

**BESTEMMINGSPLAN
PUTTENDIJK 5
BERGEIJK**

NL.IMRO.1724.BPUpdv0088-VAST
TOELICHTING VASTGESTELD

Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

16 december 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Puttendijk 5 Bergeijk
IMRO-idn	NL.IMRO.1724.BPUpdv0088-VAST
Versie ingediend voorontwerp	9 juni 2020
Versie voorontwerp	7 mei 2021
Versie ontwerp	6 juli 2021
Versie vastgesteld	16 december 2021
Opgesteld door	Marjon Bakermans – Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.2.1 Ligging plangebied	7
1.2.2 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	9
2. PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Huidige situatie plangebied	10
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	10
2.1.2 Inrichting van het plangebied	10
2.1.3 Vergunde dieraantallen	11
2.2 Beoogde situatie plangebied	12
2.2.1 Beoogde ontwikkeling	12
2.2.2 Beeldkwaliteit	12
2.2.3 Landschappelijke inpassing	13
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	14
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Kempische visie op wonen 2019-2023	23
3.3.2 Structuurvisie Bergeijk	24
3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties	25
4. MILIEUHYGIËNE	27
4.1 Watertoets	27
4.1.1 Inleiding	27
4.1.2 Beleid Waterschap De Dommel	27
4.1.3 Gemeentelijk beleid	29
4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	29
4.2 Agrarische aspecten	29
4.2.1 Inleiding	29
4.2.2 Geurverordening	30

4.2.3	Veehouderijen in de omgeving	30
4.2.4	Vaste afstand veehouderijen	31
4.2.5	Woon- en leefklimaat	32
4.2.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	34
4.3	Geluidsaspecten	34
4.4	Gezondheid	35
4.4.1	Geitenhouderij	35
4.4.2	Endotoxinen	36
4.4.3	Sputzones	37
4.5	Wet luchtkwaliteit	37
4.5.1	Inleiding	37
4.5.2	Blootstelling aan verontreiniging	38
4.6	Bodem	40
4.7	Externe veiligheid	40
4.7.1	Inleiding	40
4.7.2	Risico's	41
4.7.3	Risicovolle inrichtingen	41
4.7.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	41
4.7.5	Invloed op het groepsrisico	42
4.8	Bedrijven en milieuzonering	42
4.8.1	Inleiding	42
4.8.2	Beoordeling van het plangebied	42
4.9	Milieueffectrapportage	43
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	44
5.1	Flora en Fauna	44
5.1.1	Inleiding	44
5.1.2	Gebiedsbescherming	44
5.1.3	Soortenbescherming	45
5.1.4	Conclusie	46
5.2	Archeologie	47
5.2.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	47
5.2.2	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	47
5.3	Cultuurhistorie	49
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	50
6.1	Inleiding	50
6.2	Algemene toelichting verbeelding	50
6.3	Algemene toelichting voorschriften	50
6.4	Toelichting bestemmingen	51
6.4.1	Agrarisch	51
6.4.2	Wonen	51
6.4.3	Waarde – Archeologie 3, 4.1 en 4.2	51

7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	52
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	53
8.1	Inspraakprocedure	53
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	53
8.3	Omgevingsdialoog	53
8.4	Zienswijzen	53

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest
3. AERIUS-berekening
4. Quicksan Flora en fauna
5. Bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

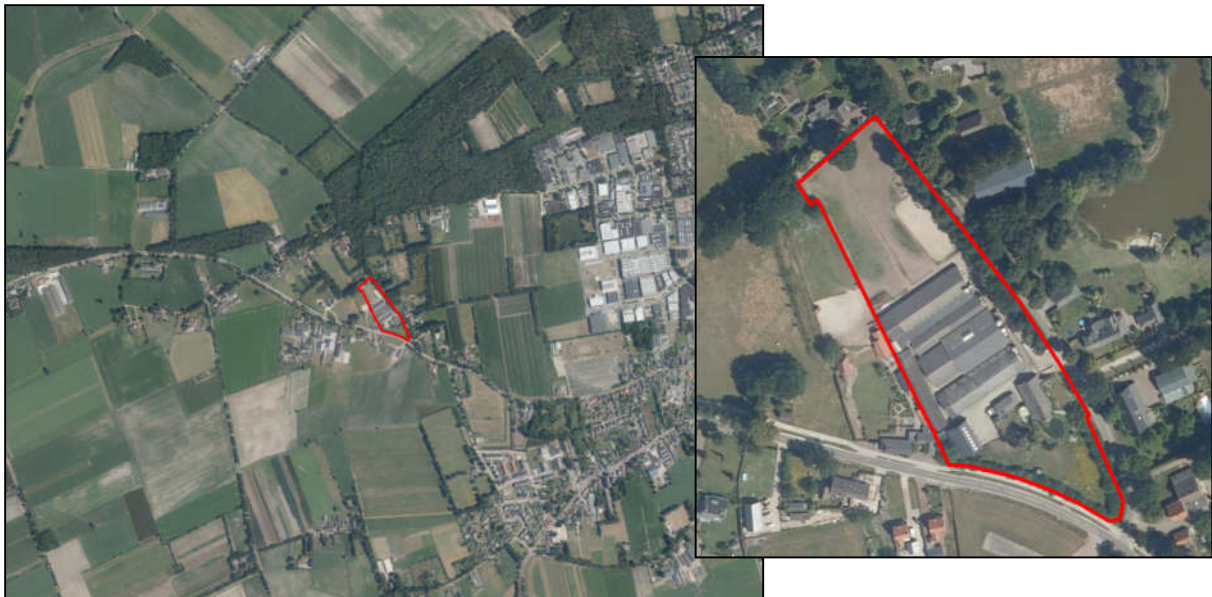
Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herbestemming van de locatie aan Puttendijk 5 te Bergeijk, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een intensieve veehouderij in de vorm van varkenshouderij. Beoogd wordt om de intensieve veehouderij te saneren, waarbij alle stallen in het gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt en de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, met behoud van de huidige veldschuur ten behoeve van opslag en het hobbymatig houden van paarden. In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij wordt een drietal Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd ter plaatse van het plangebied. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn aangekocht.

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied Puttendijk 5 te Bergeijk past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve worden de bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied middels dit bestemmingsplan herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Puttendijk 5, ten westen van de kern Bergeijk, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied op luchtfoto weergegeven. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2011. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'

Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Met uitzondering van het noorden en het zuiden van het plangebied kent het plangebied tevens een 'bouwvlak' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte: 4295 m²'. Binnen het bouwvlak wordt derhalve een intensieve veehouderij toegestaan met daar bij behorende bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van maximaal 4.295 m² en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 en de beoogde integratie van het gemeentelijk erfgoedbeleid, is op 1 juli 2014 door de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' vastgesteld. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 4.1' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 4.2' (gedeeltelijk) toegekend, evenals de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Voor het overige heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg voor het plangebied.

Naar aanleiding van vaststelling van de toenmalige Verordening ruimte 2014 door de provincie Noord-Brabant, is het bestemmingsplan '2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' vastgesteld. De gemeente Bergeijk past met dit bestemmingsplan het huidige planologische regime voor het buitengebied aan de provinciale verordening aan. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Buitengebied

Bergeijk 2011', inclusief de bijbehorende herziening 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' is herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan '2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017'. Aan het plangebied zijn met vaststelling van dit bestemmingsplan daartoe de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen' toegekend. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk', inclusief bijbehorende herziening 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' ongewijzigd van toepassing.

De beoogde sanering van de intensieve veehouderij en daarmee omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning met behoud van 300 m² aan bijgebouwen en de realisatie van drie Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied Puttendijk 5 te Bergeijk past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herbestemming van de agrarische bestemming van het plangebied aan Puttendijk 5 te Bergeijk naar vier woonbestemmingen, bestaande uit één reguliere burgerwoonbestemming en drie Ruimte voor Ruimte kavels, mogelijk. Dit bestemmingsplan 'Puttendijk 5 Bergeijk' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Leeswijzer

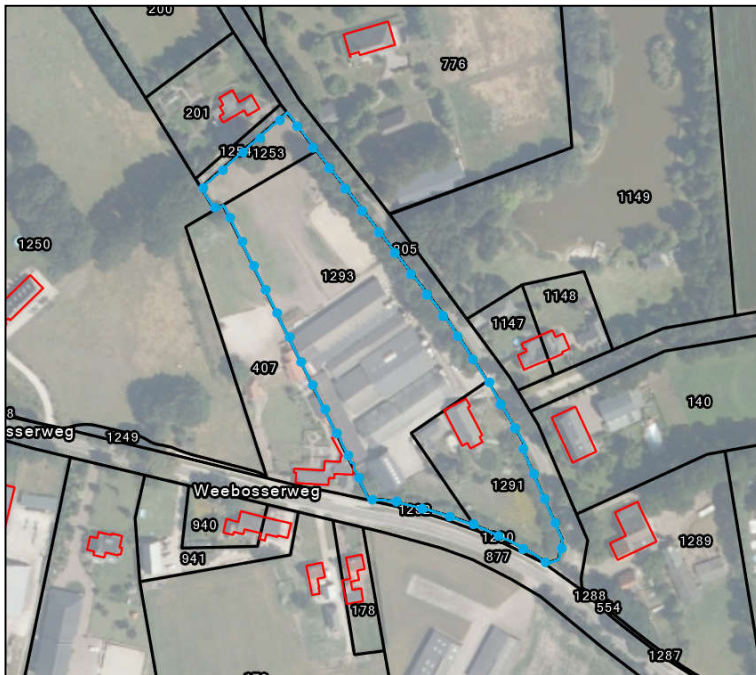
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 worden de aspecten natuur, archeologie en cultuurhistorie voor het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie I, nummer 1253, 1291 en 1293. Het plangebied omvat hiermee een oppervlakte van circa 15.180 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is aangeduid met een blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is thans in gebruik voor de varkenshouderij. Sprake is van circa 3.725 m² aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij. Ter plaatse is tevens sprake van een bedrijfswoning met circa 85 m² aan bijgebouwen en een veldschuur met een oppervlakte van circa 215 m². Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit een forse landschapstuin. Het noordelijke gedeelte van het plangebied, deels binnen en deels buiten het bouwvlak, is eveneens onbebouwd en in gebruik als grasland en paardenwei. Het plangebied kent twee ontsluitingen op de Puttendijk, waarvan één ter plaatse van de bedrijfswoning en één verder richting het noorden bij de noordelijke stallen. Het plangebied is landschappelijk goed ingepast middels streekeigen beplanting rondom het plangebied. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Foto's huidige situatie plangebied

2.1.3 Vergunde dieren aantallen

Navolgende dieren aantallen zijn thans vergund op de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied:

5571 LR, Puttendijk 5, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 29-09-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	1	4	0	0	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14				bedrijf	0.03	1440	43	65	0	7920	69
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	112	930	75	29	3124,80	18
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11				bedrijf	0.21	254	53	60	66	3327,40	29
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.2	118	496	39	31	2206,60	21
D2	dekkeren, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	3	17	2	1	56,10	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	200	30	143	9	3220	20
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	255	38	182	11	4105,50	25
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	194	582	194	8	4462	30
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	3	15	0	4	0	0
Totalen								2580	2208	760	159	28422,40	213

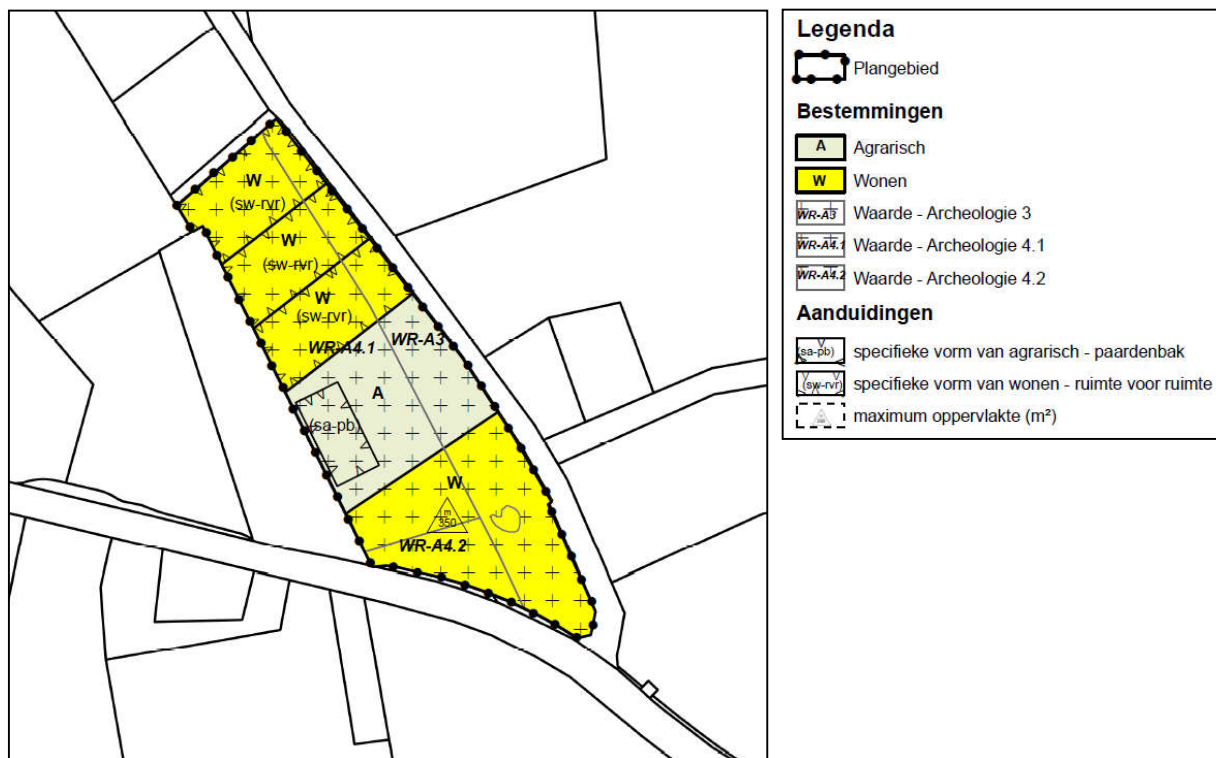
Figuur 5: Vergunde dieren aantallen ter plaatse van het plangebied

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied aan Puttendijk 5 te Bergeijk te saneren. Initiatiefnemer neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij met een oppervlakte van circa 3.725 m² worden gesloopt, de dierrechten worden doorgehaald en de vergunning voor het houden van varkens wordt ingetrokken. De agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning met behoud van een bijgebouw met een oppervlakte van 85 m² en een veldschuur met een oppervlakte van 215 m² ten behoeve van opslag en het hobbymatig houden van paarden. Voor de paarden wordt tevens een afdak beoogd tegen de bestaande veldschuur, met een oppervlakte van 50 m².

In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij wordt een drietal Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn daartoe aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De nieuwe woningen worden aan de noordzijde van het perceel gesitueerd. Tussen de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en de Ruimte voor Ruimte kavels blijft een weiland bestaan, met tevens een paardenbak. Dit weiland met paardenbak vormt een landschappelijke corridor met de westelijke en oostelijke gelegen landschappelijke zone. Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tot onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

2.2.2 Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft beeldkwaliteit te passen in de omgeving. De woningen zullen een landelijk karakter krijgen en qua bebouwingskarakteristiek aansluiten op de bebouwing in de

omgeving. In navolgende figuur zijn woningen met een passende beeldkwaliteit voor de Ruimte voor Ruimte woningen weergegeven.



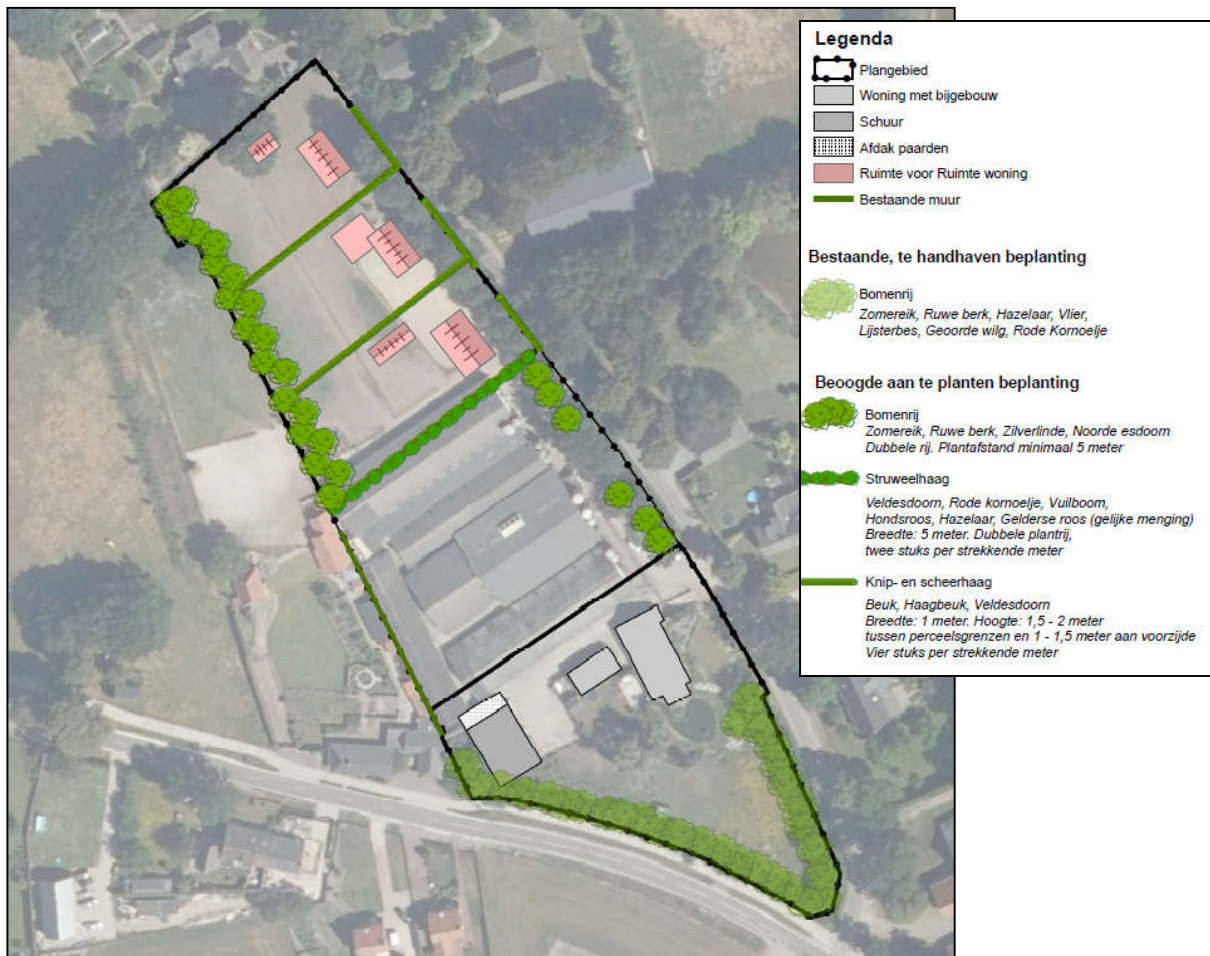
Figuur 7: Woningen met passende beeldkwaliteit

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Tussen de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en de nieuwe Ruimte voor Ruimte kavels blijft een weiland bestaan. Rondom de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal de bestaande bomenrij blijven bestaan. De bestaande bomenrij / het struweel aan de straatzijde (Puttendijk), ten noorden van de bestaande woning, is kwalitatief niet hoogwaardig en is tevens grotendeels gesitueerd op puinhoudende grond. Deze beplanting, over een lengte van bijna het gehele plangebied, zal als gevolg van de sloop van de stallen en de verwijdering van het puin in de grond komen te vervallen en vervangen door nieuwe beplanting.

De Ruimte voor Ruimte kavels zullen landschappelijk worden ingepast middels onder anderen nieuwe knip- en scheerhagen, bestaande uit streekeigen beplanting als beuk, haagbeuk en/of veldesdoorn. Deze hagen zullen aan de straatzijde een hoogte kennen van 1 tot 1,5 meter en tussen de kavels doorgetrokken worden met een hoogte van 1,5 tot 2 meter. De zuidelijke Ruimte voor Ruimte kavel wordt ingepast met een nieuwe robuuste struweelhaag. Ter compensatie van de verwijdering van de beplanting aan de straatzijde, zal aan de achterzijde van de Ruimte voor Ruimte kavels een dubbele bomenrij worden aangeplant ter afscheiding met het aangrenzende perceel.

Op navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 8: Beeld landschappelijke inpassing van het plangebied

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning behoudt de huidige ontsluiting in het zuiden van het plangebied. De woning is en blijft daarmee ontsloten op de Puttendijk.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen ieder een eigen ontsluiting krijgen op de Puttendijk. De toevoeging van drie woningen zal leiden tot een toename vervoersbewegingen van personenvervoer over de Puttendijk. Daar tegenover staat het vervallen van een groot aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen ten behoeve van de huidige intensieve veehouderij.

De realisatie van de drie woningen met daar bij behorende vervoersbewegingen leidt niet tot problemen over de Puttendijk dan wel de Weebosserweg.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze verplichting is tevens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat bij de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Met de realisatie van drie Ruimte voor Ruimte woningen en omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol:

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit

vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

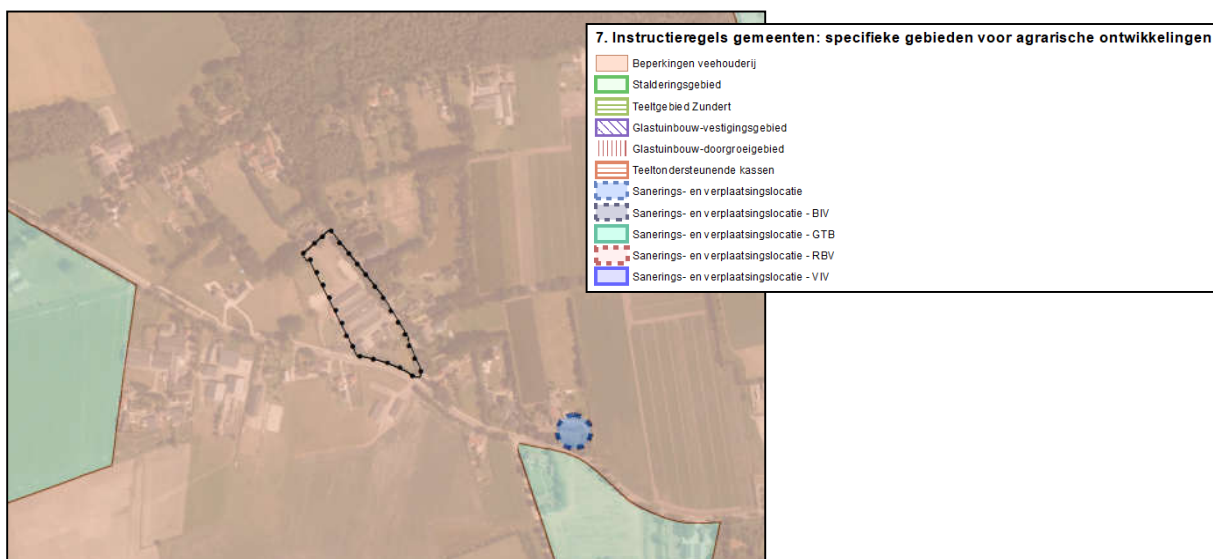
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



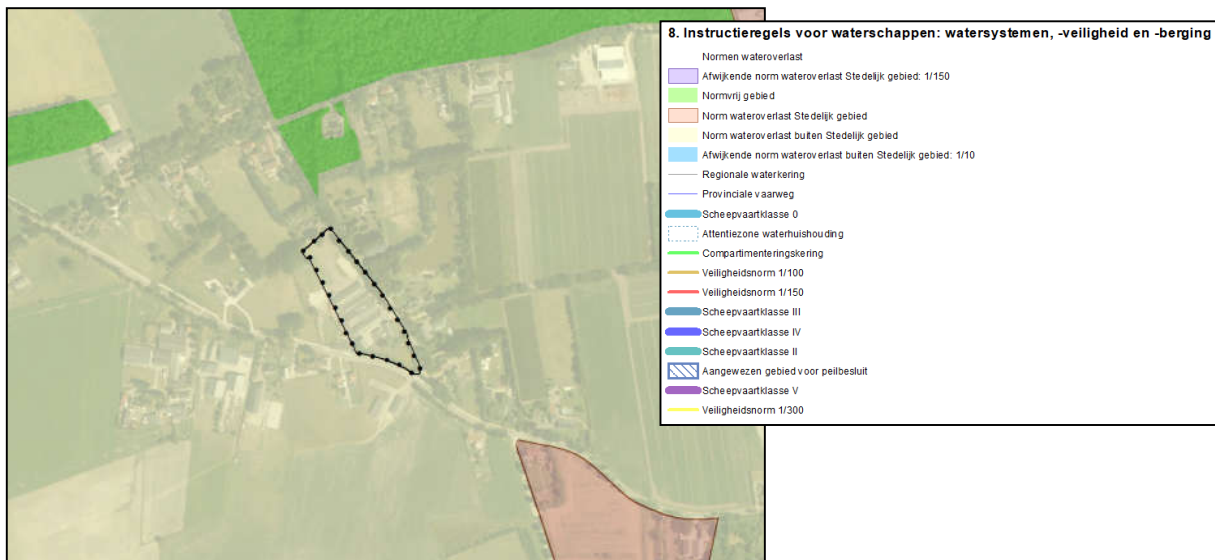
Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie is passend binnen dit gebied. Verderop in deze subparagraaf worden de regels die gelden binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Verderop in deze subpragraaf worden de regels die gelden binnen deze aanduidingen nader toegelicht.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Deze regels gelden voornamelijk voor de waterschappen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, met behoud van het bestaande bijgebouw en schuur met een oppervlakte van in totaal circa 350 m² ten behoeve van opslag en het hobbymatig houden van enkele paarden. Het agrarisch bouwvlak komt daarmee te vervallen en er wordt een passende herbestemming gegeven aan de locatie. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel, conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor de omvang van deze kwaliteitsverbetering is het van belang te bepalen in welke categorie een ontwikkeling ingedeeld kan worden. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk heeft in augustus 2012 deze afstemmingsnotitie vastgesteld.

Binnen het plangebied wordt aan de huidige agrarische bedrijfswoning een reguliere woonbestemming toegekend. Een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' kan beschouwd worden als een categorie 2-ontwikkeling. Een omvang van 350 m² mag als bijgebouwen behouden blijven bij de woonbestemming. Voor deze ontwikkeling geldt als voorwaarde dat de het plangebied goed landschappelijk dient te worden ingepast. De landschappelijke inpassing binnen het plangebied is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting. Met de beoogde herontwikkeling worden ook alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt en komt de milieuvergunning te vervallen. Hiermee zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.5 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan Puttendijk 5 te Bergeijk omgezet naar reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Het huidige bijgebouw met een oppervlakte van circa 85 m² blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Ook de veldschuur met een oppervlakte van circa 215 m² blijft behouden ten behoeve van opslag en het hobbymatig houden van enkele paarden. Alle stallen met een oppervlakte van circa 3.725 m² in gebruik voor de

intensieve veehouderij worden gesloopt. Voldaan wordt aan artikel 3.69, sub c waarmee de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning mogelijk wordt gemaakt.

3.2.2.6 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de veehouderij ter plaatse van het plangebied gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen, waarmee uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij wordt uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.7 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een veehouderij gesaneerd, waarmee de oppervlakte van dierenverblijven aanzienlijk zal afnemen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.8 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Landelijk gebied'. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Puttendijk 5 te Bergeijk.

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

a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Initiatiefnemer neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels heeft initiatiefnemer dan ook de bouwtitels aangekocht, waarmee verzekerd is dat elders binnen de provincie sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Per bouwtitel is 1.000 m² aan stallen gesloopt en een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald. Niettemin wordt ter plaatse van het plangebied circa 3.725 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt, worden de dierrechten doorgehaald en wordt de milieuvergunning ingetrokken. Ter plaatse van het plangebied is daarmee dan ook eveneens sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Weebosserweg'. De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels zijn gelegen op een planologisch aanvaardbare

locatie binnen de bebouwingsconcentratie. De ligging binnen deze bebouwingsconcentratie wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2 van onderhavige toelichting.

- c. **een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**
De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 2.2.3 en verankerd in de regels.

- d. **er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.**

Met de realisatie van drie Ruimte voor Ruimte woningen vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats maar de duurzame inpassing van een drietal Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. **In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Initiatiefnemer heeft de bouwtitels aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij.

4. **Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

Bij de aankoop van de bouwtitels Ruimte voor Ruimte zal voldaan worden aan de voorwaarden Ruimte voor Ruimte zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.9 Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kempische visie op wonen 2019-2023

De provincie Noord-Brabant vraagt in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met de 'Kempische visie op wonen 2019-2023' geven de Kempengemeenten als regio dat perspectief. Op vijf speerpunten wordt de Kempische visie op wonen weergegeven:

1. **Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.**

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht, uitgedrukt in een laag en hoog scenario. Gelet op de sterke economische groei en de daarmee gepaard gaande aantrekkingskracht op vestigers nemen we het hoge scenario als richtlijn voor de toekomstige woningbehoefte. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028 en voor de gemeente Bergeijk specifiek 630 woningen.

Ruimte voor Ruimte woningen vallen buiten de plancapaciteit die gemeenten toegewezen krijgen.

2. **Behoud voor betaalbaar wonen.**

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen. Uit het recent uitgebrachte

woningbehoefteonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven (2018) is verreweg de grootste woningbehoefte voor de Kempengemeenten te zien bij de grondgebonden koopwoningen tot € 200.000,00 gevolgd door grondgebonden woningen tussen de € 200.000,00 en € 345.000,00. Als regio zijn we van mening dat de meerderheid van de woningzoekenden in de Kempen, ook in de toekomst, op zoek is naar een grondgebonden woning, ook in de huur.

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoningen betreffen grondgebonden woningen. Het zullen woningen in het duurdere segment betreffen. Hiertoe zijn dan ook bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoningen zullen als levensloopbestendige woningen worden uitgevoerd.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.

Aan de te bouwen woningen kunnen duurzaamheidseisen worden gesteld.

5. Werken én wonen.

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen woningen in het duurdere prijssegment betreffen. Hiertoe zijn dan ook bouwtitels aangekocht.

3.3.2 Structuurvisie Bergeijk

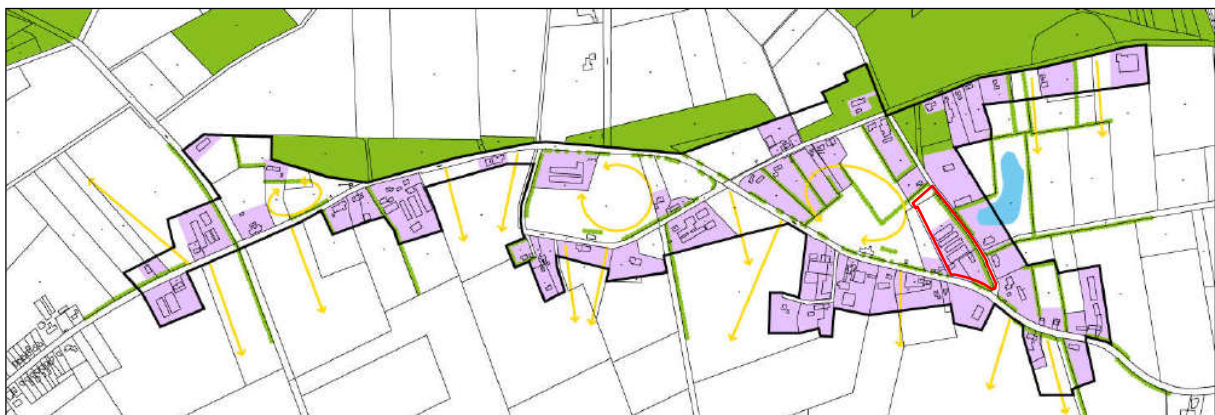
De gemeenteraad van Bergeijk heeft bij besluit van 3 juni 2010 de Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. Deel A van de Structuurvisie Bergeijk, het ruimtelijk casco, bevat de toekomstvisie op de gemeente en de grote lijnen van het ruimtelijk beleid. Het gaat dan om het koesteren van het groene, landelijke, rustige en gemoedelijke karakter van de gemeente. Deze kwaliteiten maken Bergeijk een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te recreëren. Deel B van de Structuurvisie Bergeijk, het projectenplan, is meer uitvoeringsgericht. Hierin worden de plannen en projecten voor de korte en middellange termijn beschreven.

De beoogde herbestemming draagt bij aan het behoud van het landelijke karakter van de gemeente. Een agrarische bedrijfsfunctie krijgt een passende andere herbestemming waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

Met de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties van mei 2011 heeft de gemeente Bergeijk invulling gegeven aan de provinciale wens voor een zorgvuldig onderbouwd en afgebakend ontwikkelingskader voor bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Bergeijk.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Weebosserweg'. Navolgende figuur, afkomstig uit de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties, geeft de begrenzing van deze bebouwingsconcentratie weer. Het plangebied Puttendijk 5 te Bergeijk, in het oosten van de bebouwingsconcentratie, is hierbij rood omkaderd.



Figuur 12: Bebouwingsconcentratie 'Weebosserweg' uit 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'

De bebouwingsconcentratie wordt beschreven als *“opgebouwd rondom de hoofdweg Weebosserweg. Vanaf deze weg lopen kleinere straten het gebied ‘in’. De bebouwing is geclusterd aan de weg te vinden. Opmerkelijk is dat de bebouwing zich in groepen clustert en dat tussen deze groepen over een redelijke afstand geen bebouwing aanwezig is. Er is een viertal grootschalige bedrijfslocaties aanwezig. De overige bebouwing is kleinschalig van aard, waardoor deze bedrijven opvallen. In de bebouwing komen woningen, agrarische bedrijven (intensieve veehouderij en grondgebonden) en niet-agrarische bedrijven voor. Verder zijn ook recreatieve bedrijven, zoals een camping, aanwezig.”*

Als visie op de bebouwingsconcentratie Weebosserweg is beschreven: *“In de concentratie zijn verschillende functies aanwezig: van grootschalige agrarische bedrijven tot kleinschalige bedrijven en woningen. De diversiteit, die als gevolg hiervan ontstaan is, is kenmerkend voor De Weebosserweg en dient behouden te blijven. Bij het toevoegen van nieuwe functies dient daarom aandacht besteed te worden aan de invloed die een nieuwe functie heeft op het totale ‘plaatje’ van de bebouwingsconcentratie. Hierbij dient zowel gekeken te worden naar de ruimtelijke als ook naar de functionele aspecten van deze functie.*

Er is een aantal grootschalige bedrijfslocaties (met meerdere bedrijven) in de bebouwingsconcentratie aanwezig dat afsteekt tegen de overige bebouwing. Hier kan transformatie van de huidige functie naar een minder intensieve functie met minder invloed op de omgeving een kwaliteitsimpuls opleveren.

Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijven een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.”

Met de beoogde ontwikkeling wordt één van de grootschalige bedrijfslocaties binnen de bebouwingsconcentratie Weebosserweg gesaneerd, hetgeen de openheid en het karakter van het gebied ten goede komt. De situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is gekozen, opdat de zichtrelaties en kwaliteit van het gebied worden versterkt.

4. MILIEUHYGIËNE

4.1 Watertoets

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid Waterschap De Dommel

4.1.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2021

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2021' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen beschermd gebied of attentiegebied.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. 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 heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo

tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², projecten met een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² tot 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m².

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij gesaneerd. In samenhang daarmee wordt een drietal Ruimte voor Ruimte woningen met daarbij behorende bijgebouwen gerealiseerd. Voor deze woningen wordt een nieuwe verhard oppervlak van circa 350 m² per woning verwacht, bestaande uit 150 m² hoofgebouw, 100 m² bijgebouw en 100 m² erfverharding. In totaal zal dit dan ook leiden tot circa 1.050 m² nieuw verhard oppervlak. Binnen het plangebied wordt echter circa 3.725 m² aan stallen gesloopt. Per saldo neemt het verhard oppervlak dan ook af. Hiermee is de ontwikkeling hydrologisch neutraal.

Het hemelwater afkomstig van het bestaand 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.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024' (vGRP) beschrijft de gemeente Bergeijk de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Bergeijk voor de periode 2020-2024.

In het vGRP is aangegeven dat de gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater betrekking heeft op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren. Het gemeentelijk hemelwaterbeleid is strenger dan wat de keur voorschrijft. De gemeente geeft de voorkeur aan al het hemelwater scheiden van het rioleringswater.

4.1.4 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 (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Agrarische aspecten

4.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)bestemming van een locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

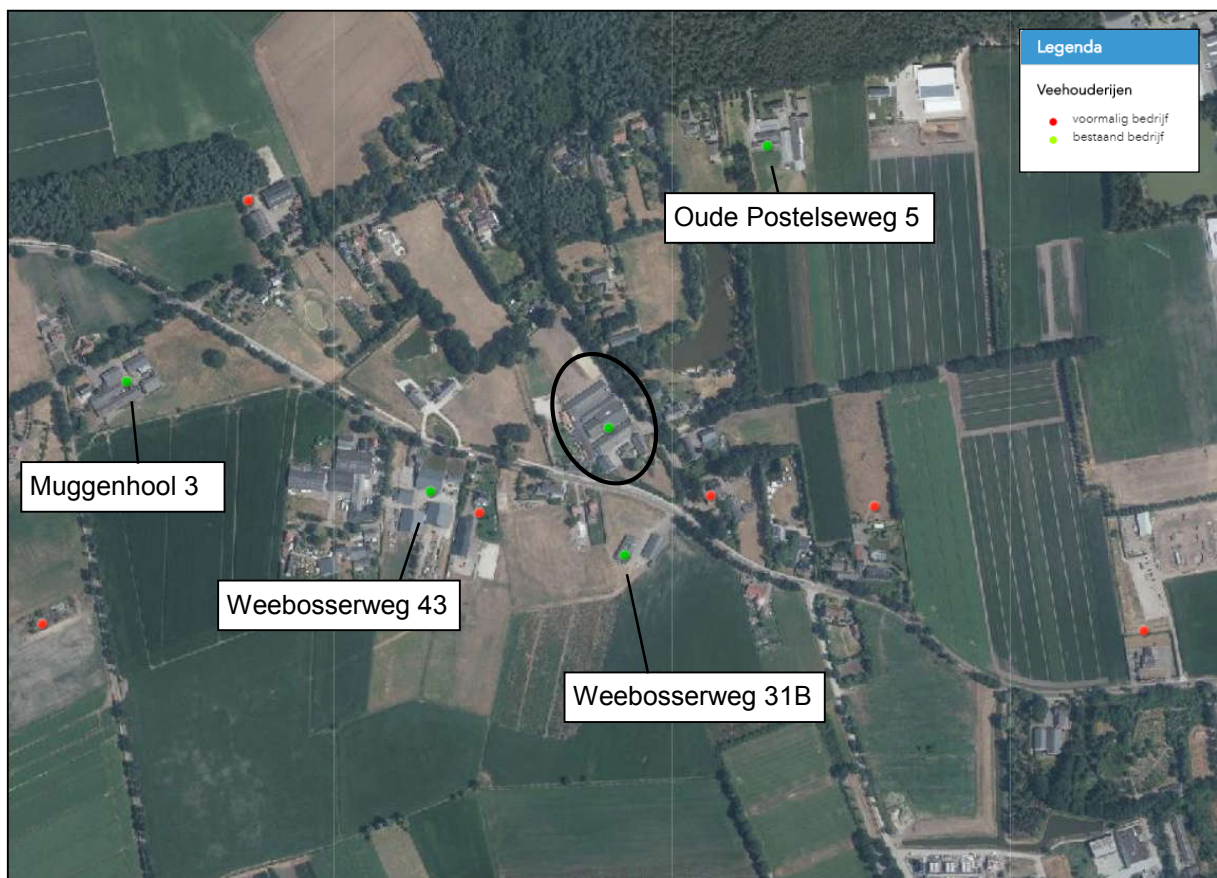
De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

4.2.2 Geurverordening

De gemeente Bergeijk heeft in het kader van de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen mogelijkheid tot maatwerk een eigen geurverordening opgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017'. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' is bepaald dat wat betreft de afstand van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor vaste afstanden gelden de wettelijke vaste afstanden gelden. Voor het buitengebied geldt een geurnorm van 10 ou/m³.

4.2.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied. De huidige veehouderij ter plaatse van het plangebied is hier ook nog aangeduid als zijnde veehouderij en aangegeven met een zwarte cirkel. De voormalige veehouderijen worden verderop niet nader toegelicht.



Figuur 13: Beeld met veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn de navolgende dierenaantallen vergund:

5571 LT, Muggenhool 3, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 25-08-2020
RAV-tabelversie: RAV 2020-3
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5,0	8	40	0	12	0	0
Totalen								8	40	0	12	0	0

Figuur 14: Vergunde dierenaantallen Muggenhool 3 (Bron: BVB-Brabant)

5571 LS, Oude Postelseweg 5, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 14-12-1993

RAV-tabelversie: RAV 2002-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	288	199	26	0	2246,40	21
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	20	166	13	5	558	3
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.20	70	294	23	18	1309	12
D3.	vleesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	470	1410	470	21	10810	72
Totalen								848	2069	532	44	14923,40	108

Figuur 15: Actueel vergunde situatie Oude Postelseweg 5 (BVB-Brabant)

De veehouder aan Oude Postelseweg 5 neemt deel aan de zogenoemde 'stoppersregeling', als gevolg waarvan sinds 1 januari 2020 feitelijk geen dieren meer gehouden mogen worden. De vergunning wordt nog ingetrokken. Vooralsnog wordt deze veehouderij nog betrokken bij onderhavig onderzoek.

5571 LK, Weebosserweg 31B, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 12-03-2009

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	0	0	0	0	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	41	180	0	10	0	2
Totalen								41	180	0	10	0	2

Figuur 16: Actueel vergunde situatie Weebosserweg 31B (BVB-Brabant)

5571 LL, Weebosserweg 43, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 27-10-2015

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	40	520	0	48	0	6
Totalen								40	520	0	48	0	6

Figuur 17: Actueel vergunde situatie Weebosserweg 43 (BVB-Brabant)

4.2.4 Vaste afstand veehouderijen

Op de veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dienen deze veehouderijen op basis van zowel de Wet geurhinder en veehouderij als de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' een vaste afstand aan te houden van 50 meter tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom gelegen is. Alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied zijn op grotere afstand dan 50 meter van het plangebied gelegen.

4.2.5 Woon- en leefklimaat

4.2.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.2.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

De veehouderij aan de Oude Postelseweg 5 is in dit geval de dominante veehouderij. Met behulp van het programma V-Stacks-vergunning is de voorgrondbelasting berekend op het plangebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hierbij de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied. Hiermee is de worst-case-scenario berekend. De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven:

Berekende ruwheid: 0,37 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	1	151 029	369 669	6,0	6,0	0,50	4,00	14 923

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	NW	150 732	369 515	1,5
3	ZW	150 815	369 362	1,2
4	NO	150 775	369 553	2,0
5	ZO	150 909	369 330	1,1

Tabel 1: Voorgrondbelasting Oude Postelseweg 5 op plangebied

Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op het plangebied in de worst-case-scenario maximaal 2,0 ouE/m³ bedraagt. Gesteld kan worden dat op basis van de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Ontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.2.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgend wordt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied berekend, na sanering van de intensieve veehouderij Puttendijk 5 te Bergeijk. Ten behoeve van de

berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Bergeijk en Eersel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 11 december 2020). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. De emissie van het eigen bedrijf is vooruitlopend op de intrekking van de milieuvergunning op 0 gezet. Navolgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

Berekende ruwheid: 0,27 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 149 815 m

Rasterpunt linksonder y: 368 362 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

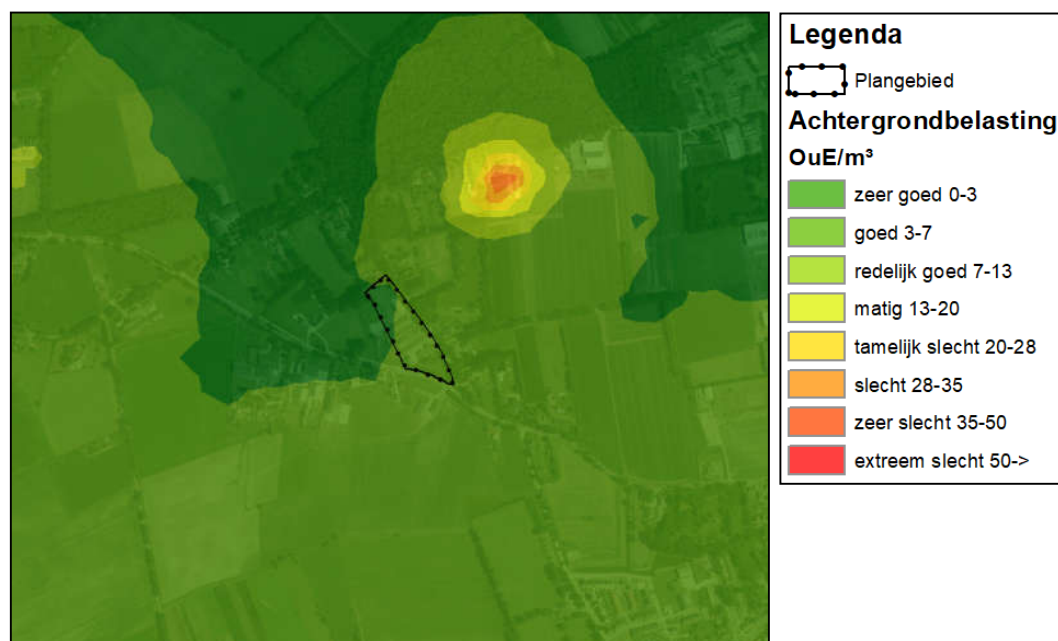
Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgend is de uitkomst van de berekening weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	150732	369515	2,89
1002	150815	369362	3,15
1003	150775	369553	3,05
1004	150909	369330	3,50

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Navolgend is de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt.



Figuur 18: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Na de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een achtergrondbelasting van maximaal 3,5 ouE/m³. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het woon- en leefklimaat aanzienlijk worden verbeterd tot een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.2.5.4 Conclusie

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In onderhavige situatie is de achtergrondbelasting bepalend. Sprake is daarmee van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

4.2.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Deze veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

4.3 Geluidsaspecten

Bij de ruimtelijke besluitvorming dient bij nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de regels van de Wet geluidhinder. Ten behoeve van de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï bevindt de projectlocatie zich binnen de geluidzone van de Weebosserweg, Puttendijk en de Oude Postelseweg.

Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van de beoogde woningen ten hoogste 37 dB vanwege het Weebosserweg, 22 dB vanwege de Oude Postelseweg en 50 dB vanwege de Puttendijk. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden voor wat betreft de Puttendijk. De maximaal toegestane waarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied wordt wel gerespecteerd. Wat betreft de Weebosserweg en Oude Postelseweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dient een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden. Dit betekent naar aanleiding

van een gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB, een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 20 dB aan de voorgevels van het plan.

Geluidwering is geen onderdeel van dit rapport en dient in een afzonderlijke rapport te worden ingediend.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (M-tech Nederland BV, rapportnummer Put.Ber.21.AO BP-01, d.d. 8 juni 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Een aanvraag hogere grenswaarde is aangevraagd. Het ontwerpbesluit wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Geitenhouderij

4.4.1.1 Gezondheidsonderzoeken

De afgelopen jaren is het onderzoek naar relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden op gang gekomen. Grootschalige Nederlandse onderzoeken zijn het IVG-onderzoek (Intensieve Veehouderij en Gezondheid) en daarna het VGO-onderzoek (Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden). Het VGO-onderzoek heeft veel nieuwe inzichten opgeleverd, maar er blijven ook vragen bestaan en er zijn nieuwe vragen bijgekomen. Ook in het buitenland zijn onderzoeken uitgevoerd. De Gezondheidsraad heeft in 2012 en in 2018 de onderzoeksresultaten geëvalueerd.

Het VGO-onderzoek richtte zich op de relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden, met name de luchtwegen. In reactie op dit onderzoek concludeert de Gezondheidsraad in 2018 dat mensen die in de buurt van veehouderijen wonen vaker bepaalde luchtwegproblemen hebben. Meerdere onderzoekgegevens geven meer of minder sterke aanwijzingen daarvoor. Het is nog onvoldoende duidelijk of de gevonden verbanden oorzakelijk zijn en er is nog geen sprake van algemene aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Daarvoor is de gegevensbasis nog te smal, volgens de Gezondheidsraad.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Bergeijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

4.4.1.2 Toets van het plan

Op een afstand van circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied is een geitenhouderij gelegen; Weebosch 2. Op deze locatie aan Weebosch 2 is sprake van een vergunde situatie voor het houden van maximaal 1.958 melkgeiten, inclusief opfokgeiten. Ter plaatse van het plangebied wordt slechts een drietal nieuwe woningen en de omzetting van agrarische bedrijfs woning naar reguliere burgerwoning beoogd. De beoogde woningen bevinden zich binnen de bebouwings-concentratie 'Weebosserweg', tussen reeds bestaande gevoelige objecten. De woningen worden niet dicht tot de

veehouderij aan Weebosch 2 georiënteerd dan bestaande woningen. Ook worden de woningen niet gebruikt door 'meer kwetsbare personen' op het vlak van gezondheidsredenen. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang. Ter plaatse van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting (geur) sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vanwege de huidige regelgeving omtrent geitenhouderijen zal het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie niet verslechteren en in de toekomst juist wellicht verbeteren. Het toevoegen van een drietal woningen is aanvaardbaar.

4.4.2 Endotoxinen

4.4.2.1 Toetsingskader

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m^3 aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m^3 eenvoudig bepaald kan worden. In de ruimtelijke ordening wordt dit berekeningsmodel geaccepteerd als richtlijn.

4.4.2.2 Toets van het plan

Met de rekentool is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m^3 zou worden overschreden voor de veehouderij Oude Postelseweg 5. Deze veehouderij heeft een fijn stof emissie van 108 kg/jr , waarvoor een vaste afstand geldt van 49 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 270 meter tot het plangebied wordt hieraan ruim voldaan.

Het aspect endotoxinen vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.4.3 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn. Binnen een straal van 50 meter vanuit het plangebied wordt geen land- of tuinbouw gevoerd waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Dit aspect vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen belemmering.

4.5 Wet luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slecht de toevoeging van 3 woningen mogelijk maakt, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij, kan worden gesteld dat de ontwikkeling valt binnen de norm NIBM en de luchtkwaliteit hoeft niet verder te worden onderzocht.

4.5.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.5.2.1 Inleiding

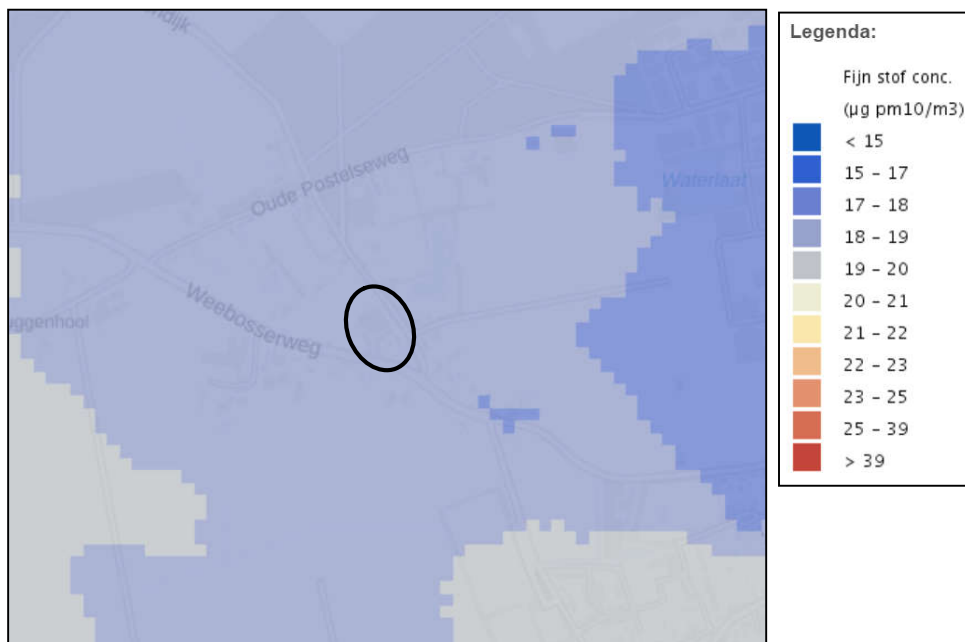
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.5.2.2 Fijnstof

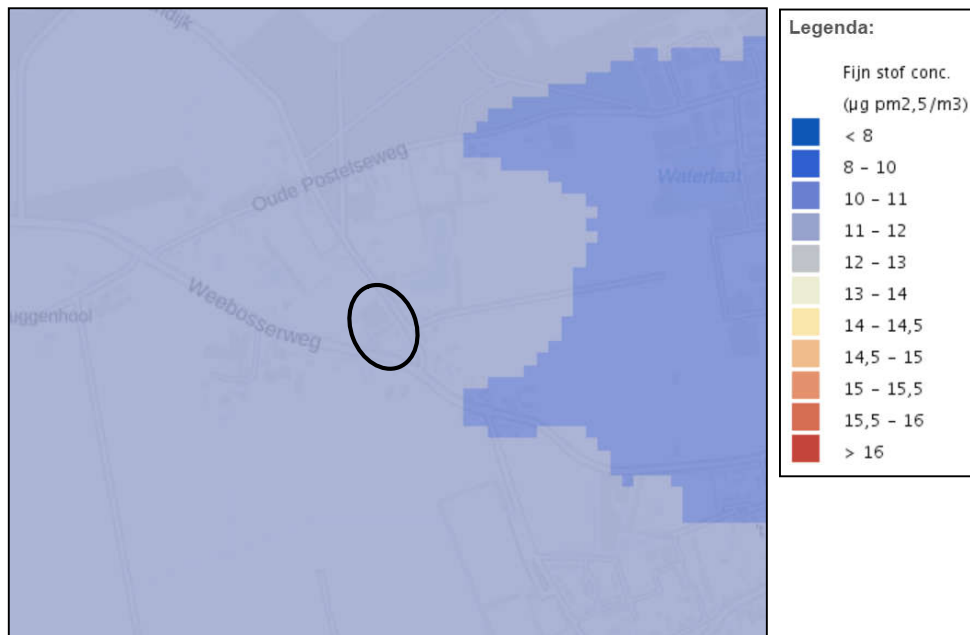
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 19: Fijnstof 2017 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied



Figuur 20: Fijnstof 2017 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

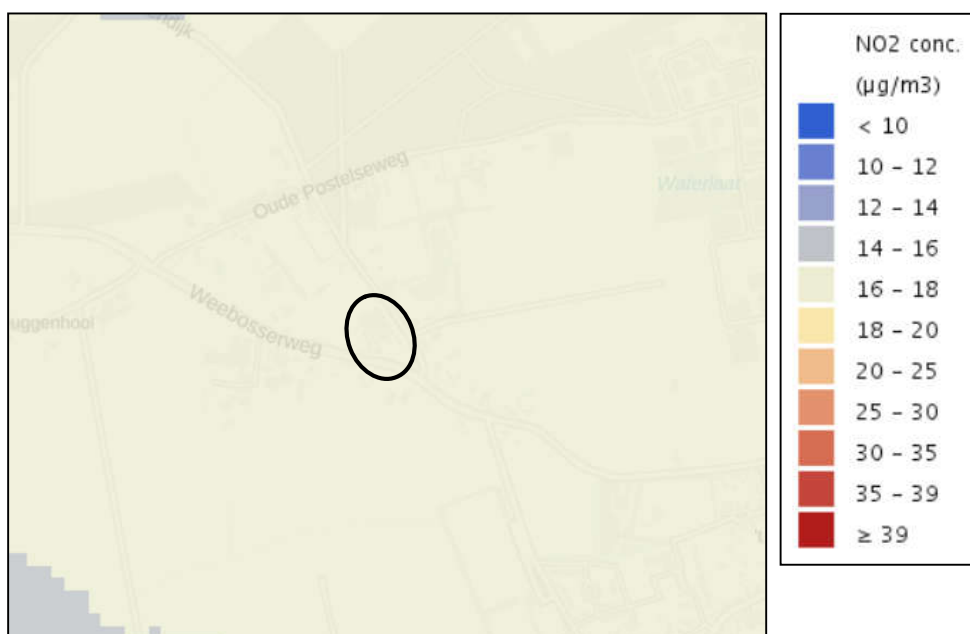
Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.5.2.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 21: Stikstofdioxide 2017 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.6 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt een drietal nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is dan ook een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. Navolgende aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“De in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaterregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van het erf worden op diverse plekken lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Op basis van het verrichte verkennend onderzoek, daarbij aangevuld met het aanvullend onderzoek en het nader onderzoek kan in voldoende mate worden gesteld dat er geen sprake is van een sterke verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Het verrichten van aanvullend onderzoek naar de lichte of matige verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag aldaar. Mogelijkerwijs is een partijkeuring noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de vrijkomende grond mogelijk van kwaliteitsklasse industrie is, en daardoor niet overal vrij toepasbaar is.

Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn, ons inziens, uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging. Definitief oordeel hieromtrent is aan het bevoegd gezag.”

De rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek (Bodex Milieu, rapportnummer BM.012001/VBO/cbu.01, d.d. 14 oktober 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit de rapportage worden onderschreven door het bevoegd gezag.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij

gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

4.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10 personen) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.7.3 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpgtankstations) benoemd. Ook wordt voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dicht bij het plangebied gelegen risico-object is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer ten zuiden van het plangebied. Beïnvloeding kan normaliter niet plaatsvinden op deze grote afstand.

4.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.7.4.1 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de circulaire wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de risiconormering voor inrichtingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de uitwerking van de normen/grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en hoe een verhoogd groepsrisico (GR) verantwoord moet worden. De risico's vormen input voor de besluitvorming omtrent vervoersbesluiten (zoals een besluit tot aanleg van een nieuwe weg) en omgevingsbesluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan). In de omgeving van het plangebied zijn geen grotere wegen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.7.4.2 (Buis)leidingen en hoogspanningslijnen

Vanaf 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling. Hierin staan regels over de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gesitueerd. Ook hoogspanningslijnen zijn niet gesitueerd in de omgeving van het plangebied.

4.7.5 Invloed op het groepsrisico

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. In samenhang met de sanering wordt een drietal Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd en de agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen sprake zal zijn van een groepsrisico.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven 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 uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Puttendijk 5 te Bergeijk kan getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.8.2 Beoordeling van het plangebied

In paragraaf 4.2 zijn reeds de agrarische bedrijven in de omgeving beoordeeld.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen niet-agrarische bedrijf betreft het recreatiebedrijf aan Puttendijk 15. Dit betreft een bedrijf met verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie met horeca en cateringbedrijf. Ter plaatse wordt 1.000 m² toegestaan, waarvan 270 m² ten behoeve van horeca. Over een breedte van circa 35 meter binnen de recreatiebestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speelveld' aangeduid, alwaar geen bebouwing wordt toegestaan. Dit recreatiebedrijf valt conform de VNG-brochure binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter. De recreatiebestemming is gelegen op een afstand van circa 45 meter tot het plangebied. Het voor

bebouwing bestemde gedeelte is daarmee gelegen op een afstand van circa 80 meter. Ruim voldaan wordt aan de richtafstand tussen dit bedrijf en het plangebied.

Aan Oude Postelseweg 21a is tevens een kantoor gevestigd. Met een afstand van ruim 200 meter is dit kantoor gelegen op ruim voldoende afstand tot de beoogde woonbestemmingen ter plaatse van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere niet-agrarische bedrijven gevestigd. Herbestemming van het plangebied is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

4.9 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een lijst van mogelijke ontwikkelingen (kolom 1) opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is, indien er wordt voldaan aan de voorwaarden (drempelwaarden) zoals opgenomen in kolom 2 van onderdeel D. Wanneer een ontwikkeling uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt beoogd, maar de activiteit niet aan de in kolom 2 opgenomen voorwaarden voldoet, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied Puttendijk 5 te Bergeijk voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij en daarmee de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning. In samenhang wordt een drietal Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-procedure dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Flora en Fauna

5.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Door Lomans Ecoworks is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende subparagrafen wordt een samenvatting gegeven van de conclusies uit deze quickscan. De rapportage (Quicksan Flora en fauna Puttendijk 5 te Bergeijk, Lomans Ecoworks, projectnummer 2027, d.d. 14 september 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het plangebied is één Natura-2000 gebied gelegen: 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019A is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Uit de berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling enkel een positief effect heeft op Natura 2000-gebieden. De uitvoer van de berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Navolgende conclusies komen voort uit de quickscan:

"Natura 2000- gebied

Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied van 2 kilometer, kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor (stikstofgevoelige) habitattypen en leefgebieden van soorten worden uitgesloten.

Natura 2000- overige effecten (licht, geluid, trillingen)

Gelet op de aard, de omvang en het effectbereik van de sloop- en bouwwerkzaamheden en de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in of aangrenzend aan een NNB-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is begrensd als Natuurnetwerk Brabant ligt op ca. 100 meter afstand van het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van aantasting van 'Wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB-gebied.

Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden is niet van toepassing, er worden geen bomen gekapt."

5.1.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd. Middels het aanleggen van nieuwe landschapselementen wordt de natuurwaarde binnen het plangebied juist versterkt. Wel wordt binnen het plangebied varkensstallen gesloopt. Niet uitgesloten is dat zich in de stallen (verblijfplaatsen voor) vleermuizen bevinden. Middels een flora- en faunaonderzoek wordt deze mogelijkheid onderzocht en zonodig een plan van aanpak gemaakt

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

Navolgende conclusies komen voort uit de quickscan:

"Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb***Jaarrond beschermde nesten categorie 1-4***

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten cat. 1-4 in bomen aanwezig. In de te slopen varkensstallen zijn eveneens geen jaarrond beschermde nesten uit deze categorie aanwezig. In de bedrijfswoning zijn nesten van huismussen aanwezig. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Ook alle groenelementen blijven behouden en worden uitgebreid in het nieuwe plan.

Jaarrond beschermde nesten categorie 5

In de bomensingels zijn geen nesten of hollen van cat. 5 soorten aangetroffen. In de te behouden paardenstal/veldschuur zijn nesten van boerenwaluwen aanwezig. De paardenstal met daarin de nesten van boerenwaluwen blijven gehandhaafd in het nieuwe plan.

Overige Vogelrichtlijnsoorten

Alle groenelementen blijven gehandhaafd en zullen worden aangevuld in het nieuwe plan d.m.v. landschappelijke inpassing. Voor een groot aantal algemene tuin- en struweelvogels zullen nest- en foerageermogelijkheden versterkt worden.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn.

Vleermuizen

Mogelijk worden delen van de boomsingels binnen het plangebied benut als vaste vliegen- en foerageerroute voor vleermuizen. Het plangebied vormt foerageergebied van goede kwaliteit. Alle groenstructuren blijven gehandhaafd en worden uitgebreid in het nieuwe plan waardoor jachtgebied voor vleermuizen worden versterkt. Vleermuisverblijfplaatsen in bomen kunnen worden uitgesloten door het ontbreken van geschikte holtebomen. Alle bomen blijven gehandhaafd.

Gezien de staat van de te slopen varkensstallen, de constructie en gebruikte materialen kunnen ook hier vleermuisverblijfplaatsen uitgesloten worden. De bedrijfswoning en bijgebouw met pannendak hebben potenties voor vleermuisverblijfplaatsen. Beide gebouwen blijven in de huidige staat gehandhaafd in het nieuwe plan. Negatieve effecten op vleermuizen zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals bruine kikker, gewone pad, konijn, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht."

5.1.4 Conclusie

Navolgende eindconclusie wordt getrokken in het uitgevoerde flora en fauna onderzoek:

- Met de beoogde sanering van de veehouderij en de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen worden geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming verwacht.
- Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.

- De aanbevelingen voor 'Vogels algemeen' dienen te worden opgevolgd.

Navolgende aanbevelingen worden dan ook gedaan in de quickscan voor wat betreft 'vogels algemeen':

"Gedurende de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen.

Als werkzaamheden niet buiten het broedseizoen gepland kunnen worden, dan geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt te maken.

Ook bestaat de mogelijkheid om voorafgaande aan de werkzaamheden door een ter zake deskundige te laten controleren op broedende vogels. Hierbij bestaat het risico dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden als een broedgeval geconstateerd wordt.

Als aanbeveling geldt om met zekerheid schade aan broedgevallen uit te sluiten, de werkzaamheden geheel buiten het broedtijd van vogels uit te voeren."

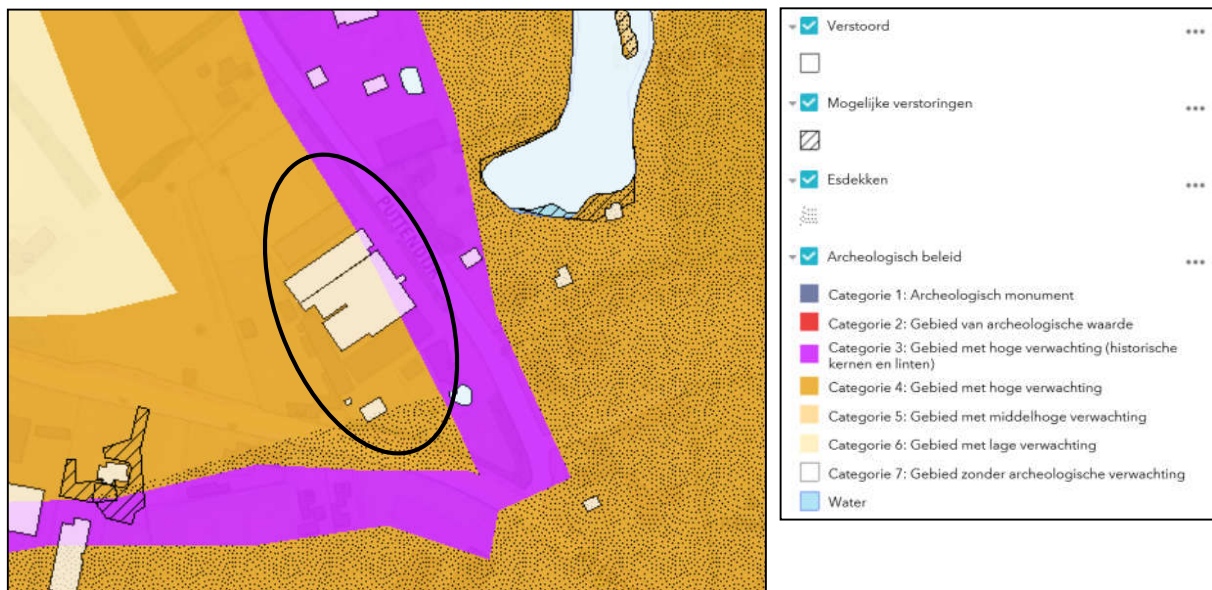
5.2 Archeologie

5.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.2.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

De gemeente Bergeijk heeft in samenwerking met het toenmalige SRE, de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor de omgeving van het plangebied. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 22: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed) voor de omgeving van het plangebied

Het grootste deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Het meest zuidelijke deel van het plangebied is gelegen op een esdek. De gemeente Bergeijk heeft dit archeologiebeleid vastgelegd in het bestemmingsplan '2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' (westen van het plangebied) en 'Waarde – Archeologie 4.2' (zuiden van het plangebied, ter plaatse van het esdek).

Het oostelijke deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een ondergrens van archeologische onderzoek bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. De gemeente Bergeijk heeft dit beleid vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Een gedeelte van het plangebied, ter plaatse van een deel van de bestaande bebouwing, is aangeduid als 'verstoord', vanwege de bestaande stallen met daaronder mestputten. Ter plaatse geldt dat bij archeologisch vooronderzoek eerst de mate van bodemverstoring dien te worden vastgesteld door middel van verkennend booronderzoek.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zal een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen die voortkomen uit het onderzoek zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Het uitgevoerde onderzoek zal als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd. Vooralsnog blijven de dubbelbestemmingen voor archeologische verwachtingswaarde behouden op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Ten aanzien van deze regio is aangegeven dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De Puttendijk betreft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een historische geografische Lijn van redelijk hoge waarde. Het betreft een oud lint in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het lint Puttendijk.

Ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving bevinden zich geen monumentale panden of landschapselementen. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit een kaartblad. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Ter plaatsen zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' wordt een paardenbak toegestaan.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning per bestemmingsvlak. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum oppervlak bijgebouwen (m²): 350' wordt maximaal 350 m² aan bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' wordt een woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

6.4.3 Waarde – Archeologie 3, 4.1 en 4.2

De voor 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergeijk verhaalt alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing, afspraken over de procedurekosten en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Bergeijk bepaalt in de gemeentelijke inspraakverordening dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Op inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Per brief d.d. 11 juni 2021 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde herontwikkeling.

Per brief d.d. 30 juni 2021 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde herontwikkeling. Wel wordt aangegeven dat voor vaststelling van het bestemmingsplan de bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangeleverd dienen te zijn. De bouwtitels zullen worden aangekocht voor vaststelling.

8.3 Omgevingsdialoog

In februari 2021 is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Als gevolg van de gevoerde dialoog is onderhavig bestemmingsplan niet aangepast. Omwonenden hebben niet, of positief gereageerd op de beoogde herontwikkeling.

8.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 2 september 2021 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie Noord-Brabant per brief te kennen gegeven in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, maar er wel op te wijzen dat de bouwtitels Ruimte voor Ruimte vóór vaststelling van het bestemmingsplan in bezit van de provincie dienen te zijn. Inmiddels zijn de bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, waarmee wordt voldaan aan de provinciale regelgeving.