Wonen en Waarde – Archeologie 3 en 4.1. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Agrarisch

Ter plaatse van de delen van het plangebied waar geen bebouwing komt wordt de bestaande bestemming ‘Agrarisch’ overgenomen. Hieraan is de aanduiding ‘Groen’ toegevoegd om de aanleg van de erfbeplanting conform de landschappelijke inpassing mogelijk te maken.

Wonen

De gronden met bestemming ‘Wonen’ zijn bedoeld voor het gebruik voor woondoeleinden en de bouw van een nieuwe woning. Er zijn ook nog aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning toegestaan. Daarnaast kent deze bestemming twee voorwaardelijke verplichtingen. Eén van deze verplichtingen ziet toe op de buffering en infiltratie van het hemelwater. De tweede verplichting voorziet in de aanleg en instandhouding van het erfbeplantingsplan.

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 4.1

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 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene aanduidingsregels

Voor bescherming van het karakter en werking van de molen is de vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten en eventuele kosten in het geval van een planschadeclaim. 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

Gedurende de planvorming is door initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen. De direct omwonenden en de molenvereniging hebben de plannen gezien. De betrokkenen zijn louter enthousiast over dit initiatief om op deze locatie iets moois te realiseren. Een enkeling heeft aangegeven dat het wenselijk is om de “rotzooi” op de hoek op deze manier te verwijderen. De bewoners hebben enkel vragen gesteld over de type woning, na het delen van de aanzichten en het plan was het allemaal prima. De buurtbewoners zijn meegaand in de kwalitatieve verbetering van het dorpsaanzicht.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan Rvr Neerrijt G 946 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 is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. 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

- Bijlage 1: Bouwrecht RvR-titel
- Bijlage 2: Bureaustudie flora en fauna, dd 19 oktober 2020
- Bijlage 3: Stikstofberekening, dd 3 december 2020
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, dd 26-11-2020
- Bijlage 5: Vooronderzoek bodem, dd 10 november 2020
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek, dd 17 december 2020
- Bijlage 7: Erfbeplantingsplan, dd 23 maart 2021