

BESTEMMINGSPLAN

Lommelsedijk 12

LUYKSGESTEL

Gemeente Bergeijk

Van Doormaal
Advies

Van Doormaal

Advies

Projectplan

Projectnaam:	"Lommelsedijk 12"
Documentversie:	2.1
Documentstatus:	Vastgesteld
Datum:	10 april 2019
Kenmerk:	NL.IMRO.1724.BPLommelsedijk12-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Algemeen.....	7
1.2	Aanleiding en doel	8
1.3	Plangebied	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
1.5	Ruimtelijke structuur	9
2	Het initiatief.....	10
2.1	Beschrijving bestaande situatie	10
2.2	Beschrijving gewenste situatie	11
2.3	Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime.....	13
2.4	Wettelijk vooroverleg	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2	Verordening ruimte.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid.....	21
3.3.1	Structuurvisie Bergeijk	21
3.3.2	Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	23
4	Uitvoeringsaspecten.....	24
4.1	Algemeen.....	24
4.1.1	Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage	24
4.1.2	Natuurbeschermingswet en de Wet milieubeheer	24
4.2	Bodemkwaliteit.....	25
4.3	Geluid	25
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	27

Van Doormaal

Advies

4.7	Geurhinder	28
4.8	Kabels en leidingen.....	29
4.9	Natuur.....	30
4.9.1	Natura 2000.....	30
4.9.2	Flora en fauna	31
4.10	Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde.....	31
4.10.1	Archeologie	31
4.10.2	Cultuurhistorie en aardkunde.....	32
4.11	Conclusie.....	32
5	Waterparagraaf	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Watertoets.....	33
5.3	Invloed van het planvoornemen.....	34
5.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	35
6	Economische aspecten	36
6.1	Anterieure overeenkomst	36
6.2	Planschade.....	36
6.3	Conclusie.....	36

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het buitengebied van de kern Luyksgestel richting de Belgische grens is op het adres Lommelsedijk 12 een agrarisch bedrijf gelegen, bestaande uit een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. De bedrijfslocatie is recentelijk aangekocht door initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herbestemmen naar een reguliere woonbestemming.



1-1
luchtfoto plangebied
© 2017 Bing

1.2 Aanleiding en doel

Voor de planlocatie zijn plannen ontwikkeld om te komen tot de herbestemming van de woning met bijbehorende bijgebouwen. Deze plannen zijn reeds als principeverzoek aan de gemeente Bergeijk voorgelegd. Dit verzoek is door de gemeente beoordeeld, resulterend in een positieve grondhouding d.d. 20 november 2017.

Momenteel heeft de planlocatie de bestemming “Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden 1”. Om uitsluitend op de locatie te wonen, zonder dat hierbij een agrarisch bedrijf bij aanwezig is, dient de locatie te worden herbestemd naar de bestemming “Wonen”. In het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk, is voor deze transitie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden aan verbonden, waarop later in deze ruimtelijke onderbouwing verder op in wordt gegaan.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening bij wijziging van de bestemming van de projectlocatie. Concreet wordt er verder ingegaan op hoe het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

1.3 Plangebied

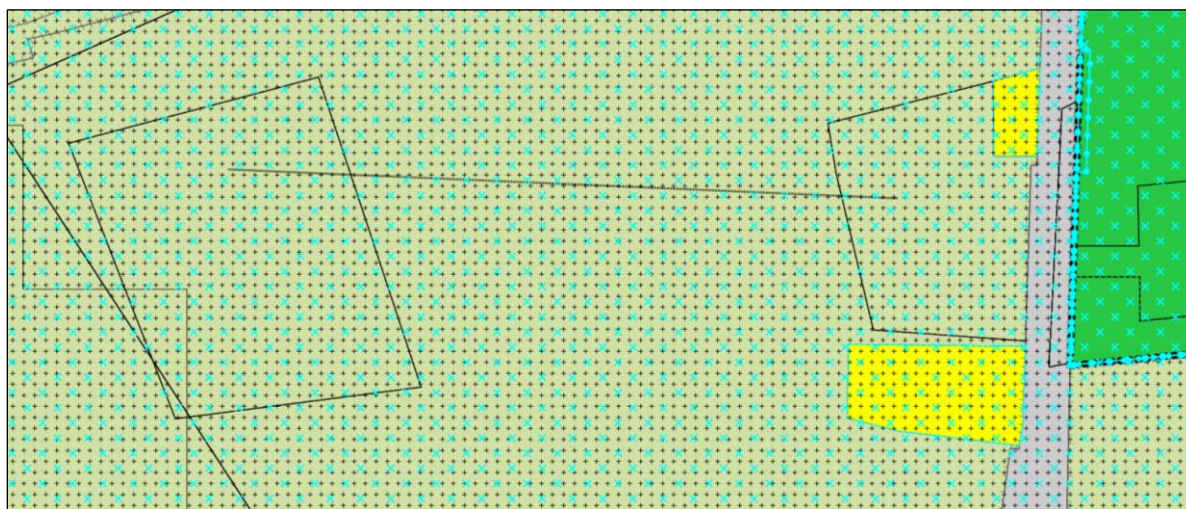
Het plangebied betreft het adres Lommelsedijk 12 in Luyksgestel, gemeente Bergeijk. Kadastraal bekend: gemeente Luyksgestel, sectie F, nummers 1530 – 1529 – 1528 en 773.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”. Op basis van dit bestemmingsplan geldt dat de planlocatie een geschakeld agrarisch bouwvlak betreft met een opervlakte van 10.968 m² met de volgende aanduidingen:

- bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1’;
- dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5.2’;
- gebiedsaanduiding: ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen’;
- gebiedsaanduiding: ‘groenblauwe mantel’;
- gebiedsaanduiding: ‘beperkingen veehouderij’.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Uitsluitend wonen op locatie zonder een agrarisch bedrijf of het uitvoeren van agrarische activiteiten is niet toegestaan.



Afbeelding 1-2 Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied

1.5 Ruimtelijke structuur

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Lommelsedijk in Luyksgestel. De Lommelsedijk bestaan geomorfologisch gezien uit open jonge zandontginningen en welvingen. Daarbij is de Lommelsedijk een bebouwingslint dat onderdeel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied ten zuiden van de kern van Luyksgestel.

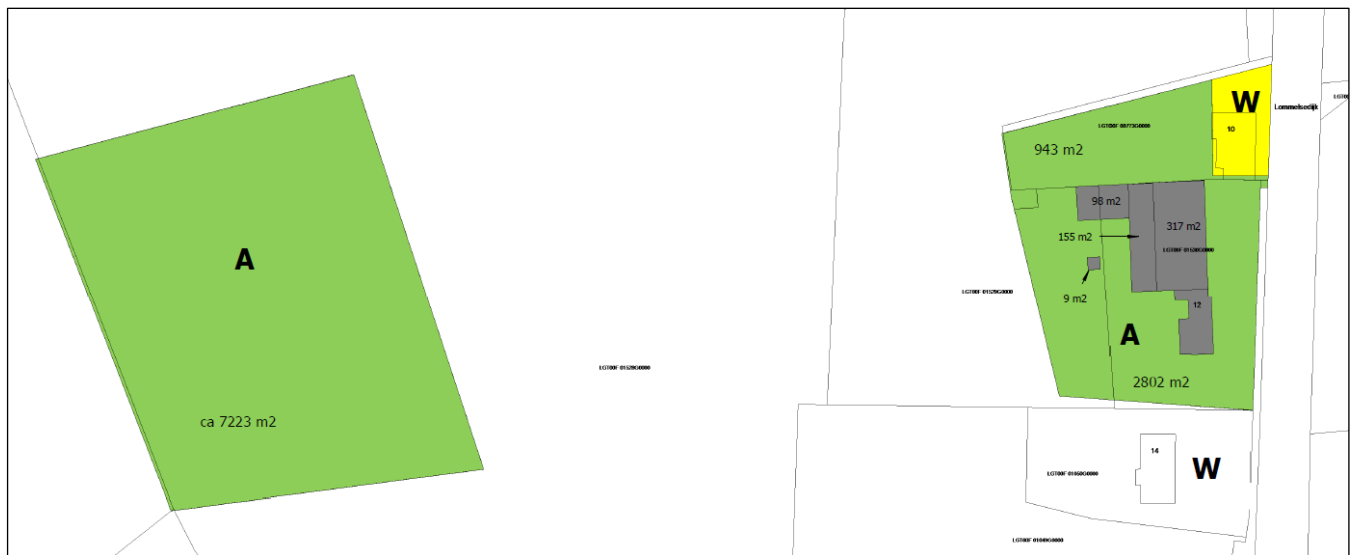
De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door haar uitgestrektheid, met bebouwing aan weerszijden van de weg. De bebouwingsconcentratie wordt, met name in het zuiden, aan de westelijke zijde begrensd door de bossen van Venakkerbosch. Aan de oostzijde heeft het gebied een open karakter. Aan deze zijde zijn er geen bosschages aanwezig in de omgeving.

Er zijn nauwelijks groenelementen aanwezig in de concentratie. Er bevinden zich enkele bomen langs de weg en om een enkel perceel is erfbeplanting opgericht.

2 HET INITIATIEF

2.1 Beschrijving bestaande situatie

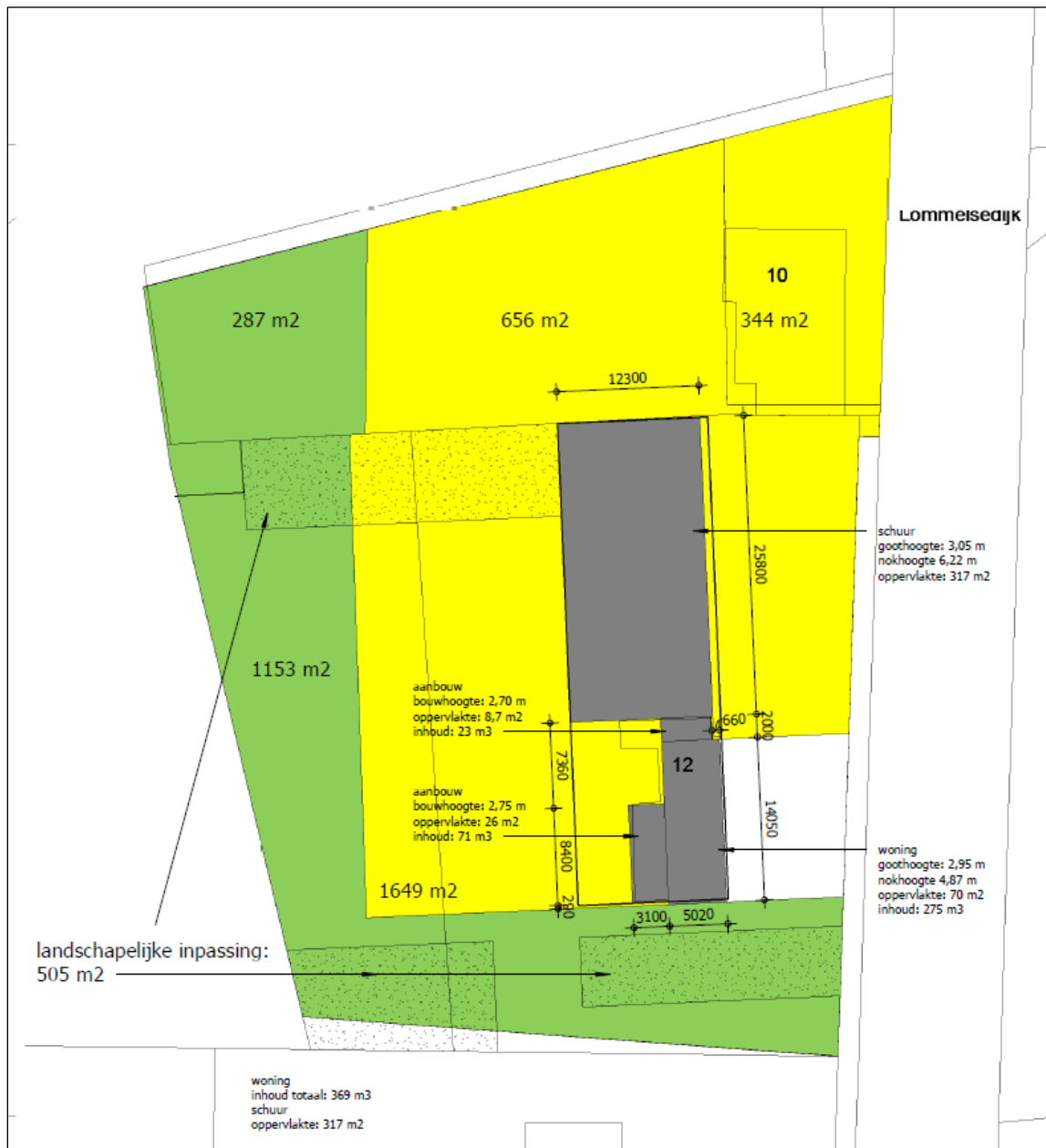
In de bestaande situatie is op het adres Lommelsedijk 12 in Luyksgestel één bedrijfswoning aanwezig en agrarische bebouwing, zie afbeelding 2-1. In totaal is 579 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. Op basis van bestemmingsplan “2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017” geldt dat op locatie een agrarisch bouwvlak aanwezig is met een oppervlakte van 10.968 m², zie paragraaf 1.4 en afbeelding 1-2.



Afbeelding 2-1 Huidige situatie plangebied

2.2 Beschrijving gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie, bestaande uit twee gekoppelde agrarische bouwvlakken te herbestemmen naar een reguliere woonbestemming. Daarbij vervalt het geschakelde agrarisch bouwvlak en resteert een woonbestemming zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. Tevens wordt de woonbestemming van de burgerwoning op het adres Lommensedijk 10 vergroot met 656 m² van 344 m² naar 1.000 m². Het geheel wordt daarbij extra ruimtelijk ingepast door een passende landschappelijke inpassing.



2-2 Inrichtingsplan beoogde situatie

FRANKEN ARCHITECTUUR

Van Doormaal

Advies



2-3

Bestemmingsplan beoogde situatie

2.3 Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime

Om de locatie geschikt te maken voor uitsluitend bewoning is het noodzakelijk om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan '2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor zijn burgemeester en wethouder bevoegd om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de genoemde voorwaarden. Hieronder zijn de voorwaarden genoemd met daaronder in de cursief dik gedrukte tekst hoe het planvoornemen hier op aansluit.

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

De wijziging vindt plaats binnen het huidige agrarische bouwvlak.

- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd.

Initiatiefnemer is voornemens enkel op locatie te gaan wonen. Op locatie vinden geen (agrarische) bedrijfsactiviteiten meer plaats.

- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen.

Het planvoornemen voorziet in deze voorwaarde.

- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat:
 - 1. per 500 m² sloop van bedrijfsgebouwen de inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot met 50 m³ tot maximaal 900 m³ of 20% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 200 m²;
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.

Beoogd is om 317 m² te behouden. De aanvraag is op dit onderdeel in strijd met de wijzigingsregels. De wijzigingsbevoegdheid kan derhalve niet worden toegepast. Op locatie is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarde, zie paragraaf 4.6.

- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarde, zie paragraaf 4.6.

- g. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012 (bijlage 3).

Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde, zie de LIR berekening in de bijlage.

- h. Indien de wijziging samenvalt met de bestemming 'Leiding-Gas', dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Niet van toepassing op het planvoornemen

- i. Indien de wijziging samenvalt met de bestemming 'Leiding - Gas', dient een verantwoording ten aanzien van externe veiligheid plaats te vinden voor wat betreft het groepsrisico.

Niet van toepassing op het planvoornemen

NB. In de 2e Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk (2017) is dezelfde wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2.4 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant om een reactie gevraagd op het ontwerp-bestemmingsplan. Beide reacties zijn toegevoegd in de bijlage.

Provincie Noord-Brabant

Geen reactie ontvangen.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft per brief van 15 maart 2019 gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit is naar voren gekomen dat kan worden ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak of van een wijziging in de waterhuishouding. Vanuit het aspect 'water' zijn geen belemmeringen te verwachten. Nog enkele tekstuele opmerkingen zijn gemaakt door het Waterschap en verder aangepast.

3 BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Een agrarische locatie wordt gesaneerd, waardoor verschillende vormen van eventueel veroorzaakte overlast wordt beëindigd.

3.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook een plan dat voorziet in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca. 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr. 201306183/1/R3, JM 2014/83 met noot. R. van Bommel). Voorts is in het kader van dit advies van belang dat de Afdeling de realisatie van aanlegsteigers ten behoeve van een jachthaven, in combinatie met een beperkte uitbreiding van en bestaande bedrijfsloods niet heeft aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 30 juli 2014, nr. 201402114/2/R4).

Tot slot heeft de Afdeling ook ten aanzien van een plan dat voorziet in de mogelijkheid groepsaccommodaties tot een totale maximale oppervlakte van 1.000 m² of recreatiewoningen tot een maximale totale oppervlakte van 600 m² te realiseren geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 17 september 2014, nr. 201308656/1/R2).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een agrarische bedrijf met bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning met bijgebouwen.

Het planvoornemen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is sprake van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving ter plaatse door het vervallen van een agrarische bedrijfslocatie. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'. Het Barro legt derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-

Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte (geconsolideerde versie per 15-7-2017).

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

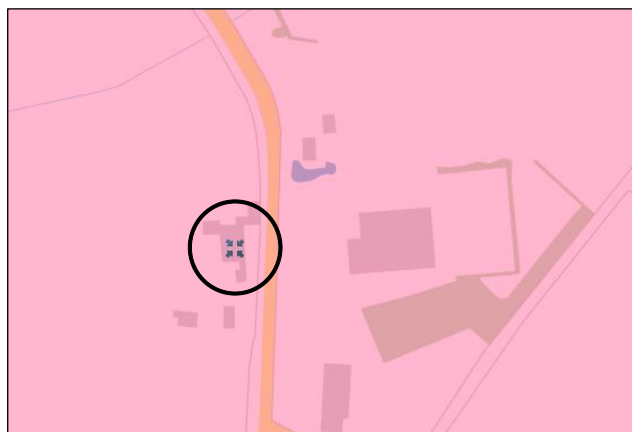
Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Structuurvisiegebied

In deel B van de structuurvisie beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Iedere structuur wordt verder onderverdeeld in verschillende structuurvisiegebieden, waarvoor telkens het beleid en de ambities uiteengezet worden.

Op basis van de 'structurenkaart' is binnen het plangebied sprake van de structuur 'groenblauwe mantel', zie afbeelding 3-1.



Afbeelding 3-1 Uitsnede Structuurvisie

De provincie beschouwt de groenblauwe mantel als gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk.

Het planvoornemen voorziet in het saneren van herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woning. De locatie wordt derhalve bestemd met de bestemming 'Wonen' hierdoor is het niet meer mogelijk om op locatie een agrarisch bedrijf uit te voeren.

Door het herbestemmen van een agrarische locatie draagt het initiatief bij aan de beleid ter plaatse van het beleid van de groenblauwe mantel. Door de sanering van het agrarisch bedrijf is er sprake van een kwaliteitsverbetering voor de in omgeving aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten.

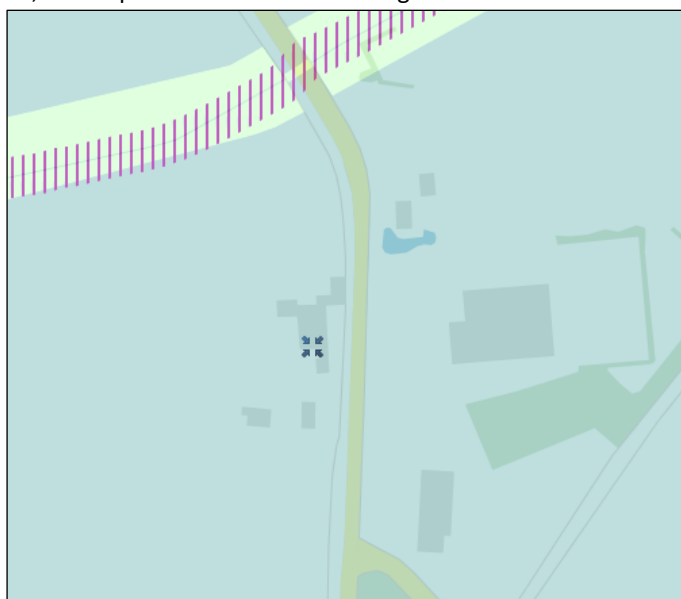
Tevens is het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde. Bij behandeling van artikel 3 van de provinciale Verordening ruimte (zie paragraaf 3.2.2) wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Verordening ruimte

Op 18 maart 2014 is de door de Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Verordening ruimte (de Verordening) in werking is getreden. De Verordening is op 1 januari 2018 geheel opnieuw vastgesteld. De provincie heeft in de Verordening regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. De onderwerpen in de Verordening vinden hun oorsprong in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.2.1). Met de Verordening worden de provinciale belangen veiliggesteld.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'Bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant (voorheen ecologische hoofdstructuur)', 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend en sluiten elkaar uit. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel', zoals op onderstaande afbeelding is te zien.

Ten aanzien van het onderhavig initiatief zijn er meerder sporen die gevolgd dienen te worden in het kader van toetsing aan de VR. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Tevens dient getoetst te worden aan artikel 6.7, welke onder andere regels voor wonen bevat.



Afbeelding 3-2 Uitsnede integrale plankaart VR

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plaats.

In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor:

- behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden verantwoord dat:

- Rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.
- De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moet in de omgeving passen gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.
- Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing is, aangezien met het planvoornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief voorziet in het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen naar een reguliere woning met bijgebouwen. Er wordt geen nieuwe woonfunctie toegevoegd. Het wegnemen van de agrarische functie ter plaatse, draagt bij aan een betere bodemkwaliteit, waterhuishouding, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

Door het initiatief wordt het agrarisch gebruik van de locatie gestopt. Dit komt ten goede aan bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.

Het initiatief zorgt tevens voor een afname vervoer van en naar de locatie, door het niet meer aanwezig zijn van een (agrarisch) bedrijf.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van agrarische bestemmingen. In deze methodiek wordt de waardevermindering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap,

bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

Daarnaast is voor de planlocatie het 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', d.d. 24-08-2012(LIR), van toepassing. Hierin wordt onderhavig initiatief gecategoriseerd in categorie 3. Hierin wordt voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De methodiek voor de bepaling van de tegenprestatie is overeenkomstig met de hierboven beschreven handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie. Er wordt tevens een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden geëist.

Voor het planinitiatief is een aparte berekening gemaakt voor de Landschappelijke investering. Voor deze berekening wordt verwezen naar de bijlage.

Artikel 6.7 Verordening Ruimte: Wonen

In artikel 6.7, vijfde lid, van de Verordening Ruimte is bepaald dat in afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Het planinitiatief omvat zowel in de huidige als beoogde situatie één woonfunctie. Binnen het planinitiatief is geen sprake van overtollige bebouwing. Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Conclusie

De voorgestane ruimtelijke invulling past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening ruimte.

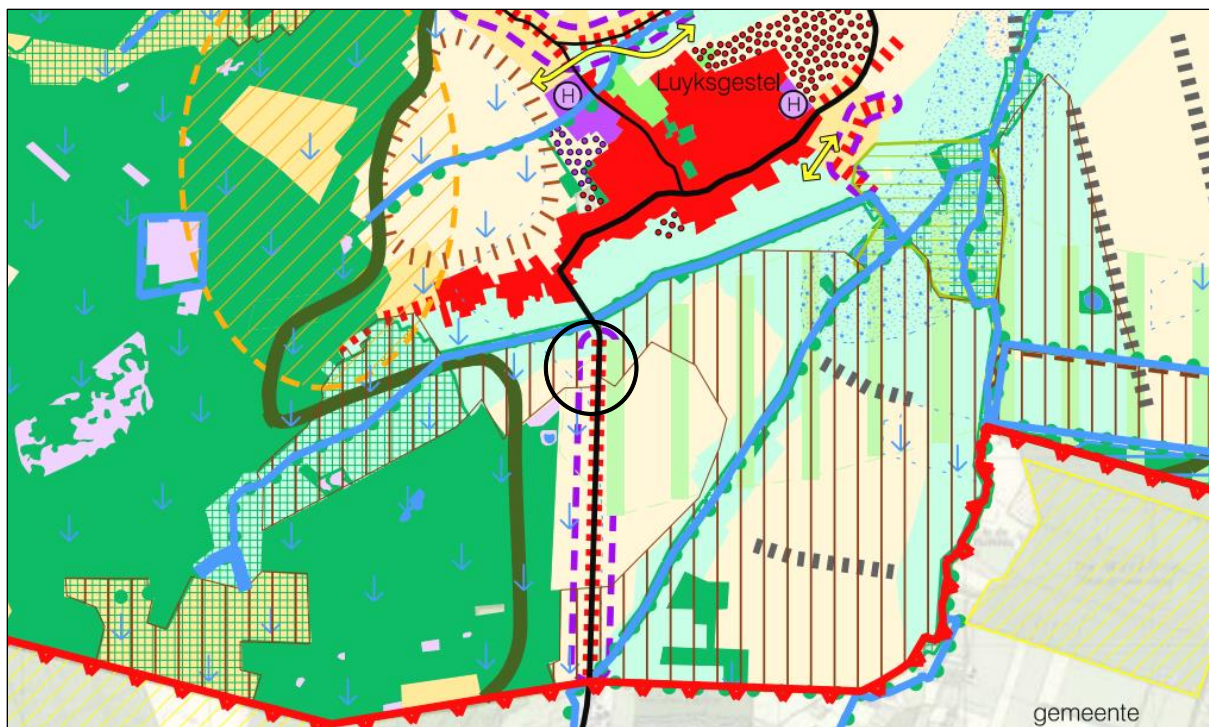
3.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de gemeente Bergeijk uiteengezet. Voor de gemeente Bergeijk is voornamelijk de structuurvisie en de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie relevant. Tevens is er geen gemeentelijk beleid aangaande landschapsontwikkeling. De toetsing aan het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft plaatsgevonden in paragraaf 2.3.

3.3.1 Structuurvisie Bergeijk

De raad van de gemeente Bergeijk heeft op 3 juni 2010 de Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. De Structuurvisie is de gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie weergeeft op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als open agrarische landschap. 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. Het plangebied is tevens aangeduid als gelegen in een historisch ontginningslint. Aangegeven is dat de bebouwingslinten behouden dienen te worden en mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. Voor historische bebouwingslinten streeft de gemeente naar behoud of versterking van de historische structuur. De

linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De aangrenzende bebouwing vertoont wisselende kenmerken. In bepaalde gevallen kan versterking van het lint verdichting betekenen, maar ook door verdunning kunnen linten in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld.



Afbeelding 3-3 Uitsnede Structuurvisie Bergeijk

Toetsing initiatief

Met de landschappelijke inpassing van het initiatief wordt rekening gehouden met de doelstellingen voor het behoud van het open landschap alsmede het historische ontginningslint.

3.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' van mei 2011 bevat een gebiedsgerichte visie die bedoeld is als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen de als zodanig daarin benoemde concentraties. In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is per bebouwingsconcentratie een uitwerking gemaakt in analyse, visie en een beschrijving van zowel kwaliteiten, knelpunten als kansen.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Lommensedijk'. De locatie is aangeduid als een transformatielocatie. Een kernmerkend aspect van de bebouwingsconcentratie is haar uitgestrektheid, met bebouwing aan weerszijden van de weg. De bebouwingsconcentratie wordt, met name in het zuiden, aan de westelijke zijde begrensd door de bossen van Venakkerbosch. Aan de oostzijde heeft het gebied een open karakter. Aan deze zijde zijn er geen bosschages aanwezig in de omgeving.

Er zijn nauwelijks groenelementen aanwezig in de concentratie. Er bevinden zich enkele bomen langs de weg en om een enkel perceel is erfbeplanting opgericht.

De concentratie heeft een eenduidige opbouw, in die zin, dat de bebouwing aan één weg gesitueerd is. De bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de weg en is op redelijke afstand van elkaar verwijderd. De verschijningsvorm verschilt per bedrijf, maar is in het algemeen te karakteriseren als een kleinschalige clustering van meerdere gebouwen.



Afbeelding 3-3 Uitsnede Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een combinatie van een open (oostelijk) en gesloten (westelijk) karakter. Om de overgang van het bosgebied naar de concentratie te 'verzachten' en om een verbinding met het bosgebied te creëren, kunnen er groenelementen aangebracht worden aan de westzijde van de Lommensedijk. Deze groenelementen kunnen bestaan uit erfafscheidingen/heggen en losse bomen (langs de weg).

Door deze beplanting alleen aan de westzijde van de weg op te richten wordt het open karakter aan de oostzijde van Lommensedijk benadrukt. Daarnaast wordt de openheid gewaarborgd en wordt het verre uitzicht behouden.

Toetsing initiatief

Het initiatief voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Tevens geeft het initiatief invulling aan de 'transformatielocatie' zoals bedoeld in de gebiedsvisie.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Bergeijk is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

4.1.1 Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteiten ter plaatse kunnen via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is bij dit spoor verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Het planvoornemen ziet op het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen naar een reguliere woning met bijgebouwen. De bestemming wordt omgezet naar 'Wonen'.

Er is geen sprake van activiteiten die voorkomen op lijst C of D. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.2 Natuurbeschermingswet en de Wet milieubeheer

Het tweede spoor op basis waarvan de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.) aanwezig kan zijn is via de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer. Indien niet (op voorhand) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteit significant negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied, dient een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd. Dit leidt automatisch ook tot de verplichting een m.e.r.-procedure te doorlopen, waarvan de passende beoordeling (of de conclusies ervan) onderdeel uitmaakt.

Ondermeer teneinde te beoordelen of sprake is van significante effecten, is een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie voorts het onderzoek in de bijlage), waaruit is gebleken dat nader onderzoek naar natuurwaarden niet nodig is. Daarnaast is in de quickscan en paragraaf 4.9 reeds verantwoord dat het beoogde planvoornemen geen directe relatie heeft met de beschermde gebieden gezien tussenliggende afstand tussen het plangebied en deze gebieden. Eventuele negatieve effecten op het Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Brabant als gevolg van de beoogde plannen zijn derhalve uit te sluiten.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook bij dit spoor geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.2 Bodemkwaliteit

PM

4.3 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming. De bedrijfswoning wordt daarmee planologisch omgezet naar burgerwoning. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet 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), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake een bestaande woning, er vindt geen nieuwbouw plaats. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart Noord-Brabant is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Zie afbeelding 3-1.



Afbeelding 4-1 Uitsnede risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is gelegen op circa 1.650 meter. Ter plaatse is een Propaantank van 40 m³ aanwezig op het adres Zwartenbergendreef 1 (Vakantiecentrum De Zwarte Bergen).

Propaantanks en daarmee samenhangende activiteiten binnen een inrichting hebben gevolgen voor de externe veiligheid. Dit betekent dat veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen (onderdelen van) de propaantank en buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan Buitengebied is een veiligheidszone van 145 meter opgenomen rondom de propaantank. De planlocatie is buiten de veiligheidszone gelegen.

Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt onder meer plaats via wegen, spoorwegen en vaarwegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is, ligt op meerdere kilometers afstand. Gelet op deze grote afstand is deze buisleiding niet van invloed op het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag een afstandsrap worden verlaagd.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Luyksgestel. Ter plaatse is nu een agrarisch bedrijf gevestigd. In de directe omgeving zijn tevens enkele woningen en bedrijven gelegen. De omgeving van het plangebied is daardoor aan te merken als een gemengd gebied.

Van Doormaal

Advies

Het planvoornemen betreft het herbestemmen van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning met bijgebouwen. Aangezien de planlocatie geen veehouderij betreft en in het verleden geen onderdeel heeft uitgemaakt van een veehouderij is het altijd een milieugevoelige locatie geweest.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd, dit betreft zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven. Voor deze bedrijfsfuncties is in de navolgende tabel de milieucategorie en richtafstand (op basis van gemengd gebied) uiteengezet met daarachter de werkelijke afstand tot het plangebied.

Adres	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Lommersedijk 9	Metaalasssemblagebedrijf	3.1	30 (geluid)	75
Hondsbosserdijk ong.	Groente en fruitkwekerij	2	10 (geluid)	85
Lommersedijk 20	Groente en fruitkwekerij	2	10 (geluid)	315
Lommersedijk 3	Melkveehouderij	3.1	30 (geur)	300
Hondsbosserdijk 4	Puimveehouderij	4.1	100 (geur)	420
Lommersedijk 26	Varkenshouderij	4.1	100 (geur)	560

Uit de tabel volgt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Voor veehouderijen geldt ook de Wet geurhinder. In paragraaf 4.7 wordt dan ook nader ingegaan op het aspect geur.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering kent het planvoornemen geen belemmeringen. Tevens vormt het herbestemmen van de bedrijfswoning geen beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

4.7 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op het adres Lommelsedijk 3. Binnen deze agrarische bedrijfsbestemming wordt melkvee met bijbehorend jongvee gehouden. Voor zover hier sprake is van een melkveehouderij geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand tot geurgevoelige functies. In het buitengebied is dit een vaste afstand van 50 meter. Het herbestemmen van de woning vindt plaats op circa 300 meter afstand van de melkveehouderij, hierdoor wordt de melkveehouderij niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Tevens vormt melkveehouderij geen belemmering voor de te realiseren woning.

Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet door het planvoornemen beperkt in de bedrijfsontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

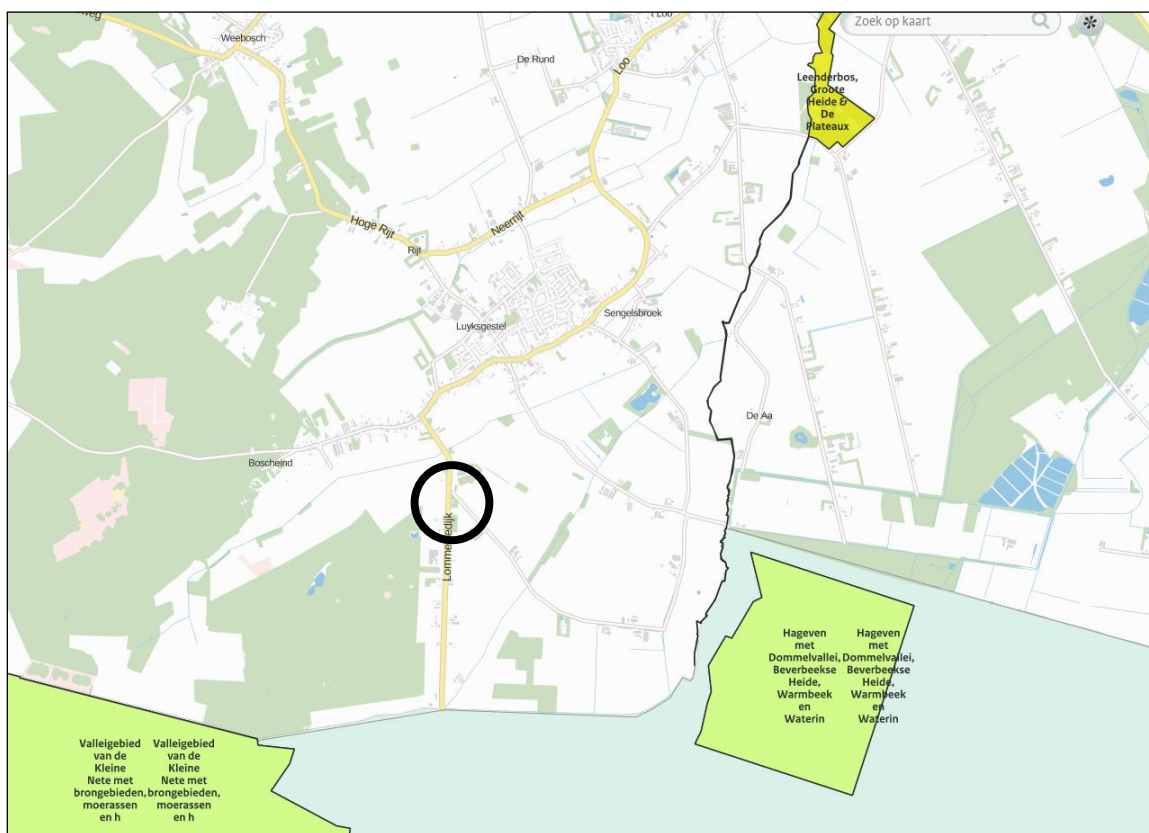
4.9 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving.

4.9.1 Natura 2000

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux en is gelegen op een afstand van 2,1 km. Het initiatief maakt mogelijke ammoniakemissie vanuit het de locatie niet meer mogelijk. Dit heeft een positief effect op de gebieden. De ontwikkeling heeft geen gezien de afstand en beëindiging van het bedrijf enkel positieve effecten op de omliggende natuurgebieden.



Afbeelding 4-3 Uitsneden kaart Natura2000-bebieden AERIUS

4.9.2 Flora en fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet Natuurbescherming de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocaties en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in Wet Natuurbescherming.

Voor de locaties is een quick-scan Flora en Fauna onderzoek opgesteld. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De quick-scan geeft aan 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.

4.10 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.10.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Eind 2011 is door de SRE Milieudienst (samenwerkingsverband Regio Eindhoven) een archeologische beleidskaart vastgesteld, welke het huidige archeologische beleid van onder andere de gemeente Bergeijk vormt. Dit beleid is vastgelegd in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Daarin heeft de projectlocatie, de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5.2". Een archeologisch onderzoek hoeft ingevolge de regels van het

bestemmingsplan enkel te worden overgelegd, indien de bebouwde oppervlakte 2.500 m² bedraagt en wordt gebouwd tot een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld. Dit betreft cumulatieve eisen.

De planlocatie heeft in de beoogde situatie een oppervlak van minder dan 2.500 m², hierdoor hoeft dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het deel van het perceel waarop reeds gebouwd is, is bovendien grotendeels al geroerd.

4.10.2 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart cultuurhistorie van de provinciale Verordening ruimte, blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak. In het plangebied is geen sprake van historische waarden.

Tevens is onderhavige planlocatie niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.11 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5 WATERPARAGRAAF

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

5.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap wordt hieronder beschreven.

Waterbeheerplan Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is op 29 september 2015 vastgesteld en per 1 januari 2016 in werking getreden. Dit Waterbeheerplan is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal.

Meer dan voorheen wordt hierin ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het waterschapsgebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, wordt door het waterschap in dit Waterbeheerplan alleen aangegeven wat het wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe. In de projecten zelf worden de doelen van dit waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen.

Wat dit Waterbeheerplan ook anders maakt is dat het waterschap vier uitgangspunten heeft geformuleerd die de richting aangeven van al de plannen en oplossingen.

- De beekdalbenadering. Ook al is de stad heel anders dan het buitengebied, toch maken steden en dorpen deel uit van eenzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen;
- De gebruiker centraal. De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar is oog voor en daar wordt op ingespeeld.
- Samen sterker. Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, wordt meer bereikt dan op eigen houtje. Zij aan zij wordt gezocht naar de beste oplossingen

en wordt daar werk van gemaakt. Het waterschap wilt inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterken we onze uitvoeringskracht;

- Gezonde toekomst. Ook toekomstige generaties moeten voldoende, veilig en schoon water worden geboden. Overal in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid te zien. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan. Dit wordt door het waterschap gezien als een inspirerende uitdaging. Niet alleen voor het waterschap zelf, maar voor iedereen. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen: ook dat zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De Keur Waterschap De Dommel

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot waterstaatswerken en watersystemen en biedt een mogelijkheid om uitvoering van het beleid uit het Waterbeheerplan af te dwingen. In de Keur zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

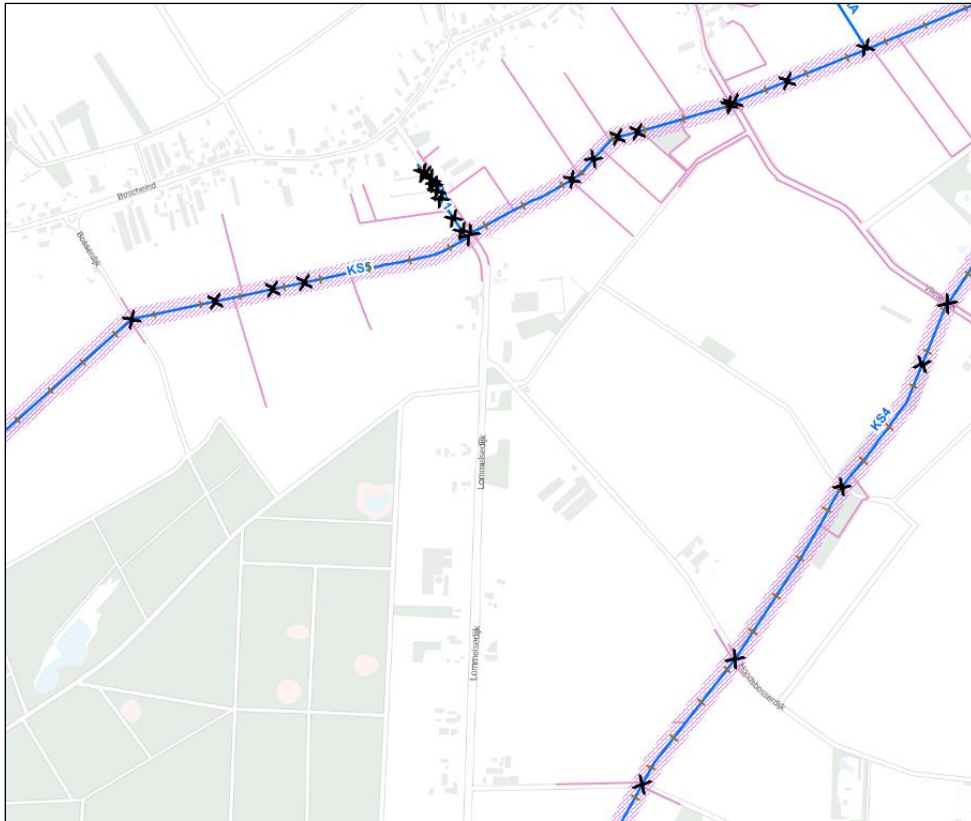
- Regeling van onderhoud van waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken);
- Watervergunning voor het gebruik van waterstaatswerken;
- Verboden in geval van calamiteiten;
- Watervergunning voor het af- en aanvoeren, het onttrekken en lozen van oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- Vrijstellingen;
- Zorgplicht voor het watersysteem.

Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels (Beleidsregel actualiseren grondwatervergunningen, Beleidsregel agrarische beregening uit grondwater bij schaarste en Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Op basis van de legger van het waterschap De Dommel is te zien dat in de omgeving van het plangebied meerdere watergangen gelegen zijn. Voornamelijk liggen rondom de planlocatie A-watergangen (blauwe lijn) en B-watergangen (paarse lijn), zie afbeelding 5-1.

De beoogde herontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg. De agrarische bestemming zal worden omgezet naar een woonbestemming. Hierbij zal ca. 265 m² aan bebouwing worden gesloopt. Derhalve is er een afname van verharding en valt eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook voor onderhavige ontwikkeling niet van belang. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.



Afbeelding 5-1 Uitsnede legger Waterschap De Dommel

5.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6 ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Anterieure overeenkomst

Het planvoornemen betreft het herbouwen van een bestaande woning. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is bij de uiteindelijke regeling in een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavig geval heeft de gemeente er echter voor gekozen om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is kostenverhaal anderszins verzekerd.

De met het planvoornemen samenhangende kosten worden door de initiatiefnemer gedragen.

6.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd. Bij ontwikkeling van de planlocatie wordt geen (aanvraag) planschade verwacht die uitstijgt boven het maatschappelijk risico. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeenteBergeijk.

Colofon

Opdrachtgever	:	De heer M. Cox en mevrouw M. Staals
Project	:	“Lommelsedijk 12”
Dossier	:	-
Omvang rapport	:	37 pagina's
Auteurs	:	ir. B. van Doormaal
Interne controle	:	MSc. L. Buurstede
Projectleider	:	Ing. A. Evers
Datum	:	10 april 2019