

Vastgesteld

Bergeijk

Bestemmingsplan Boscheind 19, Luyksgestel

Bestemmingsplan Boscheind 19, Luyksgestel

Datum: 5 oktober 2018

Plancode: NL.IMRO.1724.BPLbsm2013-VAST

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING9

1.1	AANLEIDING.....	9
1.2	PLANGEBIED.....	9
1.3	DOEL.....	9
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER.....	11

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 11

2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 13

3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	13
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/ STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING.....	14

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER..... 15

4.1	RIJKSBELEID.....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19

HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 23

5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER	24
5.4	NATUUR.....	26
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	27
5.6	MILIEUZONERING.....	27
5.7	GELUID.....	29
5.8	LUCHTKWALITEIT.....	30
5.9	BODEMKWALITEIT.....	31
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	33
5.12	GEURHINDER VEEHOUDERIJBEDRIJVEN	33
5.13	DUURZAAMHEID.....	34
5.14	TOTAALBEELD ASPECTEN.....	34

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 35

6.1	HOOFDOPZET.....	35
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	35
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS.....	35
6.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN	35

HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	39
8.1	VOOROVERLEG	39
8.2	PROCEDURE.....	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		41
REGELS		
VERBEELDING		

TOELICHTING

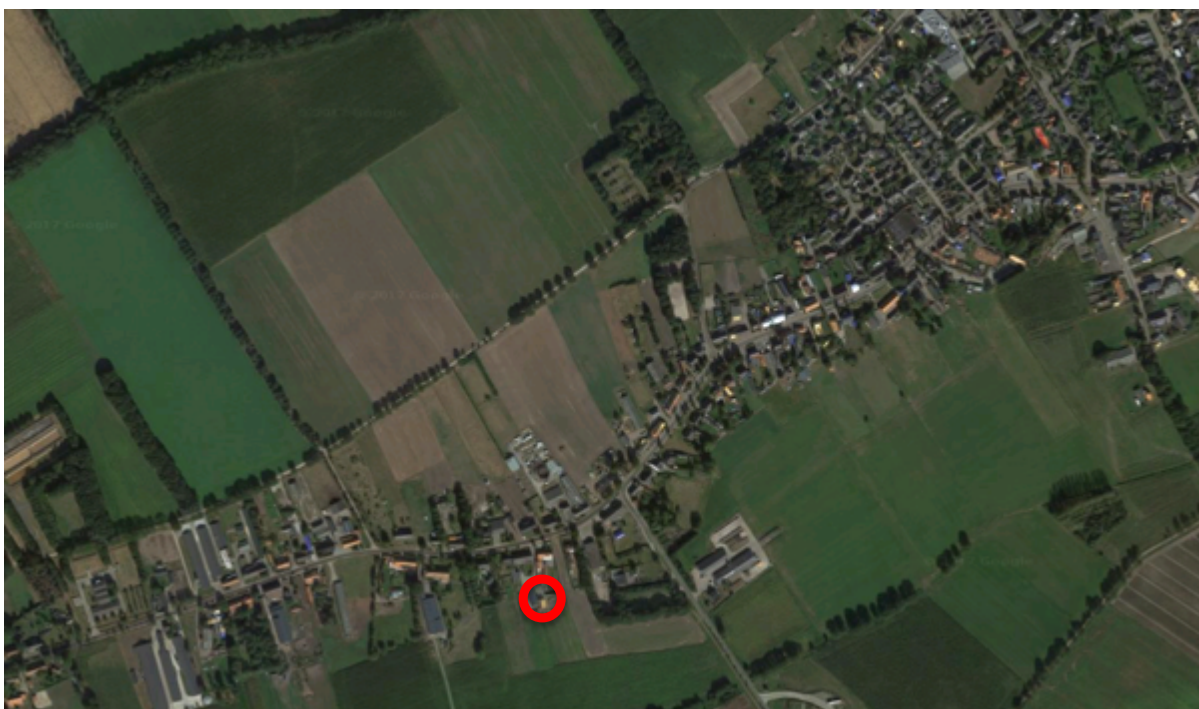
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan Boscheind 19 te Luyksgestel wordt beoogd een mantelzorgwoning te realiseren ter plaatse van een voormalige varkensstal. Deze stal is gelegen in het achtererf van de woning aan Boscheind 19. De woning is gelegen in de bestemming “wonen”. De voormalige stal is gelegen in de bestemming agrarisch. Om de mantelzorgwoning mogelijk te maken in een nog te realiseren bijgebouw bij de bestaande woning dient de bestemming te worden gewijzigd. Ook zal een correctie van het bestaande bouwvlak worden meegenomen zodat de bestaande woning is gelegen in dit bouwvlak. Hiertoe dient dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, aan de westzijde van het dorp Luyksgestel. Het plangebied ligt aan het Boscheind 19. Het betreft een bestaand achtererf waar een voormalige varkensstal is gelegen.



Luchtfoto Luyksgestel en Boscheind 19, bron: Google Maps

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het vergroten van de bestemming “wonen” in zuidelijke richting zodat de bouw van de beoogde mantelzorgwoning kan worden vergund. Daarnaast zal het bestaande bouwvlak van de reeds bestaande woning worden gecorrigeerd zodat deze overeenkomt met de bestaande situatie.

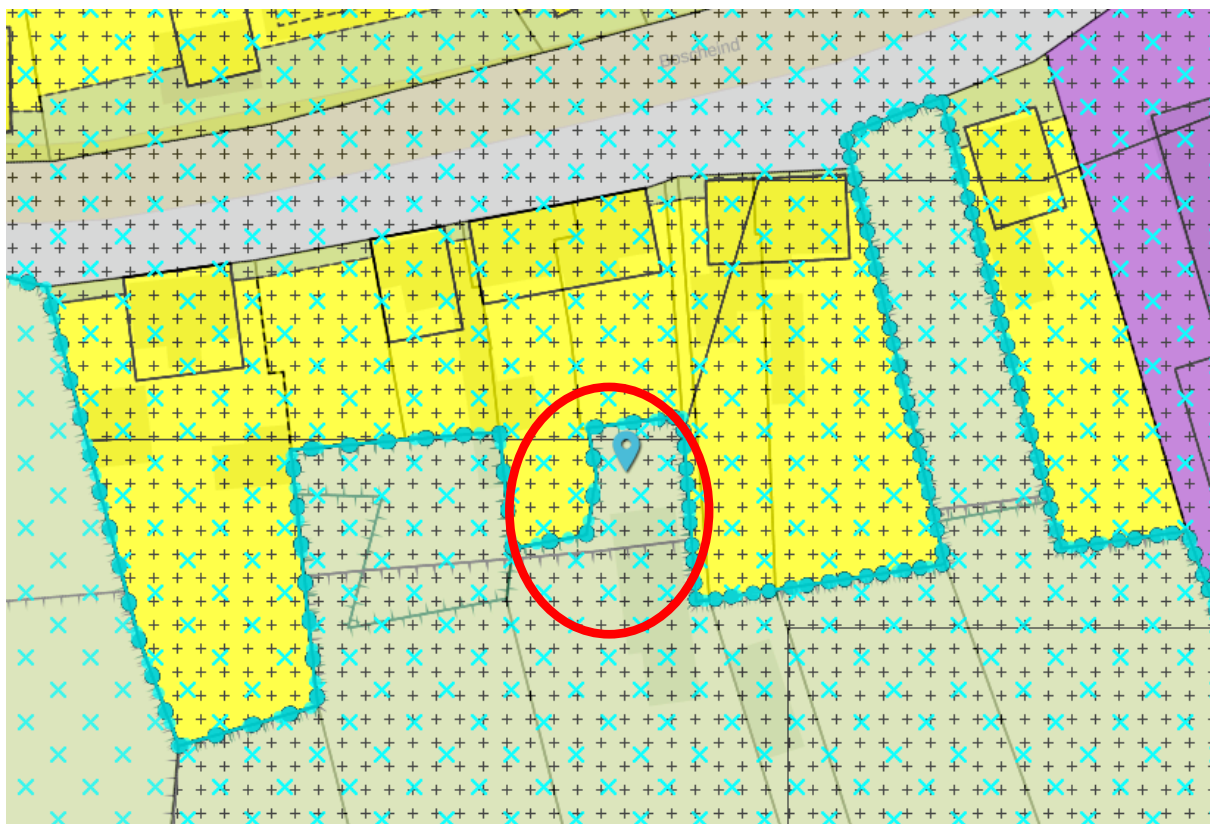
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan waarbinnen de bestaande woning is gelegen is het bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012. De bestemming van het perceel Boscheind 19 is “Wonen” en “Tuin”. Binnen het bestemmingsvlak is op het perceel één bouwvlak gelegen. Ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarden is op het terrein ook de dubbelbestemming “Waarde-

Archeologie 3" aanwezig. De voormalige stal waar de mantelzorgwoning is gepland, is gelegen in het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Bergeijk 2014" en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1" aangevuld met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels". Deze aanduiding beoogt het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor struweelvogels. Voor het behoud, herstel, en/of ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden is de aanduiding "groenblauwe mantel" opgenomen. Ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarden is op het terrein ook de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 4.1" aanwezig.

De beoogde mantelzorgwoning ter plaatse van de voormalige stal past niet binnen de gebruiksvoorwaarden die horen bij de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1".

Dit nieuwe bestemmingsplan toont aan dat het vergroten van het bestemmingsvlak "wonen" ter plaatse van de bestaande voormalige stal voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012" en het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011", "Herziening Buitengebied Bergeijk 2014" en "2^e herziening buitengebied Bergeijk 2017" bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan Boscheind 19. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de doorgaande weg tussen Luyksgestel en de Belgische grens. De weg kent al lange tijd bebouwing. De weg was de grens tussen het zuidelijk gelegen beekdal van de Bosscher Weijer en de noordelijk hoger gelegen velden. De sloop van de zuidelijk gelegen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing waarbij een bouwmogelijkheid voor een bij de woning horend vrijstaand bijgebouw wordt geregeld betekent een ontstening van het beekdal dat passend is bij de lintbebouwing van het Boscheind.



Historische kaart met plangebied omstreeks 1900. Bron: Grote historische atlas.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie en wordt aan Boscheind afgewisseld door de overgebleven voormalige agrarische functie. Oostelijk is een bedrijfsbestemming aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

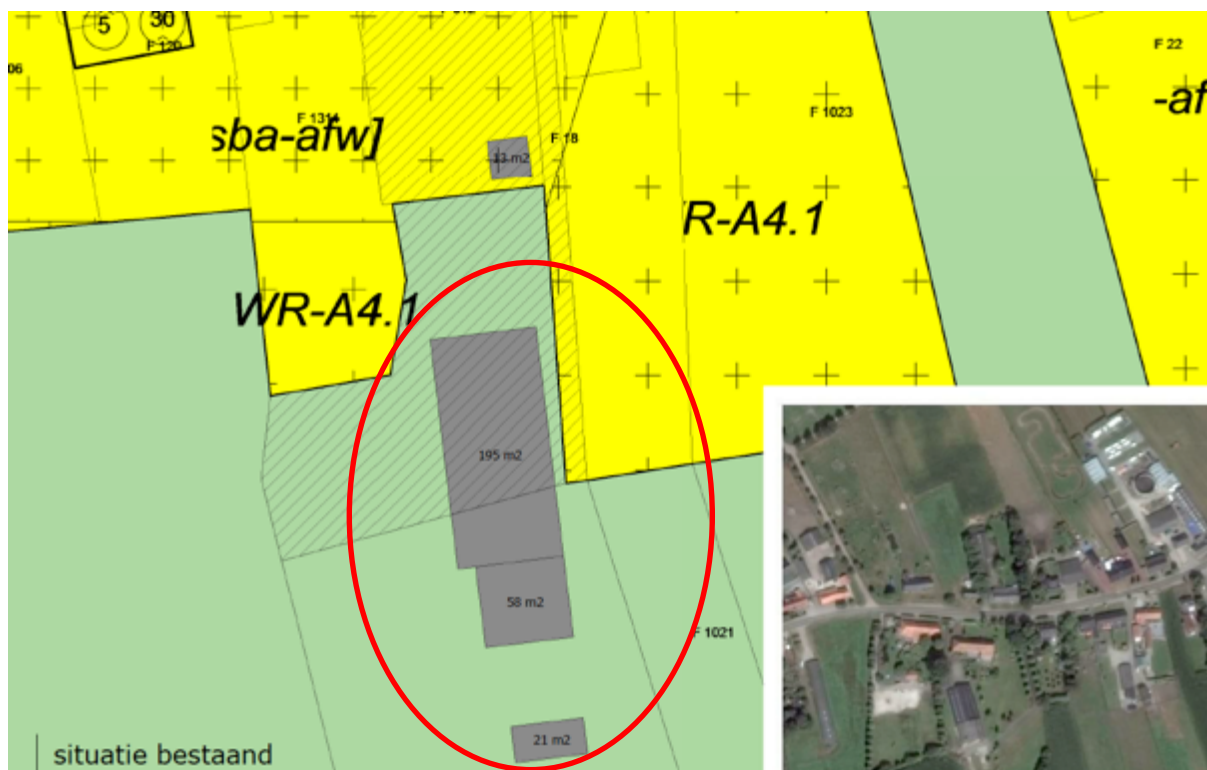
3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het deel van het perceel waar de bouw van de nieuwe mantelwoning is beoogd is op dit moment een nog bestaande voormalige stal aanwezig. Deze stal is veel groter dan de beoogde mantelzorgwoning zal worden. In onderstaande foto is de voormalige stal zichtbaar. Op de achtergrond is de achtergevel van de bestaande woning aan Boscheind 19 zichtbaar.



Foto huidige nog bestaande, voormalige stal op het achtererf van het perceel aan Boscheind 19.

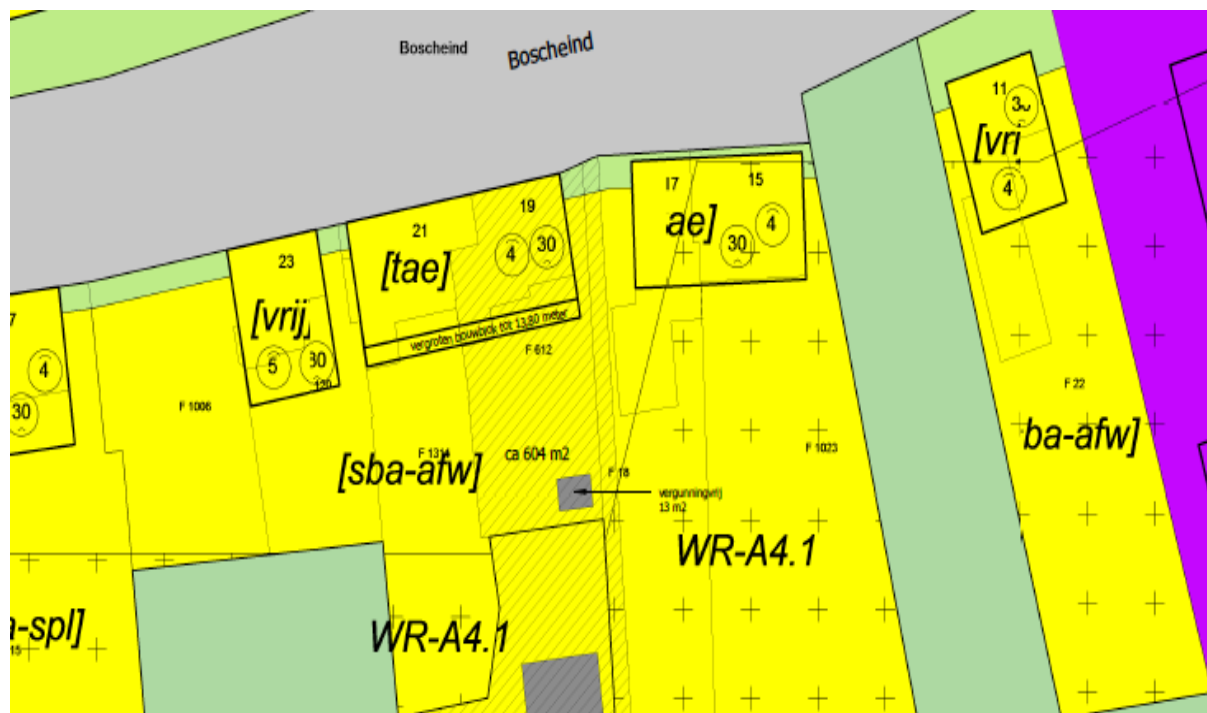
In de onderstaande illustratie is de situatie van het perceel zichtbaar. Naast de voormalige stal, zal ook nog een tweetal gebouwtjes worden verwijderd. In totaal zal er 274 m² aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt.



Situatie van de indeling van de achterzijde van het perceel aan Boscheind 19 met in de rode cirkel de voormalige stallen. Bron: Franken Architectuur BV.

3.2 Nieuwe ontwikkeling/ stedenbouwkundige inpassing

Dit bestemmingsplan voorziet in het vergroten van de bestaande bestemming “wonen” tot de denkbeeldige lijn van de naastgelegen percelen. Het bestaande bouwvlak van de bestaande woning zal in overeenstemming worden gebracht met de huidige situatie.



Illustratie beoogde situatie op hoofdlijnen; bron Jos Franken Architectuur BV

Voor de bouw van de beoogde mantelzorgwoning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. Het toekomstig bouwplan zal moeten voldoen aan de regels van dit nieuwe bestemmingsplan.

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 gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

De vergroting van het bestemmingsvlak “wonen” en het met de feitelijke situatie in overeenstemming brengen van het bestaande bouwvlak 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 (SVIR/Bro)

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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een vergroting van het bestemmingsvlak en bouwvlak mogelijk. Er is echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat de mantelzorgwoning zal worden opgericht in een bijgebouw bij de bestaande woning. Voor dergelijke initiatieven heeft de rechtspraak

de lijn getrokken dat ze te klein zijn om te kunnen beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de “ladder voor duurzame verstedelijking” is daarom niet meer relevant.

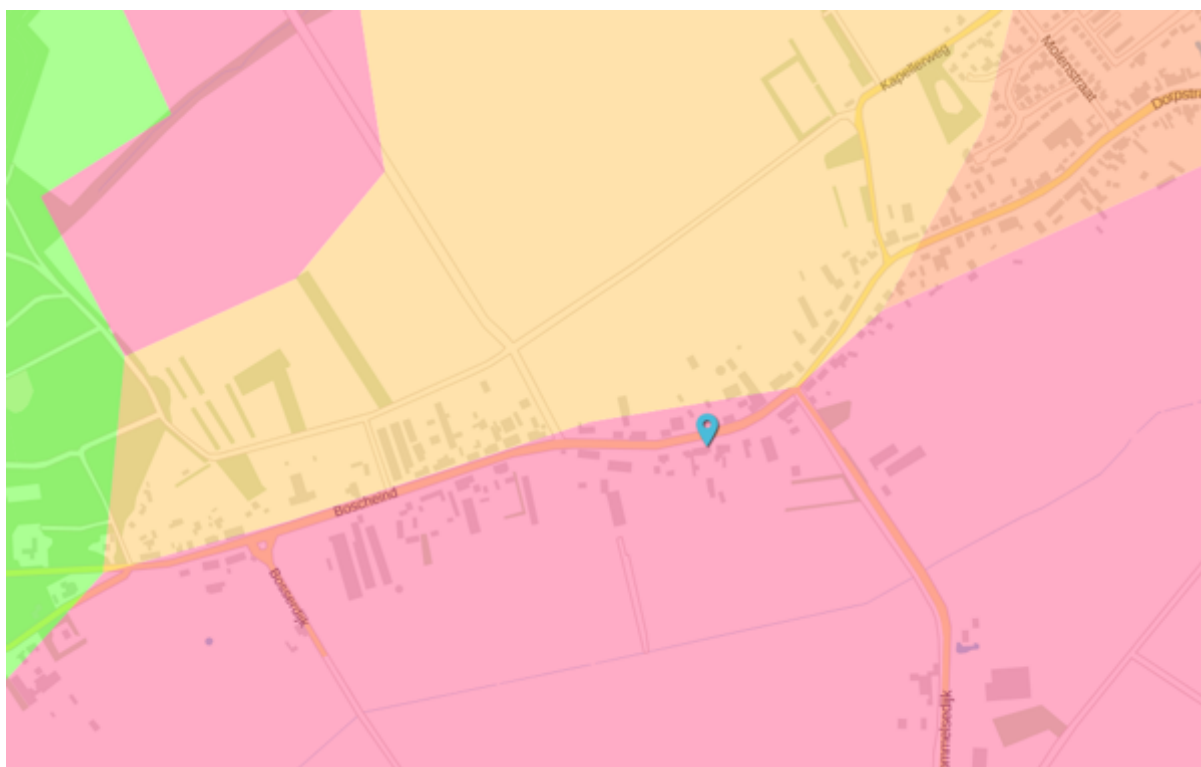
4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De visie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A: visie en sturing bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: structuren: ambitie, beleid en uitvoering beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Uitsnede “Structurenkaart” Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Groenblauwe structuur

Het perceel is gelegen in de Groenblauwe structuur en kent de aanduiding Groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

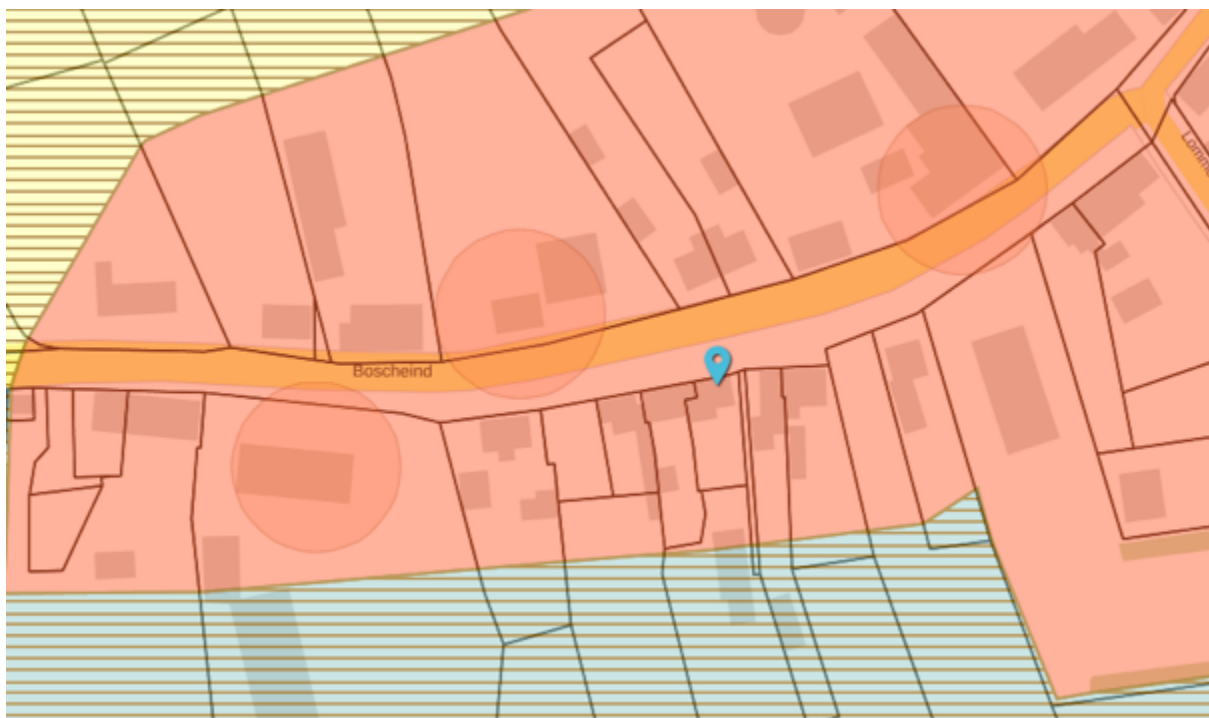
Met de beoogde ontwikkeling zal een 274 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt en zal er louter binnen de denkbeeldige contouren van de aanliggende percelen ruimte worden geboden voor een mantelzorgwoning in een bijgebouw bij de bestaande woning aan Boscheind 19. Het betreft hier een ontwikkeling die past binnen de ambitie voor de Groenblauwe structuur. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De noordelijk gelegen helft van de beoogde mantelzorgwoning is gelegen in het “Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied”.

De zuidelijke helft van de beoogde mantelzorgwoning is gelegen in de structuur “Groenblauwe mantel” en heeft de aanduiding “Beperking veehouderij”, “Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking” en “Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen”. Daarnaast dient te worden voldaan aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Kaartlaag uit Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de **kernen in het landelijke gebied**. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (**migratiesaldo-nul**). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

De locatie is deels gelegen in de bebouwde kom van Luyksgestel. Dit is aangeduid als een kern in landelijk gebied. Voor de beoogde ontwikkeling is daarvoor deels het volgende bepaald;

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van één mantelzorgwoning. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3.

Voor het zuidelijk deel dat is gelegen in de structuur “Groenblauwe mantel” geldt het volgende;

Artikel 6 Groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Met de beoogde bouw van een mantelzorgwoning die zal moeten passen binnen de bouwregelgeving voor bijgebouwen bij woningen is sloop van overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gemoeid. Hierdoor zal er sprake zijn van een afname van verharding in de groenblauwe mantel. Dit is positief voor het behoud van het watersysteem.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Ook bij de vergroting van het bestemmingsvlak “wonen” hoort een inspanning ten behoeve van

bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Op de eerste plaats is dit bestemmingsplan erop gericht om ter plaatse van overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een mantelzorgwoning te realiseren. Er is hierdoor sprake van “duurzaam ruimtegebruik”.

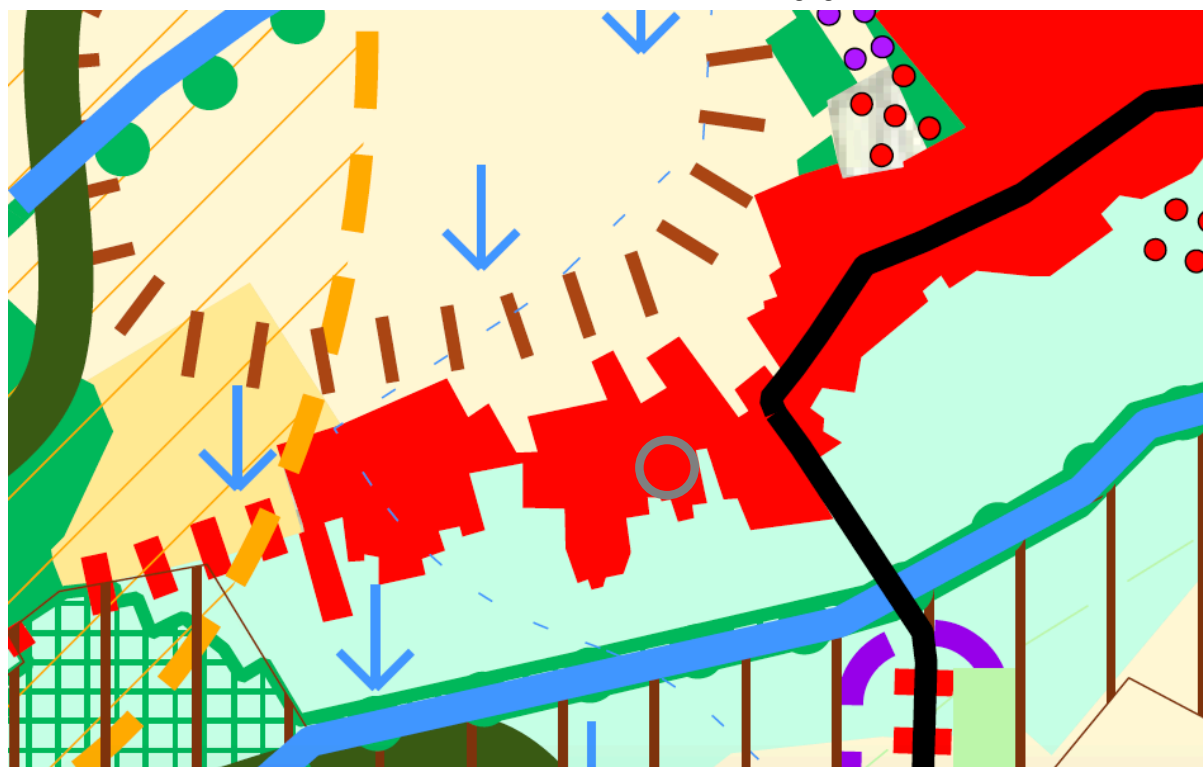
Op de tweede plaats dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In de Kempengemeenten, waar ook de gemeente Bergeijk toe behoort, is door middel van een Landschapsinvesteringsregeling (Lir), beleid ontwikkeld en vastgesteld voor de compensatie van ruimtelijke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

De overige bepalingen uit de Verordening ruimte zijn voor de beoogde ontwikkeling niet relevant.

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; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Boscheind 19 gelden de volgende aspecten:

“Bestaande bebouwingskern

Woongebieden

De koers voor de functie wonen draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding.

Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

Voor het wonen staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma centraal. Dit wil Bergeijk minimaal realiseren. Iedere kern moet, indien redelijkerwijs mogelijk, tenminste ruimte krijgen om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het realiseren van een kern waar de inwoners als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen en daarmee een “wooncarrière” kunnen maken, vergt niet alleen voldoende aantal woningen per kern, maar vooral ook een op de toekomstige vraag toegesneden aanbod van woningtypen en ondersteunende diensten. Voorkomen moet worden dat er “gebouwd wordt wat er al staat” terwijl de bevolking naar leeftijd- en huishoudensamenstelling verandert. De doelgroepen ouderen en jongeren vergen wat dat betreft extra aandacht.

Confrontatie van de toekomstige vraag met het bestaande aanbod geeft het antwoord op de vraag welk woningbouwprogramma noodzakelijk is om een levensloopbestendige kern te worden c.q. te blijven en welke uitdagingen er liggen met betrekking tot het aanbieden van ondersteunende voorzieningen. De Structuurvisie kan hierop slechts op hoofdlijnen antwoord geven.

De gemeente Bergeijk streeft tezamen met de regio voor meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt. Ook wordt gestreefd naar meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen en naar meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.

Andere speerpunten van beleid zijn het vergroten van de samenwerking tussen alle woningmarktpartijen en het hebben van meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen. Ook dient de aandacht uit te gaan naar de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Uitwerking van woondoelstellingen op kernniveau zal op termijn plaatsvinden in een op te stellen gemeentelijke woonvisie. Tot die tijd stelt de gemeente voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties harde programmatische eisen om haar woningbouwdoelstellingen te bereiken. In beginsel moet op iedere woningbouwlocatie 60% van het aantal woningen ten goede komen van de doelgroep. Hiervan moet weer 1/3 deel tot de (sociale)huursector behoren (komt neer op 20% van het totaal aantal woningen). De bouw van woningen voor starters en ouderen (seniorenwoningen en zorgwoningen) is daarmee mogelijk in alle kernen. Waar het gaat om woonvormen met een zorgfunctie (zorgwoningen en woonzorgwoningen) ligt het zwaartepunt op realisatie in de kern Bergeijk. Dit in verband met het bestaande en in stand te houden voorzieningenniveau. De blijvende beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep vormt een punt van aandacht.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een mogelijkheid om op het achtererf van het perceel aan Boscheind 19 in Luyksgestel een vrijstaand bijgebouw te realiseren dat voorziet in het gebruik als mantelzorgwoning. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie in het bijzonder de ambitie om de inwoners van de gemeente hun gehele “wooncarrière” binnen de gemeente te kunnen laten wonen.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen 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, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

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

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 is de voorgenomen bestemmingswijziging onder te brengen in categorie 3. De benodigde investering in het landelijk gebied wordt gedaan door sloop van de voormalige agrarische bebouwing. Op basis van de LIR is berekend wat de inspanning moet zijn;

De totale waarde van de huidige bestemming bedraagt €165.820,--. De waarde van de nieuwe bestemming is €198.700,-- waarvan de waardevermeerdering €30.140,-- groot is. De basisinspanning is €6.028,-- (Lir Bijdrage van 20% over de meerwaarde). De kosten van de sloop van de bestaande bebouwing bedraagt €6.850,--. De investering is hiermee groter dan de basisinspanning waardoor voldaan wordt aan de LIR.

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 onderzoeksrapportages zijn indien van toepassing separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Het perceel aan Boscheind 19 voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Door de vergroting van het bestaande bestemmingsvlak en de wens voor een mantelzorgwoning zal de parkeerbehoefte enigszins wijzigen.

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 een mantelzorgwoning kan worden aangesloten op de norm horende bij een aanleunwoning. De mantelzorgwoning zal niet als zelfstandige woning worden gebruikt. Bij een aanleunwoning wordt op basis van het parkeerbeleid een norm van 1,2 gehanteerd. Voor de bestaande halfvrijstaande woning geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen. In totaal betekent dit dat 3,4 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig moet zijn.

Op eigen terrein is voldoende ruimte en gelegenheid aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. De ontsluiting op Boscheind zal plaatsvinden via een inrit. Middels de regels bij dit bestemmingsplan is verzekerd dat aan de parkeernorm wordt voldaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

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.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". 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

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap voor de realisatie van een woning en (plannen kleiner dan 2.000 m²) geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden. Om inzicht te bieden in de haalbaarheid van deze ontwikkeling dient deze waterparagraaf.

Beschermingsgebied

Op basis van de watertoetskaart is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone".

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door het vergroten van het bestemmingsvlak en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing neemt het te verhard oppervlak ten opzichte van wat het geldend bestemmingsplan toestaat af. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 149 m² af. Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige en toekomstige verharding. Het bestaande hoofdgebouw wijzigt niet en is daarom buiten beschouwing gelaten.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig ¹ m ²	Toekomstig m ²
Daken	274	125

¹ De huidige oppervlakten zijn aannamen op basis van wat het geldend bestemmingsplan toestaat.

Terreinverharding	100	100
Onverhard terrein	778	927
Totaal	1.152	1.152

Bodem en Grondwater

Op basis van bodemdata.nl is af te leiden dat de Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen is tussen 40 en 80 cm onder maaiveld. Op basis van het DINOloket is een bekend bodemonmonster bekeken (Op circa 50 meter afstand, westelijk van de projectlocatie met nummer B57A0076). Dit bodemonmonster laat tot op een diepte van meer dan 6 meter onder maaiveld zien dat de bodem bestaat uit zand van de fijne, midden en grove categorie. Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie. Op basis van dit monster blijkt ook dat de maaiveldhoogte is gelegen op 37,20 m + NAP.

Oppervlaktewater

Op de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van de projectlocatie, op 200 meter afstand is de beek de Bosscherweijerloop gelegen. De beoogde ontwikkeling heeft mede door de grote afstand en de kleinschaligheid van de ontwikkeling geen invloed op deze beek.

Hemelwater

Het verhard oppervlakte van de beoogde ontwikkeling neemt ten opzichte van de "huidige situatie" met 149 m² af. Zoals beschreven bestaat er voor plannen kleiner dan 2.000 m² op basis van het beleid van het waterschap geen compensatie verplichting en hoeft geen watertoets doorlopen te worden.

Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Een bestaande sloot op het perceel zal hiervoor worden benut. Vaststaat dat de bodem geschikt is voor infiltratie waardoor voldaan kan worden aan de voorkeursvolgorde van de Keur van het waterschap.

Materiaalgebruik

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

Toe te passen duurzame materialen:

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

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water geen belemmering is 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. 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. Met het oog op de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is een natuuronderzoek gedaan. Dit onderzoek is in zijn geheel als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Het plangebied grenst (200 m) aan een beek dat onderdeel is van de EHS. Op basis van deze QuickScan wordt echter geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten/ soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts een beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffing plichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer en waarschijnlijk ook meer geschikt zijn als leefgebied. De voorgenomen omvorming van de bestaande schuur naar een woning zal voor meer rust zorgen in de omgeving. Ook zal een groot deel van de verharding plaats maken voor groen. Door het inrichten van een nieuw erf met de nodige landschappelijke beplanting en nog aan te leggen tuin zal er meer rust komen met meer kans voor meerdere soorten die zich in de omgeving kunnen ontwikkelen. Dit zal uiteindelijk zeker bijdragen aan meer biodiversiteit.

Consequenties en aanbevelingen

Deze verkennende QuickScan, op basis van een eenmalig veldbezoek en literatuuronderzoek, heeft aangetoond dat effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten nagenoeg geheel zijn uit te sluiten. Er is daarom geen aanleiding voor een nader onderzoek. Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de wetgeving altijd van toepassing:

- *In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen.*
- *Op basis van de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met dan aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:*
 - *Voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren de mogelijkheid hebben weg te trekken;*
 - *Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst voor vleermuizen en andere nachtdieren;*
 - *Het slopen en rooien starten buiten het voortplantings- en het winter(slaap)seizoen.”*

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen

veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van dit bestemmingsplan op een natura-2000 gebied is zodanig gering dat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

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

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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.

Het geldend bestemmingsplan heeft voor de locatie een beschermende waarde "Waarde – Archeologie 4.1" en "Waarde – Archeologie 3" opgenomen. Deze dubbelbestemmingen stellen regels aan werkzaamheden ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden. Zo is onder andere bepaald dat een rapport dient te worden overlegd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte meer dan 0,3 meter onder maaiveld (voor Waarde 3) en is onder andere bepaald dat een rapport dient te worden overlegd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte meer dan 0,3 meter onder maaiveld voor Waarde 4.1. De beoogde mantelzorgwoning is gelegen ter plaatse van de beschermende waarde 4.1. De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan sluit uit dat er een bouwwerk kan worden gebouwd dat deze grenswaarden overschrijdt. Ter bescherming van archeologische waarden zijn de beschermende waarden uit de geldende bestemmingsplannen opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op grond van hiervan moet geconcludeerd worden dat voor het perceel de bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden voldoende is verzekerd. Er zijn in de directe omgeving geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevallsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

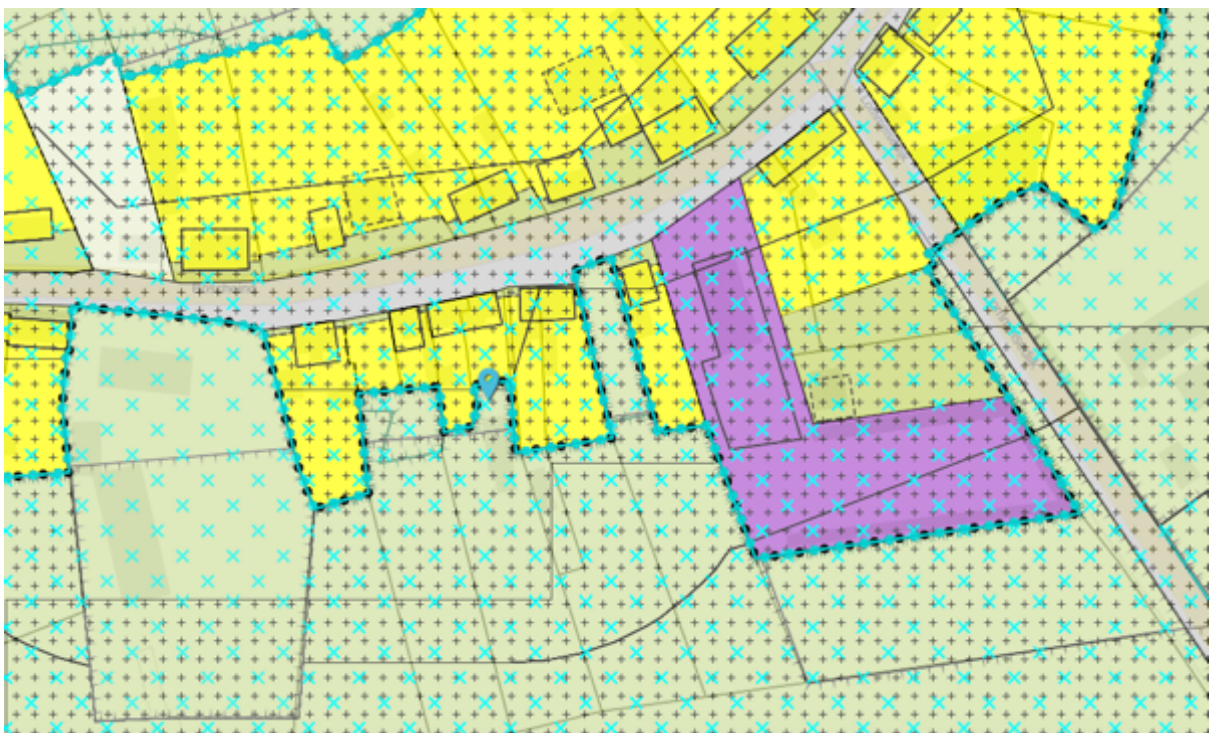
5.6 Milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt en/of nieuwe woningen gepland kunnen worden nabij reeds bestaande bedrijven. 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 voor bedrijven, hoe groter de afstand die nodig is tussen bedrijfsactiviteiten en woningen.

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. Deze systematiek is in de ruimtelijke ordening een veel gebruikte en geaccepteerde manier om gevoelige functies en andere activiteiten ruimtelijke te plannen.

Voor de vergroting van bestemmingsvlak en de wens voor het gebruik van een nog te bouwen bijgebouw als mantelzorgwoning moet ook aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de rechten van de bestaande bedrijven niet worden geschaad.

Op basis van het geldend bestemmingsplan is oostelijk van de projectlocatie bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 1 en 2.



Afbeelding bedrijfsbestemming in paars. Bron; ruimtelijkeplannen.nl

Zonering

De richtafstand voor milieucategorie 2 bedraagt 30 meter. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de woonbestemming bedraagt 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure en kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat reeds direct oostelijk van het bedrijfsperceel een bestaande woning aanwezig is, moet ook geconcludeerd worden dat met het beoogde gebruik van een nog te realiseren bijgebouw als mantelzorgwoning geen belangen van het bedrijf worden geschaad. De woning direct oostelijk is namelijk reeds op kortere afstand van het bedrijf gelegen dan dat de beoogde mantelzorgwoning zal doen.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de vergroting van het bestemmingsvlak, geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen

onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie aan de orde is. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Direct zuidelijk zijn gronden aanwezig waar gewassen kunnen worden geteeld. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.



Foto van het weidegebied direct zuidelijk van de projectlocatie

In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar zijn alleen weides gelegen. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden direct zuidelijk van de projectlocatie in bezit van de initiatiefnemer. Hier wordt op hobbymatige wijze een paard gehouden. Er mag vanuit worden gegaan dat dit gebruik wordt voortgezet.

5.7 Geluid

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde vergroting van het bestemmingsvlak niet in eerste instantie een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is geen aandacht nodig voor het aspect geluid. Het gewenste gebruik van het nog te realiseren bijgebouw als mantelzorgwoning is in de regels van het

bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Pas bij het verlenen van deze vergunning is de mantelzorgwoning mogelijk. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk.

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï.

De bestaande woning gelegen aan Boscheind 19 heeft een afschermende werking op het bijgebouw. Voor de bestaande woning is nooit sprake geweest van geluidshinder. Aangenomen kan worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Spoorweglawaaï

Dit aspect is niet relevant.

Vliegtuiglawaaï

Dit aspect is niet relevant.

Industrielawaaï

Dit aspect is niet aan de orde

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

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

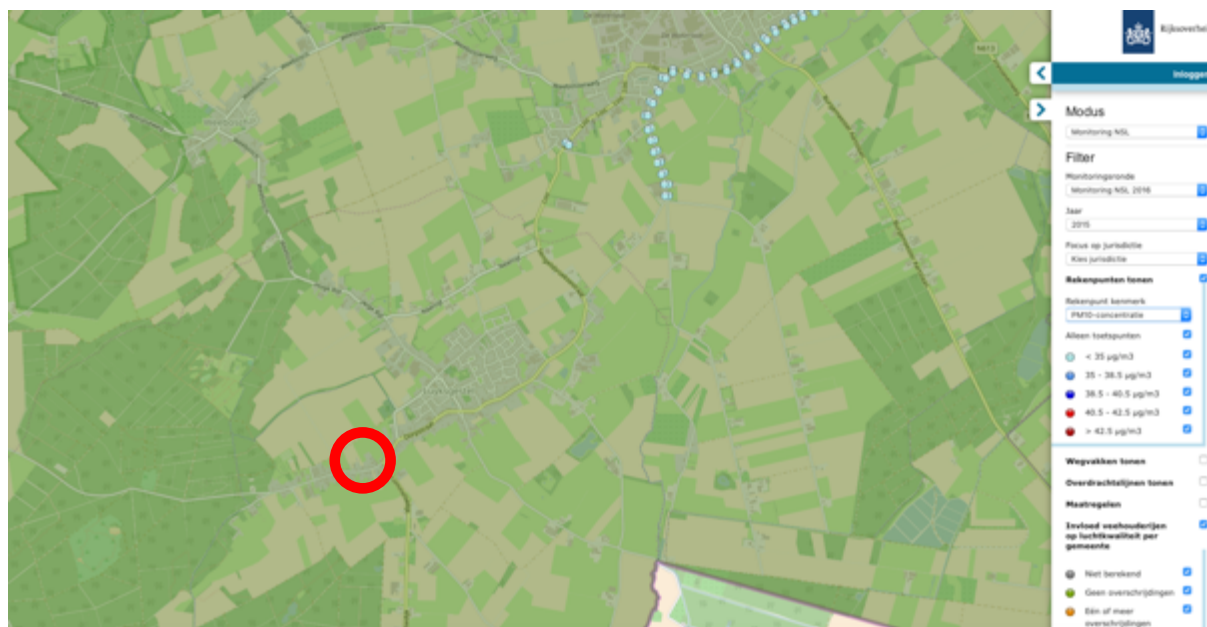
Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende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

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Het betreft niet de toevoeging van een woning of welke functie dan ook. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de

NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Het meetpunt van dat het dichtst bij de projectlocatie is gelegen is op de Bredasedijk. Op het meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijnstof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijnstof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder dan de meetpunten van het NSL van de Bredaseweg zijn gelegen kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede uit de NSL-viewer. bron: Rijksoverheid

5.9 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.

Ten behoeve van de beoogde vergroting van het bestemmingsvlak is een verkennend onderzoek naar het gebruik van het perceel en de daarmee verband houdende bodemkwaliteit uitgevoerd.

Dit onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie van het nader onderzoek luidt als volgt:

Resultaten NEN5740

In de matig kolengruishoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn, naast sterk verhoogde gehalten aan nikkel, koper, zink en lood, gehalten aan kobalt, molybdeen, cadmium, PAK en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van kolengruis. Waarschijnlijk is sprake van zinkassen, welke zintuiglijk vaker verward worden met kolengruis. In de plaatselijk sporen baksteenhoudende ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn gehalten aan zink, cadmium, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan zink, cadmium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn mogelijk het gevolg van de zink- en cadmiumgehalten in de bovengrond, maar waarschijnlijk toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. De analyseresultaten van het asbestmonster mm1 vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn verontreinigingen aangetoond met zware metalen die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Uit de asbestanalyse van mm1, samengesteld uit de zwak baksteenhoudende bodem, blijkt een gehalte aan asbest. Het gehalte is dermate laag (8,9 mg/kgds) dat geen aanleiding voor nader onderzoek bestaat. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, als gevolg van de gehalten aan zware metalen, mogelijk een belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.”

Een nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd. Dit zal ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning gereed zijn en is een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

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

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

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 de vergroting van het bestemmingsvlak is voor de volledigheid gekeken of er risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Er is op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



uitsnede uit de Risicokaart; bron: Provincie Noord-Brabant

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit

externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan 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.

5.12 Geurhinder veehouderijbedrijven

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de beoordeling van mogelijke nieuwe woonlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking. Het voorgenomen initiatief dient daarom ook getoetst te worden op het aspect geurhinder.

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier ($\text{ou}_E/\text{s}/\text{dier}$). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

Met de vergroting van het bestemmingsvlak wordt het mogelijk een geurgevoelig object in zuidelijke richting te verschuiven.

Volgens de Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017 en de daarbij horende Geurgebiedsvisie gemeente Bergeijk is bepaald dat de norm voor de bebouwde kom is bepaald op $3 \text{ ou}/\text{m}^3$

Voor de projectlocatie is bepaald dat de achtergrondbelasting in ou/m^3 is gelegen tussen 0 en 3. De kwaliteit van de leefomgeving is beoordeeld als "zeer goed".



Uitsnede uit de kaart achtergrondbelasting van de geurverordening; bron: gemeente Bergeijk

Omdat reeds bestaande woningen dicht bij de bestaande veehouderijbedrijven zijn gelegen dan dat met de vergroting van het bestemmingsvlak aan Boscheind 19 wordt mogelijk gemaakt moet geconcludeerd worden dat er geen agrarische bedrijven in hun belangen worden geschaad.

Het aspect “geurhinder veehouderijbedrijven” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Boscheind 19 betreft de vergroting van het bestemmingsvlak waarbij in een nog te bouwen bijgebouw een mantelzorgwoning gewenst is. Dit betekent een betere benutting van het perceel en duurzaam ruimtegebruik.

5.14 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Boscheind 19.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de vergroting van het bestemmingsvlak en bestaand bouwvlak van het perceel aan de Boscheind 19 te Bergeijk. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Tuin en Wonen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en 4.1. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen. Het betreft in dit plan slechts kleine oppervlakten aan de voorzijde van het perceel.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in de vorm van twee-aaneen gebouwde en/of geschakelde woningen. Daarnaast is een specifieke aanduiding opgenomen voor een bijbehorend bouwwerk dat mag worden gebruikt voor mantelzorg. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Waarde – Archeologie 3

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

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.

Algemene regels

In het hoofdstuk "Algemene regels" wordt in de artikelen 'Antidubbeltelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond 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 grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze wijziging voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

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 overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp bestemmingsplan “Boscheind 19” aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners hebben hun reacties gegeven. In de Nota Vooroverleg die als bijlage aan dit plan is toegevoegd is aangegeven wat de reacties waren en op welke wijze ze zijn meegenomen in het plan.

8.2 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 ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken vanaf 17 mei 2018 ter inzage gelegd. In deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend die tot aanpassing hebben geleid.

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.

Bijlagen bij de toelichting

- Onderzoek natuurwaarden
- Verkennend bodemonderzoek
- Nota vooroverleg

REGELS

VERBEELDING

