

Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Dorpstraat 34-36, Luyksgestel

Gemeente Bergeijk



Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Dorpstraat 34-36, Luyksgestel

Gemeente Bergeijk

Motivering
Bijlagen

Datum:
18 juli 2025

Projectgegevens:
BOPA02-SNG028-01B

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Duurzaam bouwen	10
2.4	Strijdigheid met het Omgevingsplan	10
2.5	Beschrijving omgevingsplanactiviteit	10
3	Beleid	13
3.1	Omgevingswaarden	13
3.2	Rijksbeleid en -regels	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevingsaspecten	31
4.1	Milieubelastende activiteiten	31
4.2	Geluid	32
4.3	Kwaliteit van de buitenlucht	34
4.4	Geur	37
4.5	Bodem en grondwater	38
4.6	Mobiliteit	40
4.7	Omgevingsveiligheid	42
4.8	Natuur	44
4.9	Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	46
4.10	Windhinder	50
4.11	Bezonning	50
4.12	Trillingen	51
4.13	Bescherming van de gezondheid	52
4.14	Water en watersystemen	54
4.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
4.16	Kabels en leidingen	61
5	Uitvoerbaarheid	63
5.1	Kostenverhaal	63
5.2	Nadeelcompensatie	63
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

6	Belangenafweging en conclusie	65
6.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	65
6.2	Conclusie	65

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dorpstraat 34-36 te Luyksgestel, De Roever Omgevingsadvies, 28 mei 2025.
2. Quicksan ecologische waarden Dorpstraat 34-36 Luyksgestel, Rapportnummer 2023-BE-0705, Brabant Eco, 5 september 2023.
3. Voortoets Stikstofdepositie achter Dorpstraat 34-36 te Luyksgestel, Rapportage M - QUO-29062-X1Z6F2, Van Empel Milieuadvies, Bergeijk, 19 mei 2025.
4. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek, 18 augustus 2023.
5. Transect Rapport 4962: Luyksgestel, Dorpstraat 34-36 Gemeente Bergeijk (NB), Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, , Transect, 28 mei 2025.
6. Transect-PvE 20250206 /SB1.1: Luyksgestel, Dorpsstraat 34-36 Gemeente Bergeijk (NB) Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Transect, maart 2025.
7. Verslag omgevingsdialoog, betreft inbreidingsplan Dorpstraat 34 – 36 Luyksgestel, Buro Sengers Architecten, oktober 2021.
8. Aanmeldnotitie mer beoordeling Dorpstraat 34-36 Luyksgestel, NOT01-SNG028-01A, UrbiTom, 28 mei 2025.



Overzichtskaarten ligging projectgebied (Bron: Google Maps 2025 en kadastralekaart.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de eigenaren van Dorpstraat 34 en 36 te Luyksgestel is het initiatief genomen om op hun percelen te komen tot de ontwikkeling van een wooninbreiding met 11 nieuwe woningen en de splitsing van een bestaande bedrijfswoning in 2 burgerwoningen.

Meer specifiek gaat het om 7 grondgebonden woningen, 2 beneden-bovenwoningen (4 wooneenheden) en het splitsen van een bestaande bedrijfswoning (nr. 34) in 2 zelfstandige wooneenheden.

Het initiatief is al gecommuniceerd met de omwonenden.

De gemeente staat positief tegenover het voornemen tot woonontwikkeling. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders in juni 2023 een positief principebesluit genomen over het voornemen.

Het voornemen past niet binnen het in het kader van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van toepassing zijnde, bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'.

Om deze reden is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Het betreft een gefaseerde aanvraag: eerst voor het planologische deel (de omgevingsplanactiviteit) en daarna voor de technische bouwactiviteit. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag moet de vraag beantwoord worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Voorliggende motivering BOPA heeft tot doel om deze evenwichtige toedeling van functies aan het projectgebied in samenhang met de omgeving nader te onderbouwen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de percelen, kadastraal bekend Gemeente Luyksgestel, sectie F, nummers 285 en 1437.

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte 4.316 m². Op de afbeeldingen op voorgaande pagina zijn de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het Omgevingsplan gemeente Bergeijk in werking getreden. In het tijdelijke deel is, naast de Bruidsschat, het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' van toepassing. Dit plan is door de raad vastgesteld op 29 november 2012 (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPLluzn2005-VAST).

Voor het projectgebied gelden de functies 'Gemengd' (oostelijke helft projectgebied) en 'Wonen' (westelijke helft projectgebied). Als dubbelbestemming geldt voor een deel van het projectgebied 'Waarde – Archeologie 3' en voor een deel 'Waarde – Archeologie 4.1'. Verder is binnen het functiegebied 'Gemengd' een bouwvlak opgenomen met aanduidingen opgenomen voor de goot- en bouwhoogte (4 resp. 7 m) en het bebouwingspercentage (maximaal 100%), alsook gedeeltelijk voor een kap met een minimum hellingshoek van 30 graden. Binnen het functiegebied 'Wonen' is een bebouwingsvlak opgenomen waarbinnen een maximum goothoogte van 4 m is toegestaan en een minimum dakhelling van 30 graden. Verder is binnen dit bebouwingsvlak alleen vrijstaande bebouwing toegestaan. Dit bouwvlak is buiten het projectgebied gelegen.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
2. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden, zoals regels voor externe veiligheid, waterbelang, primaire waterkeringen, kwaliteit van de buitenlucht, geluid, etc.

In deze motivering wordt op alle relevante onderdelen ingegaan.



Uitsnede geldende omgevingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' met projectgebied in rode omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit, die wordt mogelijk gemaakt met de omgevingsvergunningaanvraag, waar deze motivering onderdeel van uitmaakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, de strijdigheden met het omgevingsplan en een beschrijving van de omgevingsplanactiviteit. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader omschreven dat van toepassing is op het projectgebied. In hoofdstuk 4 wordt, aan de hand van de diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving, de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In het laatste hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijk

Algemeen

De ruimtelijke structuur van Luyksgestel wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van twee oude lintstructuren. Het lint Boscheind – Dorpstraat – Sengelsbroeksestraat heeft het karakter van een baandorp. Haaks op deze structuur ligt het huidige lint Kerkstraat – Rijt – Hoge Rijt. Op de kruising met de Kapellerweg/ Hasselsestraat was sinds de middeleeuwen een kerk met enige omliggende bebouwing gesitueerd. Dit gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot centrumgebied.

In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft de kern Luyksgestel een planmatige groei doorgemaakt. De naoorlogse buurten zijn uitsluitend op de hogere akkergronden gebouwd. De buurten tussen het lint van de Dorpstraat en het lint van de Kapellerweg-Hasselsestraat zijn voornamelijk in het laatste kwart van de twintigste eeuw gerealiseerd.

Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het gehele perceel van Dorpsstraat 34, waarop een bedrijfs-woning staat en het achterperceel van Dorpsstraat 36. Op het voorste deel van het perceel Dorpsstraat 36 staat een bestaande burgerwoning uit 1960 die is opgetrokken in 1 laag met kap. Deze woning ligt buiten het projectgebied. Op nummer 34 staat een voormalige langgevelboerderij uit 1950, eveneens in 1 bouwlaag met kap.

Dit is ook de bouwhoogte voor de woningen die in de omgeving van het projectgebied aan de noordzijde van de Dorpstraat staan. Aan de zuidzijde komt, tegenover het projectgebied, ook woonbebouwing in 2 lagen met kap voor.



De Dorpsstraat ter hoogte van het projectgebied: vrijstaande en soms halfvrijstaande woningen in 1 laag met kap aan de noordzijde en meest vrijstaande, soms halfvrijstaande woningen in 1 of 2 bouwlagen met kap aan de zuidzijde

2.1.2 Functioneel

Het projectgebied ligt aan de oude doorgaande weg van Bergeijk naar Lommel. De Dorpstraat heeft, in het deel waar het projectgebied is gesitueerd, een overwegende woonfunctie en incidentele bedrijvigheid.

Meer naar het westen komen ook andere functies voor, zoals enkele horecagelegenheden, detailhandel en een supermarkt.



Dorpstraat 34: deze langgevelboerderij wordt gesplitst in 2 halfvrijstaande woningen



Dorpstraat 36: deze vrijstaande woning blijft onveranderd en ligt buiten het projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijk

Bebouwing

In het projectgebied is ruimte voor een mix van verschillende typen bestaande en nieuwe woningen:

- 2 halfvrijstaande woningen in 1 bouwlaag met kap door splitsing van de bestaande langgevelboerderij aan de Dorpstraat 34. Het gaat hier derhalve om 1 nieuwe woning;
- 2 halfvrijstaande woningen in 1 bouwlaag met kap (kavel 1 en 2 op tekening);
- 2 halfvrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap (kavel 3 en 4 op tekening);
- 3 aaneengebouwde woningen (kavel 5, 8 en 9 op tekening) met daartussen (ter plaatse van kavel 6 en 7 op tekening) 2 x 2 beneden-bovenwoningen in 2 bouwlagen met kap.

Totaal gaat het derhalve om een wooninbreiding met 11 nieuwe woningen en de splitsing van een bestaande bedrijfswoning in 2 burgerwoningen, dus om de toevoeging van 12 woningen in het projectgebied. De nieuwe woningen zijn op afstand van bestaande woningen gesitueerd, waardoor er geen onaanvaardbare invloed is op privacy en bezonning van bestaande woningen.

Groen en verkeer

De openbare ruimte in het binnengebied, die het hart van de inbreiding vormt, is ruim van opzet en biedt ruimte voor een groene omkadering van de woonstraat en parkeerplaatsen. De groene omkadering is breed genoeg om een goede groeiplek te bieden voor 9 bomen en, aan weerszijden van de aaneengebouwde woningen een 6-tal leibomen. Door het groen wordt afstand gecreëerd tot- en afscherming van de, aan de nieuwe openbare ruimte grenzende, bestaande achtertuinen aan weerszijden van het projectgebied.

Opgenomen is een inrichtingsvoorstel waarin is rekening gehouden met kengetallen voor parkeren, zoals opgenomen in de, thans niet meer geldende Nota Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022.

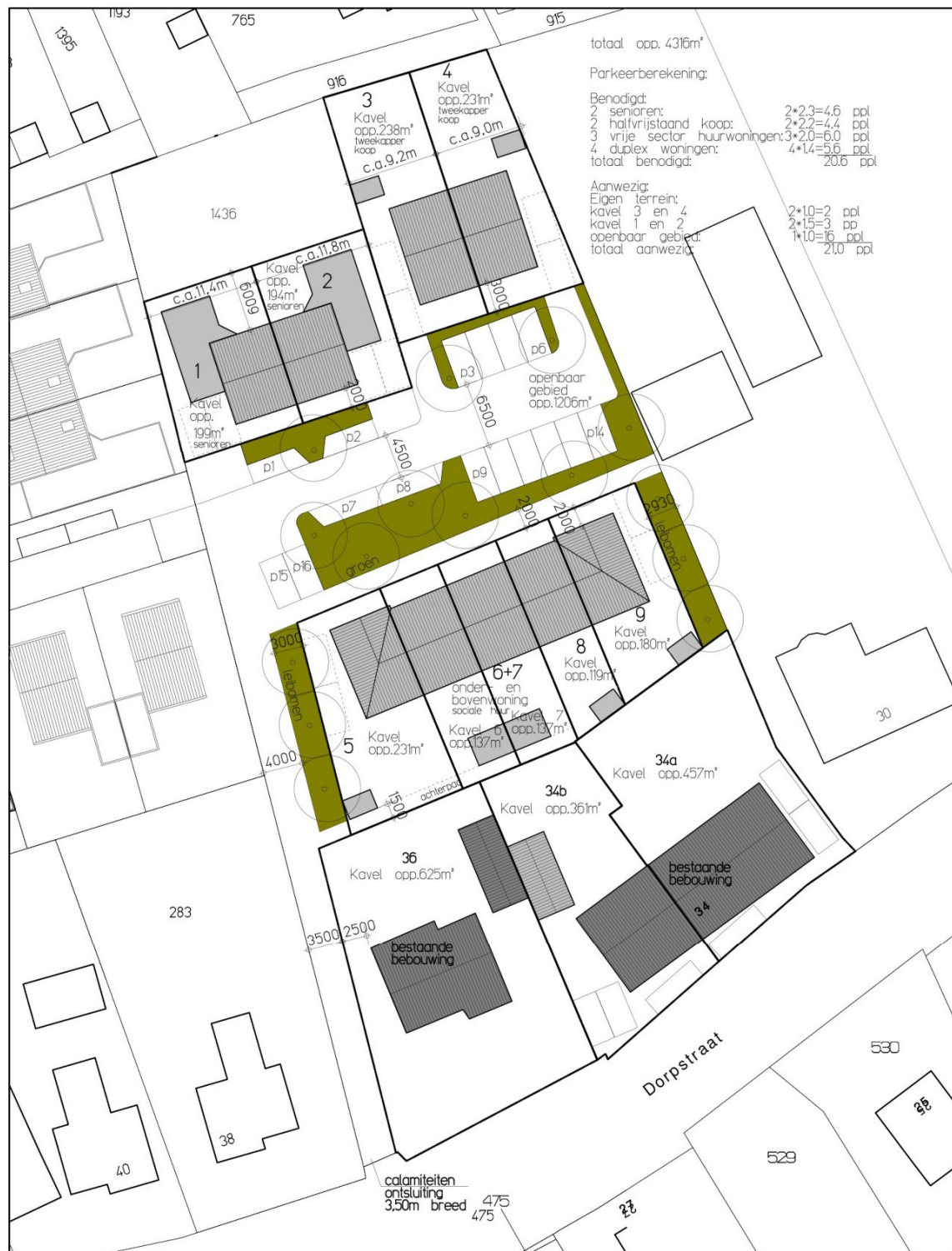
Zoals in de paragraaf inzake mobiliteit blijkt (par. 4.6 van deze onderbouwing BOPA) is het aantal opgenomen parkeerplaatsen op basis van het thans geldende parkeerbeleid erg ruim.

Voorstel is daarom om het aantal parkeerplaatsen terug te brengen en hiervoor groen in de plaats te brengen, waardoor de groene inpassing nog robuuster kan worden.

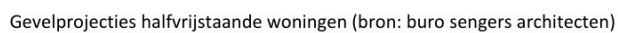
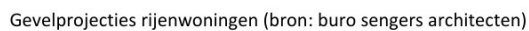
In het projectgebied zijn op het achterperceel van Dorpstraat nr. 34 enkele grote bomen aanwezig (2x walnoot, 1x rode beuk). Deze bomen moeten worden gerooid om het bouwplan mogelijk te maken.

De bomen zijn niet opgenomen op de kaart met bijbehorende tabel 'Waardevolle vlakten, structuren en bomen' die is opgenomen bij het bomenkapbeleid voor Luyksgestel. Er geldt voor deze bomen derhalve geen kapvergunning- of herplantplicht.

Het projectgebied is met een verbindingsweg zowel op de Kerkewei als de Dorpstraat ontsloten. Deze is 3,5 m breed: voldoende breed om ook als calamiteitenontsluiting te kunnen fungeren.



Situatietekening (Buro Sengers Architecten)



2.2.2 Functioneel

Bebouwing

Met de 12 toe te voegen woningen, in het projectgebied wordt aangesloten op de omgeving, die eveneens vooral een woonfunctie heeft.

2.3 Duurzaam bouwen

De nieuwe woningen worden gasloos en BENG (bijna energieneutraal) gebouwd. Hiervoor zullen zonnepanelen worden toegepast. De nieuwe bebouwing voldoet aan de nieuwbouweisen conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan

Voor het projectgebied gelden de functies 'Gemengd' (oostelijke helft projectgebied) en 'Wonen' (westelijke helft projectgebied).

- Binnen het functiegebied 'Gemengd' is alleen een woning mogelijk binnen de in het bouwvlak opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning'.
- Binnen het functiegebied 'Wonen' is alleen een woning mogelijk binnen het, in het functiegebied opgenomen, bouwvlak, dat buiten het projectgebied ligt. Binnen dat bouwvlak is alleen een vrijstaande woning toegestaan.

Als dubbelbestemming geldt voor een deel van het projectgebied 'Waarde – Archeologie 3' en voor een deel 'Waarde – Archeologie 4.1'.

- Binnen de dubbelbestemming archeologie is alleen woningbouw mogelijk als is vastgesteld dat of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Verder is binnen het functiegebied 'Gemengd' een bouwvlak opgenomen met aanduidingen opgenomen voor de goot- en bouwhoogte (max. 4 resp. 7 m) en het bebouwingspercentage (maximaal 100%), alsook gedeeltelijk voor een kap met een minimum hellingshoek van 30 graden.

- Voorzover deze waarden worden over- of onderschreden zal hiervoor een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Verder is binnen dit bebouwingsvlak alleen vrijstaande bebouwing toegestaan.

In deze motivering wordt de gehele ontwikkeling beschouwd. Ook de onderzoeken zijn afgestemd op het gehele projectgebied.

2.5 Beschrijving omgevingsplanactiviteit

In deze paragraaf wordt beschreven wat met de omgevingsvergunning voor de BOPA ter plaatse van de Dorpstraat 34-36 te Luyksgestel mogelijk wordt gemaakt.

2.5.1 Gebruik

Met de omgevingsvergunning wordt de bestaande bedrijfswoning aan de Dorpstraat 34 gesplitst in 2 burgerwoningen. Omdat een burgerwoning niet is toegestaan binnen de, in het

geldende omgevingsplan opgenomen, aanduiding 'bedrijfswoning' en omdat er ook een burgerwoning is gesitueerd, weliswaar binnen het bouwvlak, maar buiten de aanduiding 'bedrijfswoning', zal voor de burgerwoningen middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de functie 'Gemengd'.

Voor wat betreft gebruik zal ook voor de nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen op eigen terrein (zie functieomschrijving bij de functie 'Wonen' in het geldende omgevingsplan 'Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012') die binnen het geldende functiegebied 'Gemengd' worden opgetrokken, een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voor wat betreft gebruik wordt tevens voor de nieuw aan te leggen openbare ruimte in het projectgebied (nieuwe functies 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen') een omgevingsvergunning aangevraagd.

Voor wat betreft archeologie, dient nog een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Dit kan plaatsvinden na verlening van de omgevingsvergunning onder de volgende voorwaarden, die in de voorschriften bij de omgevingsvergunning zullen worden opgenomen:

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit 'werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren' te verbinden:

1. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteit 'slopen' in het plangebied dieper dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven/opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
2. Het archeologische onderzoek (proefsleuven/opgraven) alsmede mitigerende maatregelen voor behoud van archeologische resten in de bodem, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE).
3. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
4. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
5. De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
6. De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzingen vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
7. Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. Voor die delen (i.e. archeologische vindplaatsen) die behouden dienen te worden zal met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgegraven worden dan wel op basis van een goedgekeurd PvE maatregelen genomen worden opdat behoud in situ verantwoord is. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of

waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden. Voor die delen van het plangebied waar de archeologische waarden nog moeten worden veiliggesteld door archeologische graafonderzoek of door het realiseren van mitigerende maatregelen opdat behoud in situ verantwoord is, zullen werkafspraken worden vastgelegd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE.

8. Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
9. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.

2.5.2 Bebouwing

Er wordt een bouwplan mogelijk gemaakt voor ver- en nieuwbouw van woningen, zoals beschreven in paragraaf 2.2 van deze motivering BOPA.

Voor de woningsplitsing van Dorpstraat 34 is alleen een interne verbouwing van het bestaande pand nodig. Voor wat betreft het bouwen is er alleen een vergunning voor het toevoegen van een woning nodig, maar niet voor afwijking van de geldende maatvoeringsregels.

Voor de nieuwe woningen ten noorden van de bestaande bebouwing is een omgevingsvergunning nodig, omdat deze in het geldende omgevingsplan niet toegelaten zijn (geen bouwvlak aanwezig).

- Voor de seniorenwoningen (kavel 1/2) zal vergunning worden aangevraagd voor een goothoogte van maximaal 3,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8,1 m.
- Voor de halfvrijstaande woningen in het noordoostelijk deel van het projectgebied (kavel 3/4) zal vergunning worden aangevraagd voor een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10,3 m.
- Voor de rijenwoningen en boven/benedenwoningen zal vergunning worden aangevraagd voor een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m.

Als toetsingskader bij de vergunningverlening voor de bijgebouwen bij de woningen kunnen de bepalingen uit het geldende omgevingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' worden gehanteerd (bepalingen in art. 28 'Wonen' en hoofdstuk 3 en 4 (algemene regels en overgangs- en slotregels).

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de omgevingsplanactiviteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.1 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is één van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, waterschap en Provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen.

De Omgevingswet verplicht de Provincie tot de vaststelling van omgevingswaarden voor:

- waterveiligheid
- wateroverlast
- geluid langs provinciale wegen in de vorm van een geluidproductieplafond.

Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het gemeenten vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Als men bijvoorbeeld wil bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):

- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

Toets

Er zijn (nog) geen (locatie)specifieke omgevingswaarden van toepassing op het projectgebied.

3.2 Rijksbeleid en -regels

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen, laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent, ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toets

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor onderhavig projectgebied. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Rijk laat de toetsing hiervan aan lagere overheden.

3.2.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project belemmert waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk.

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Toets

Toetsing van voornoemde onderwerpen, waarop rijksinstructieregels van toepassing zijn, vindt plaats in navolgend hoofdstuk 4, 'omgevingsaspecten'. Hier wordt aangetoond dat aan deze instructieregels voldaan wordt.

3.2.3 Beperkingengebied

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat voorheen de (beschermings)zones in bestemmingsplannen waren en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Toets

Het projectgebied ligt niet binnen een beperkingengebied.

3.2.4 Conclusie rijksbeleid

Naast de in deze paragraaf belichte onderwerpen zijn er geen nationale belangen van invloed op het projectgebied en past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Toets

Het project betreft een herstructurering binnen het 'stedelijk gebied'. In het plan is rekening gehouden met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'. Geconcludeerd kan worden dat het project in overeenstemming is met het beleid dat is geformuleerd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord Brabant

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);

3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Net als het Rijk kunnen ook Provinciale Staten bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

Toets

De kern Luyksgestel is aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Het projectgebied maakt hier onderdeel van uit.

Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

Door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is opgenomen dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik rekening wordt gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 5.129g van het Bkl bepaald: *'Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'*. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Deze motivering bij een BOPA betreft de toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief wordt derhalve wel aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Conform de woondeal wordt voorzien in minimaal 30% sociale huurwoningen (nl. met 4 boven-benedenwoningen → 33,3% van het totale aantal toe te voegen woningen). Daarnaast worden 3 woningen gerealiseerd in de betaalbare huur of koop en zijn er twee levensloopbestendige seniorenwoningen opgenomen in het plan. Aldus worden 9 woningen gerealiseerd in de betaalbare sector of als woning voor doelgroepen en passen zij daarmee in het woonbeleid van de gemeente Bergeijk. Dit woonprogramma is opgenomen in de anterieure overeenkomst die voor het project ondertekend is.

De 12 toe te voegen woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de Woondeal Zuidoost Brabant 600 woningen tot 2030 bedraagt.

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de woningbouwlocatie waarvoor deze motivering bij een BOPA is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bergeijk dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het projectgebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal Zuidoost Brabant: afspraken woningbouw 2022-2030

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. Rijk, Provincie, MRE gemeenten en woningcorporaties zijn hiermee een langjarige samenwerking gestart om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. De regio Zuidoost-Brabant staat voor de opgave om minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. De gemeente Bergeijk heeft in de periode van 2022 t/m 2030 een opgave van 600 nieuwe woningen (netto toe te voegen aan de voorraad).

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal is afgesproken dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn. Het lokale woonprogramma van de gemeente Bergeijk voldoet aan deze voorwaarde.

Toets

Het initiatief omvat 12 nieuwe woningen. De woningen worden opgenomen in het woningbouwprogramma en passen binnen de Woondeal.

3.4.2 Conclusie regionaal beleid

Het initiatief past binnen de Woondeal en daarmee binnen het regionaal beleid.

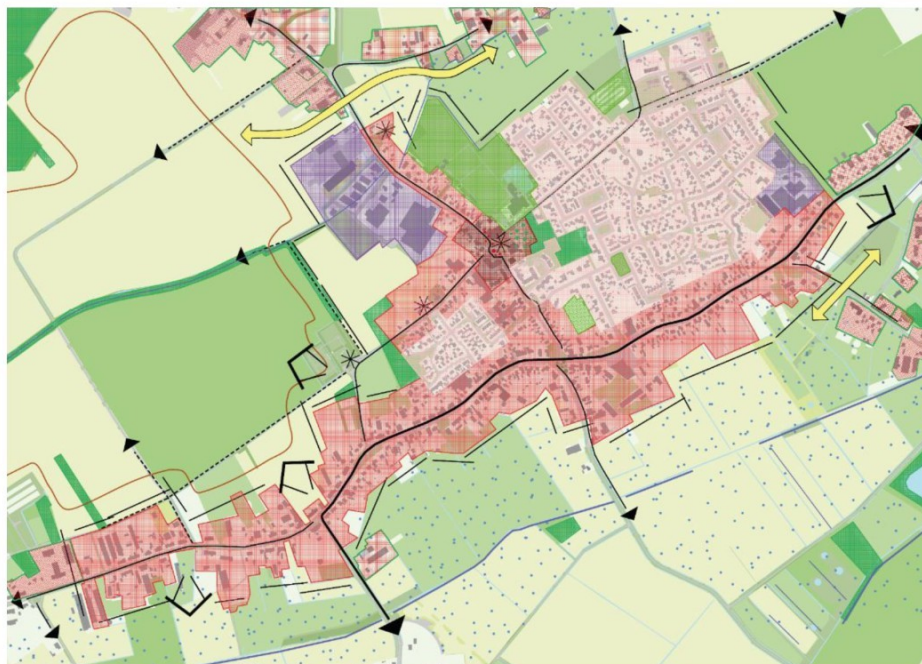
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de 'Bergeijkse Omgevingsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een actualisatie van de Structuurvisie uit 2010. De Omgevingsvisie omschrijft een aantal kernkwaliteiten, opgaven en geeft de koers aan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt nog specifiek ingegaan op een zevental gebieden, waarvan onderhavig projectgebied is gelegen in het gebied 'Luyksgestel'. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten.

Een van de opgaven binnen de gemeente Bergeijk is 'leefbare dorpen'. Hierin wordt aangegeven dat de woningmarkt grote veranderingen doormaakt en de vraag naar woningen binnen de gemeente groot is. De huidige woningvoorraad die de gemeente kent sluit niet aan op de actuele behoefte en vraagt om toevoeging aan diversiteit. Een ander belangrijk uitgangspunt binnen de opgave 'leefbare dorpen' is het huidige voorzieningenniveau dan wel behouden of versterken. Dit is echter een uitdaging omdat voorzieningen steeds minder lokaal aanwezig zijn en voorzieningen op andere manieren worden geleverd, bijvoorbeeld digitaal.

Het projectgebied bevindt zich in het rode raamwerk. Ingezet wordt op herstructurering binnen de huidige contouren in combinatie met zoeklocaties aan de randen, waarbij inpassbaarheid in de omgeving zorgvuldig moet worden afgewogen. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente.



Kaart Omgevingsvisie kern Luyksgestel (Bron: Omgevingsvisie 2022)

De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft bij het toevoegen van woningen naar een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten en het historische karakter.

Conclusie

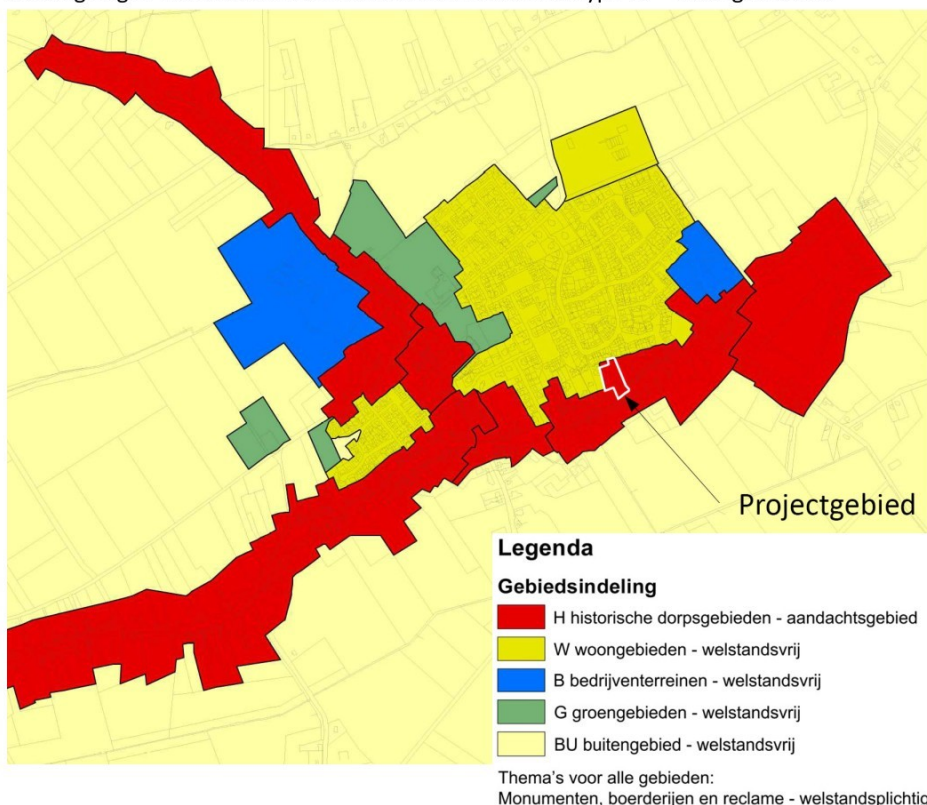
Het initiatief betreft een inbreiding/intensivering in de bestaande bebouwingskern op een locatie die reeds enige tijd in beeld is voor inbreiding. Een belangrijk deel van de woningen in het projectgebied zal worden gerealiseerd in het betaalbare segment (waaronder meer dan 30% sociale woningbouw) of als woning voor senioren. De inbreiding is in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Bergeijk.

3.5.2 Welstand

Op de kaart van de Welstandsnota Bergeijk 2015, zijn alleen de oude bebouwingslinten in Luykgestel als 'Historische dorpsgebieden - aandachtsgebied welstand' aangeduid. De overige gebieden zijn welstandsvrij.

De welstandsregimes zijn perceelsgewijs aangeduid, waardoor het gehele bestaande perceel van de Dorpsstraat 34 en 36 binnen het welstandsregime 'Historische dorpsgebieden – aandachtsgebied' is opgenomen.

Ervan uitgaande dat de insteek van de welstandsnota is om de aandacht alleen te richten op de bebouwing die het beeld van de oude bebouwingslinten bepaald, dus de bebouwing die aan de bebouwingslinten is gesitueerd, zou het voor het projectgebied betekenen dat ingrepen aan de bestaande bebouwing (Dorpsstraat 34 en 36) welstandsplichtig zijn en de achtergelegen nieuwbouw deel uitmaakt van welstandstype W – woongebieden.



De bestaande langgevelboerderij aan de Dorpstraat 34 blijft exterieur ongewijzigd. Door splitsing van de boerderij kan deze voor het dorpsbeeld van Luyksgestel behouden blijven. De boerderij is niet aangemerkt als monument of beeldbepalend pand.



Dorpstraat 34: deze langgevelboerderij wordt gesplitst in 2 halfvrijstaande woningen

Conclusie

Vanuit welstand liggen er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.3 Kempische visie op wonen 2024 - 2028

In juli 2024 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2024-2028 vastgesteld.

De Kempische Visie op wonen 2024 – 2028 biedt een subregionaal perspectief op de woningmarkt.

Feit is dat de opgaven op het gebied van wonen om een gezamenlijke oplossing vragen. De groei in de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar onze gemeenten. Dit gaat veel sneller dan we een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat onze woningmarkt onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing. Maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeenten.

Betaalbaar aanbod is ook belangrijk voor onze meest kwetsbare bewoners. Denk aan spoedzoekers, mensen met een verstandelijke beperking of een achtergrond in de geestelijke gezondheidszorg. Deels omdat zij dit willen, en deels door Rijksbeleid, moeten zij steeds vaker zelfstandig wonen. Hiervoor zijn zeer betaalbare sociale huurwoningen nodig waarvan er maar weinig zijn in de gemeenten.

Naast groei zien, zien we ook dat de huidige bevolking vergrijst. Maar de woningen waarin senioren wonen zijn vaak op termijn niet meer geschikt voor hen. Bijvoorbeeld omdat ze de

trap niet meer op kunnen of omdat voorzieningen in de kern ontbreken. Maar het juiste aanbod staat er (nog) niet. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Ook hier knelt het. Zorgpartijen zullen als gevolg van de vergrijzing in de toekomst steeds meer moeite hebben om personeelstekorten te vullen en de benodigde zorg te leveren. Dit vraagt om andere woningen en een slimmere invulling van zorg of ondersteuning. Zo kunnen senioren op een comfortabele manier oud worden, ontstaat er doorstroming en komen er meer woningen beschikbaar voor andere doelgroepen.

Thema's

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf hoofdthema's voor de regionale woningmarkt:

1. De (schaal)sprong vooruit.

Diverse factoren nopen tot een schaaalsprong vooruit:

- Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna +2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal +2.350 woningen voorspeld.
- De Brainportregio heeft een stevige groeiambitie. De regio wil de economische toppositie de komende jaren behouden en versterken. Als onderdeel hiervan zal de bedrijvigheid in de regio naar verwachting flink toenemen. In de Ontwikkelstrategie Zuid-oost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaaalsprong in de Kempen een maximale behoefte in de Kempen geschat van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte).
- De schaaalsprong vindt nu al plaats: vooral mensen uit Eindhoven en Veldhoven trekken steeds meer naar de dorpen in de nabijheid toe. De provinciale prognose houdt nog onvoldoende rekening met de snellere groei van de onze bevolking. Als we rekening houden met de gemiddelde vestiging uit de afgelopen 5 jaar (en dus nog geen rekening houden met een extra groeiambitie in de regio), dan zijn er in de periode t/m 2030 +3.220 woningen nodig. Dit ligt ruim 600 woningen hoger dan waar de provincie in haar prognoses vanuit gaat (o.b.v. uitgangspunt binnenlandse vestiging en vertrek zijn in balans).

Ambities bij dit thema:

- We bouwen voldoende woningen om mensen die verbonden zijn met één van onze dorpen en hier willen wonen een plek te kunnen bieden. Voor de periode t/m 2030 betekent dit minimaal 3.220 woningen.
- We willen voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van onze inwoners. Daarom kiezen we ervoor om meer te doen dan alleen onze lokale opgave. Met de realisatie van 2.000 extra woningen willen we voor 2030 al een bijdrage leveren aan de groeiambitie van de Brainportregio. Na 2030 realiseren we nog eens 2.350 tot maximaal 8.000 extra woningen.
- Als Kempengemeenten lijken we op elkaar. We hebben vergelijkbare belangen en uitdagingen. Daarom is ons uitgangspunt: niet alle uitdagingen waar de Kempen voor staan landen in één gemeente.

- We willen zoveel mogelijk samen optrekken om capaciteit te bundelen en efficiënter te werken. Door samen te werken sluiten we plannen en capaciteit goed op elkaar aan.

2. Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad.

Hier zijn diverse aanleidingen voor:

- De bevolkingsopbouw verandert. Als we kijken naar de autonome groei van de gemeente (exclusief de schaa sprong) zien we nu nog relatief veel gezinnen in de Kempen. Tegelijkertijd zien we dat het aandeel oudere huishoudens (65+ jaar) nu al groot is. Deze groep zal naar verwachting verder groeien terwijl het aandeel jongere huishoudens en gezinnen afneemt. Als gevolg neemt het aandeel kleine huishoudens (2 personen of minder) toe. De woningvoorraad is hier nog onvoldoende op voorbereid.
- Terwijl er met name in de toekomst een gebrek is aan woningen voor ouderen en kleinere huishoudens, zitten momenteel met name starters en lage inkomens in de knel. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren zeer snel gestegen. Mede door de snelle groei van de Brainport en de gunstige ligging van met name Eersel en Bladel. Daarnaast zien we de druk op het sociale huursegment toenemen. Dit segment is in de Kempen gemeenten klein, ongeveer 13-16% van de woningvoorraad.
- De Regionale vraag is anders van aard. De vraag die vanuit de schaa sprong in de Brainport regio op de gemeenten afkomt, is kwalitatief anders van aard dan de lokale woningvraag. Vestigers uit de Brainport regio richten zich meer op ruime en duurdere gezinswoningen (zoals 2-1 kap- of vrijstaande huizen). Hiervan staan er nu al veel in de Kempen, maar voor veel lokale starters zijn deze woningen te duur. De vraag van woningzoekenden uit de regio vult hiermee het lokale vraagprofiel aan.

Ambities bij dit thema:

- We zetten in op gemixte woonwijken waarbij we woningen toevoegen voor alle doelgroepen, zowel jong als oud.
- Vanuit de autonome vraag richten we ons vooral op starters en senioren. Hier ligt het accent op sociale huur en betaalbare koop.
- Voor de regionale vraag zien we naast betaalbare woningbouw ook vraag naar het dure segment, met name voor gezinnen.
- Voor senioren ligt het accent op toegankelijke woningen (grondgebonden of appartement) nabij voorzieningen. Voor starters richten we ons op kleinere betaalbare koopwoningen (rij of appartement).
- Naast woningen die van oudsher passen in het dorpse woonmilieu, maken we ook ruimte voor nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegenkomen. Hiermee maken we onze woningvoorraad gevarieerder en passend voor de diverse doelgroepen in onze gemeenten.

3. Wonen met zorg of ondersteuning.

- Er is een groeiende vraag naar seniorenhuisvesting. Het aandeel ouderen (65+) is relatief groot en blijft de komende jaren groeien. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal 75-plussers in de Kempen toe met 5.000 (bijna een verdubbeling). Momenteel wonen

deze ouderen nog vrij geconcentreerd in de grootste kernen. Mede omdat de zorginstellingen zich hier bevinden. Richting de toekomst zal de sterke vergrijzing in alle dorpen en buurten een rol van belang gaan spelen.

- Door de groei van het aantal senioren met een zorg- of ondersteuningsvraag zullen de (personeels)tekorten in de zorg toenemen. Vanuit het kabinetsbeleid stuurt men er daarom op dat er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen. Dit betekent dat de woonvraag voor senioren in reguliere woningen moet worden opgevangen.
- Naast senioren zijn er ook andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Alhoewel deze groep in aantallen kleiner is dan senioren, is de huisvesting- en ondersteuningsvraag vaak complex. Dit vraagt specifiek aandacht in het woonbeleid.
- Het aandeel mensen met een verstandelijke beperking in de Kempengemeenten is ongeveer gelijk met dat in de rest van Nederland. Toevoegen van nieuw aanbod is vanuit een kwantitatief oogpunt naar verwachting niet direct nodig. Wel zien we diversiteit in de (zorg)behoeftes binnen de doelgroep.
- Doorstroomplekken voor mensen met een licht verstandelijke beperking.
- Met de inkoopregio (jeugdhulp) is afgesproken een richting in te zetten die streeft naar kleinschalig verblijf (thuis, nabij of lokaal). Het aantal jongeren is de komende jaren naar verwachting stabiel. Daardoor blijft de vraag ongeveer gelijk.
- Voor de Maatschappelijke opvang blijft Eindhoven waarschijnlijk ook na 2026 nog de rol van centrumgemeente vervullen. Toch betekent dit dat er een groeiende woonvraag ontstaat voor een aantal specifieke doelgroepen. Dit gaat bijvoorbeeld om mensen met psychosociale problematiek (GGZ), daklozen en mensen in de maatschappelijke opvang, of de forensische zorg. Om dit in goede banen te leiden is de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2022-2026 opgesteld.
- Naast instroom en behoefte voor wonen met een woon- of ondersteuningsvraag, stromen er ook jaarlijks mensen uit. Idealiter naar een zelfstandige woning.

Ambities bij dit thema:

- We werken aan een samenleving waarin iedereen zoveel mogelijk regie heeft op het eigen leven, zelfstandig woont en kan meedoen. Ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben.
- Om dit mogelijk te maken zetten we in op het realiseren van voldoende geclusterde, gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorg voor senioren en overige doelgroepen.
- Met oog op efficiëntie en het garanderen van voldoende schaal om zorg te leveren, realiseren we woonvormen voor senioren met name in en rondom grotere kernen of nabij voorzieningen. In kleinere kernen zetten we juist in op het mogelijk maken van geclusterd wonen zonder intensieve zorg en omkijken naar elkaar.
- Voor de overige doelgroepen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding en normalisering zodat mensen regie en grip behouden op het eigen leven. Dit vereist een sterke sociale basis. Als professionele zorg of ondersteuning nodig is leveren we die.
- Om dit mogelijk te maken is verdergaande samenwerking tussen alle ketenpartners nodig. Hierin trekken we als Kempengemeenten samen op en pakken we een verbindende rol tussen partijen.

4. Werken aan vitaliteit in de kernen.

Vitaliteit vraagt aandacht met name in de kleine kernen

In de brede zin staan we er goed voor. Eigenlijk scoren al onze kernen goed tot uitstekend op leefbaarheid in de Leefbarometer. Wel zijn er enkele aandachtspunten. Veel kernen hebben nu een actief verenigingsleven (denk aan voetbalclubs, carnavalsverenigingen of muziek). Deze verenigingen kunnen cruciaal zijn bij het instandhouden van sociale netwerken. Maar deze verenigingen zijn afhankelijk van actieve leden. Door de vergrijzing en individualisering neemt het ledenbestand af, dit leidt tot verschraving van het aanbod en op termijn meer eenzaamheid.

Daarnaast wonen meer mensen wonen langer zelfstandig (zie thema 3). Dit vraagt om dorpen met een sterke sociale basis en netwerken van mensen die elkaar ondersteunen en naar elkaar omkijken. Ook een goed voorzieningenaanbod is cruciaal.

Ambities bij dit thema:

- We willen gemeentes zijn waar mensen samenleven en naar elkaar omkijken. Een plek waar iedereen kan meedoen naar eigen vermogen.
- Dit doen we door bij woningbouw te sturen op het aanbrengen van diversiteit in eenzijdige wijken en samen met onze partners te werken aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeente waar dit onder druk staat.
- We zetten in op het behoud van kansen voor lokale starters en jonge gezinnen. Ook betrekken we nieuwe bewoners bij het sociale leven in de dorpen. Bijvoorbeeld door het behoud van ontmoetingsplekken, voorzieningen en activiteiten in alle wijken en dorpen.
- Daarnaast werken we aan een groene, gezonde en toegankelijke leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting.

5. Op weg naar een duurzame toekomst.

- Er zijn nog veel slechte energielabels in oudere wijken. Energieprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit voelen met name mensen met een kleine beurs en een slecht geïsoleerde woning. Energiearmoede ligt dan al snel op de loer. Het streven naar een duurzame, energiezuinige woning is niet langer ingegeven vanuit het doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Er is ook een financiële prikkel.
- Bij nieuwbouw moet een stapeling van eisen worden voorkomen. Voor nieuwbouw zijn de minimale wettelijke eisen al vrij strikt. Nieuwbouw moet ten minste "bijna energieneutraal gebouwd" (BENG) zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. De Kempengemeenten hebben afzonderlijk van elkaar het doel opgenomen om in 2030 49% van de CO₂ uitstoot te reduceren, en in 2050 energieneutraal te zijn.

Ambities bij dit thema:

- In de Kempen zijn we in 2050 klimaatneutraal.

- De komende periode tot 2030 leggen we de aandacht vooral op het verduurzamen van de bestaande voorraad. Door deze woningen te isoleren en toekomstbestendig te maken stomen we onszelf klaar om na 2030 volop in te zetten op de transitie naar duurzame energie.
- Om stapelingen van eisen te voorkomen en onze doelstellingen rond betaalbaarheid en bouwsnelheid te halen, gaan we de komende 5 jaar uit van de landelijke duurzaamheidseisen bij nieuwbouw (BENG).
- Wel geven we plannen met een hogere duurzaamheidsambities dan de wettelijke minimumeisen (ENG; Circulair etc.) prioriteit.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van 12 nieuwe woningen. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Bergeijk, verankerd in de Kempische visie op wonen, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen in de gemeente een beleidsspeerpunt:

Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Conform de woondeal wordt voorzien in minimaal 30% sociale huurwoningen (nl. met 4 boven-benedenwoningen → 33,3% van het totale aantal toe te voegen woningen). Daarnaast worden 3 woningen gerealiseerd in de betaalbare huur of koop en zijn er twee levensloopbestendige seniorenwoningen opgenomen in het plan.

Aldus worden 9 woningen gerealiseerd in de betaalbare sector of als woning voor doelgroepen en passen zij daarmee in het woonbeleid van de gemeente Bergeijk. Dit woonprogramma is opgenomen in de anterieure overeenkomst die voor het project ondertekend is.

De 12 toe te voegen woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de Woondeal Zuidoost Brabant 600 woningen tot 2030 bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.5.4 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op de afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal Zuidoost Brabant. In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgestelde plannen) en 'zachte' plancapaciteit (plannen met status 'ontwerp', planologische voorbereiding of potentieel project).

Conclusie

In het projectgebied worden 12 woningen toegevoegd. In het woningbouwprogramma is ruimte om deze nieuwe woningen op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de behoefte oftewel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw

3.5.5 Beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad'

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 11 mei 2021 de eerste wijziging op de beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de bestaande woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit grote, ruime woningen waar minder vraag naar is. Met de volgende mogelijkheden kan voorzien worden in de groeiende vraag:

- Woningssplitsing mogelijk maken: hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld. Ook kan sloop en nieuwbouw een oplossing zijn om te voorzien in kleinere wooneenheden.
- Tijdelijke bewoning in bijgebouwen bij woningen voor kleinere huishoudens zoals bijvoorbeeld starters en alleenstaanden.
- Inwoning of het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens/generaties.

Conclusie

In het projectgebied wordt de langgevelboerderij aan de Dorpstraat nr. 34 gesplitst in 2 woningen, waarmee gevolg wordt gegeven aan de suggesties die in de beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad' worden gedaan.

3.5.6 Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Bergeijk betaalbaar kan wonen. Om die reden heeft de gemeente Bergeijk in haar woonbeleid bepaald dat 30% van de nieuw te realiseren woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Bij nieuwe woninginitiatieven is het niet altijd mogelijk om dit percentage te halen, bijvoorbeeld omdat het project te klein is (als het bijvoorbeeld om 1 woning gaat, dan is deze bijna per definitie vrijstaand en te duur om als sociale huurwoning op de markt te worden gebracht), of omdat sociale woningen niet passen binnen de ruimtelijke context (bijv. in een dorpsrand met vrijstaande woningen is het niet altijd passend om sociale huurwoningen, die meestal aaneengebouwd zijn, toe te voegen).

Om te zorgen dat een percentage van 30% sociale huurwoningen over de gehele lijn financieerbaar en dus realiseerbaar is, heeft de gemeente Bergeijk een Vereveningsfonds Sociale Woningbouw ingesteld. De raad heeft hierover op 28 januari 2021 een positief besluit genomen. Hierbij wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

In principe werkt de gemeente niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Indien een initiatiefnemer voldoende kan onderbouwen dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 30% te realiseren in zijn plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. In dat geval kan de gemeente besluiten om toch mee werken aan het initiatief. Voorwaarde is dan dat de initiatiefnemer een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Deze afdracht wordt door de gemeente ingezet om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan het voorgeschreven aantal sociale woningen realiseert.

In de nota Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is aangegeven op welke wijze de bijdrage wordt berekend.

Conclusie

In het plan worden 12 woningen toegevoegd, waarvan 4 duplexwoningen, die in de sociale sector worden verhuurd. Dit betreft 33,3% van het totaal aantal te realiseren woningen in het projectgebied. Dit is meer dan de 30% die genoemd wordt in de nota Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Daarom hoeft geen bijdrage aan het Vereveningsfonds te worden gedaan.

3.5.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief betreft een inbreiding/intensivering in bestaand stedelijk gebied op een locatie die reeds enige tijd in beeld is voor inbreiding. Een belangrijk deel van de woningen in het projectgebied zal worden gerealiseerd in het betaalbare segment (58,3%), waarvan 33,3% sociale huur. Daarnaast wordt voorzien in 2 seniorenwoningen. De inbreiding is in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Bergeijk. De langgevelboerderij aan de Dorpstraat nr. 34 wordt gesplitst in 2 woningen, waarmee gevolg wordt gegeven aan de suggesties die in de beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad' worden gedaan. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de behoefte oftewel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Het plan is passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieubelastende activiteiten

4.1.1 Toetsingskader

Het begrip "milieubelastende activiteit" (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuivering technisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

4.1.2 Motivering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van gevoelige bebouwing in een 'rustige woonwijk'. Voor gevoelige bebouwing in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige bebouwing tot de grens van de inrichting/de grens van het gebied met een hinderlijke functie.

Op basis van artikel 3.21 van het Bkl zijn woningen als gevoelige bebouwing aan te merken.

De dichtstbijzijnde potentieel hinderlijke functie betreft een bedrijfsfunctie op de hoek van de Dorpstraat en de Doolhof waar ingevolge de doeleindenomschrijving in het geldende omgevingsplan bedrijvigheid met milieucategorie 1 of 2 is toegestaan. De richtafstand van bedrijvigheid met milieucategorie 2 vanaf de grens van het functiegebied tot een gevoelig object, zoals een woning, bedraagt voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' 30 m. De daadwerkelijke afstand tot het projectgebied bedraagt ca. 130 m. De daadwerkelijke afstand is derhalve veel groter dan de richtafstand.

Er bevinden zich geen veehouderijbedrijven in de nabijheid van het projectgebied.

Spuitzones

In het kader van ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt.

Binnen 50 m van het projectgebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. De kortste afstand van een agrarische functie tot het projectgebied bedraagt ca. 53 m.



Uitsnede geldende tijdelijke omgevingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' en andere (tijdelijke) omgevingsplannen rond het projectgebied. Het projectgebied zelf is met een rode omlijning aangegeven (Bron: Regels-

Conclusie

In – of in de nabijheid van – het projectgebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Ook heeft de voorgenomen ontwikkeling, geen beperkende invloed op omliggende functies waar bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een eenduidige manier van beoordelen van geluid te behouden heeft de gemeente Bergeijk de 'Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Bergeijk' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet, in werking getreden.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane geluidsproductie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Motivering wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist. Binnen de gemeente Bergeijk zijn er voor gemeente- en waterschapswegen nog geen geluidaandachtsgebieden vastgesteld. De onderzoeksplichtige wegen zijn weergegeven in navolgende tabel.

Relevante geluidsbronnen

Geluidbronsoorten	Weg	Geluidaandachtsgebied en gegevens opgenomen in CVGG
Gemeentewegen	Dorpstraat	Nee
	Kerkewei	
	Ridder van Dinterstraat	
	Prins van Luikstraat	

Onderzoek

In het onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen in het projectgebied berekend. De rapportage akoestisch onderzoek van mei 2025 is als bijlage bij deze motivering BOPA gevoegd.

4.2.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 46 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 46 dB ter plaatse zuid- en oostgevel van de meest zuidoostelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal 20 dB. Een onderzoek naar de gevelwering is dan niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' en 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 van de onderzoeksrapportage kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.2.4 Omgevingslawaaï – hinderlijke bedrijvigheid

Zie paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Kwaliteit van de buitenlucht

4.3.1 Toetsingskader

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de buitenlucht;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de kwaliteit van de buitenlucht als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.³
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

4.3.2 Toetsing

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

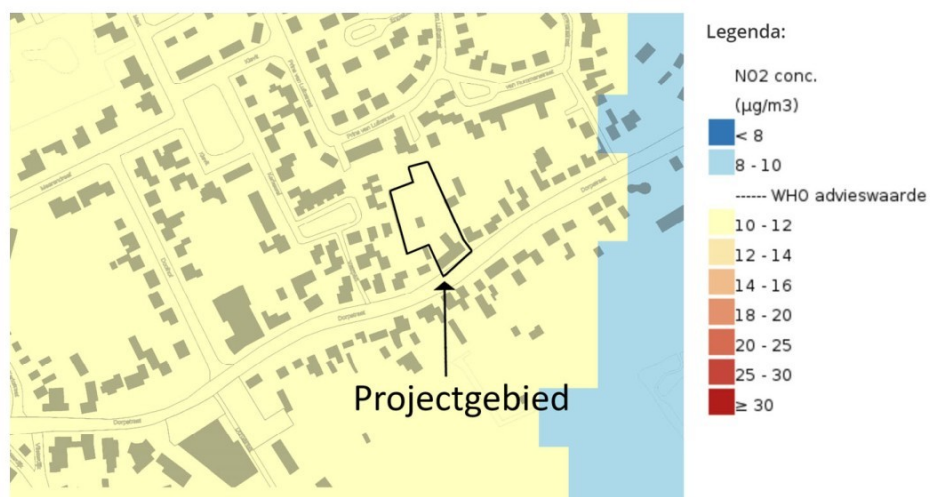
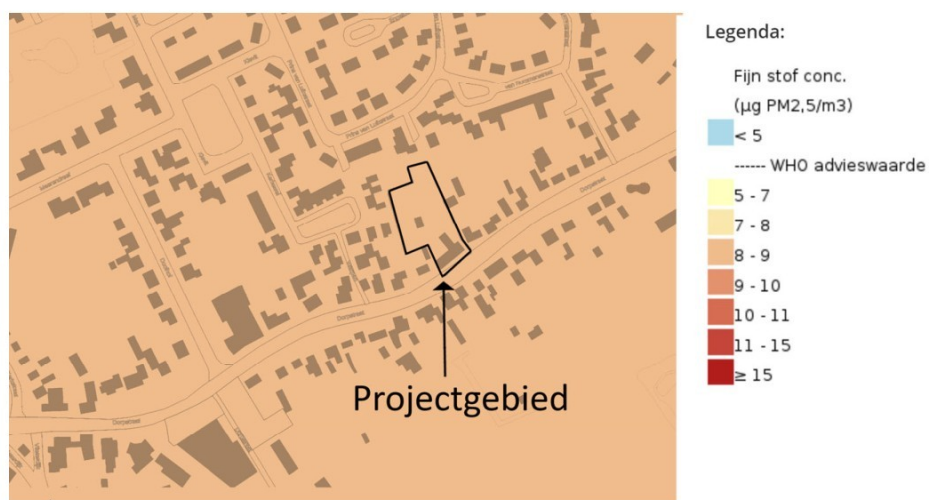
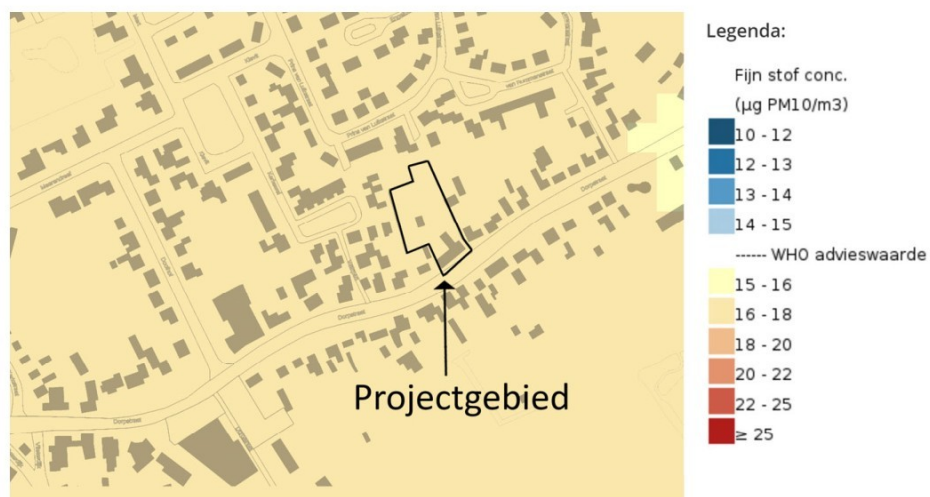
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in art. 5.54 Bkl. Hierin zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit

Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in het Bkl de volgende grenswaarden gehanteerd (§ 2.2.1.1. Bkl, Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit):

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM₁₀ = 40 µg/m³.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} = 25 µg/m³.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO₂ = 40 µg/m³.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ter plaatse van het projectgebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.



4.3.3 Conclusie

Het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.4 Geur

4.4.1 Toetsingskader

Voor dit aspect geldt de "Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Bergeijk 2024".

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstand eisen
- Randvoorwaarden

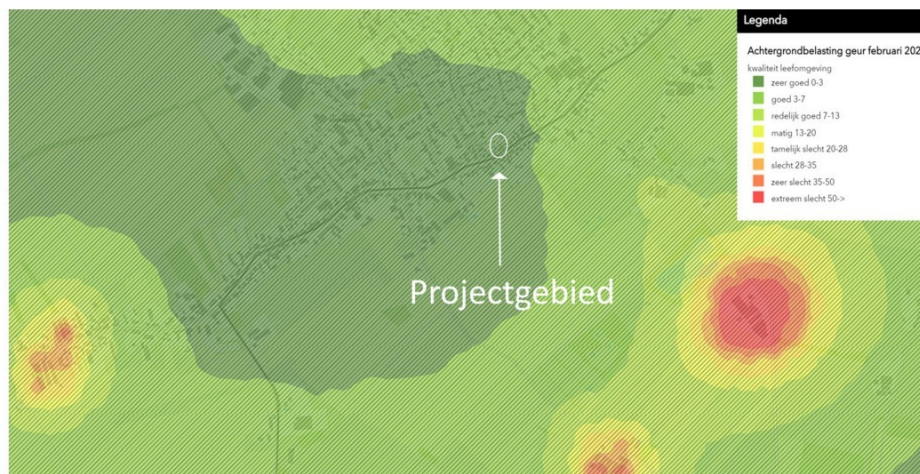
4.4.2 Motivering

Potentieel hinderlijke veehouderijen bevinden zich op afstand van het projectgebied:

- Vlieterdijk 34 (vleeskuikens), ca. 1100 m afstand tot projectgebied
- Schatersdijk 34 (vleesvarkens), ca. 970 m afstand tot projectgebied
- Boscheind 52 (vleeskuikens), ca. 1630 m afstand tot projectgebied
- Boscheind 61 (vleeskuikens), ca. 1740 m afstand tot projectgebied

Door de ODZOB is in juni 2023 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op onderstaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het projectgebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van het woningbouwproject.

4.5 Bodem en grondwater

4.5.1 Toetsingskader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein, direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden

aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.5.2 Motivering

Silt Milieu B.V. heeft in juli en augustus 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het projectgebied en hierover gerapporteerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodem- en asbestonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Omgevingswet. De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen) waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het zintuiglijk schone grondmengmonster MM01 (bovengrond) zijn licht verhoogde gehalten met zink, cadmium, lood en PAK aangetoond. In het baksteenhoudende grondmengmonster MM02 (bovengrond) zijn slechts licht verhoogde gehalten met zink, cadmium en lood aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse Industrie worden beschouwd.

In het zintuiglijk schone grondmengmonster MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met koper, zink, cadmium en barium aangetoond. De concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen en/of bijmengingen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

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

4.5.3 Conclusie

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Omgevingswet zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

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

Omdat de onderzoeksopzet volgens de NEN-5740, voor en na 1 januari 2024, inwerkingtreding van de Omgevingswet, niet is veranderd, en mede gezien de analyseresultaten, kan het onderzoeksrapport worden gebruikt als bewijsmiddel dat de bodem geschikt is voor beoogd gebruik.

4.6 Mobiliteit

4.6.1 Toetsingskader

De wijziging van functie heeft effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect hiervan is. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

4.6.2 Motivering

Ontsluiting

Het projectgebied is met een woonstraat zowel op de Kerkewei als de Dorpstraat ontsloten. De Dorpstraat voert naar Bergeijk en Lommel en andere externe bestemmingen.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in de nota 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk'.

In deze nota worden de gemiddelde parkeerrichtlijnen van het CROW gehanteerd, zoals opgenomen in brochure 744: 'Parkeercijfers 2024'. Voor berekening van de parkeerbehoefte in het projectgebied wordt uitgegaan van een gebied met de kenmerken 'weinig stedelijk gebied' gelegen buiten het kernwinkelapparaat, dus in de 'rest van de bebouwde kom'.

Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

De parkeereis is aangegeven in navolgende tabel:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm (incl. bezoekers- parkeren 0.2 pp/wo)	Totale parkeereis
Halfvrijstaand bestaand (Dorpstraat nr. 34a)	1	2.1	2.1
Halfvrijstaand nieuw door splitsing (Dorpstraat nr. 34b)	1	2.1	2.1
Halfvrijstaand koop	4	2.1	8.4
Aaneengebouwd betaalbare koop of huur (worst case koop is berekend)	3	2.0	6
Duplexwoningen (huurap- partementen soc. huur < 75 m ²)	4	1.0	4
Totaal	12 nieuw en 1 bestaande wo.		22,6 pp

In navolgende tabel is aangegeven waar parkeerplaatsen gerealiseerd worden en hoe die normatief gerekend kunnen worden ingevolge de nota 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk':

Woningtype	Aantal	Normatief volgens nota Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025	Totaal te realiseren pp.
Halfvrijstaand bestaand (Dorpstraat nr. 34a)	2 parkeerplaatsen naast elkaar met garage + 1 langspaarkeerplaats aan de Dorpsstraat in de voortuin	2 + 0,6 1	3,6
Halfvrijstaand nieuw door splitsing (Dorpstraat nr. 34b)	2 parkeerplaatsen op lange oprit met garage + 1 langspaarkeerplaats aan de Dorpsstraat in de voortuin	2 + 0,6 1	3,6
Kavel 1 en 2 Halfvrijstaand koop	2 dubbele opritten zonder garage	2 per inrit	4
Kavel 3 en 4	2 lange opritten zonder garage	2 per inrit	4
Openbare ruimte	16 parkeerplaatsen	16	16
Totaal			31,2 pp

Wellicht parkeerplaatsen inruilen voor groen na check parkeercijfers door gemeente: in ieder geval voortuin-parkeren woningen dorpsstraat 34 en verder op binnenterrein

Met 31,2 te realiseren parkeerplaatsen wordt zeer ruimschoots voldaan aan de parkeereis van 22,6 parkeerplaatsen.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

4.7.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

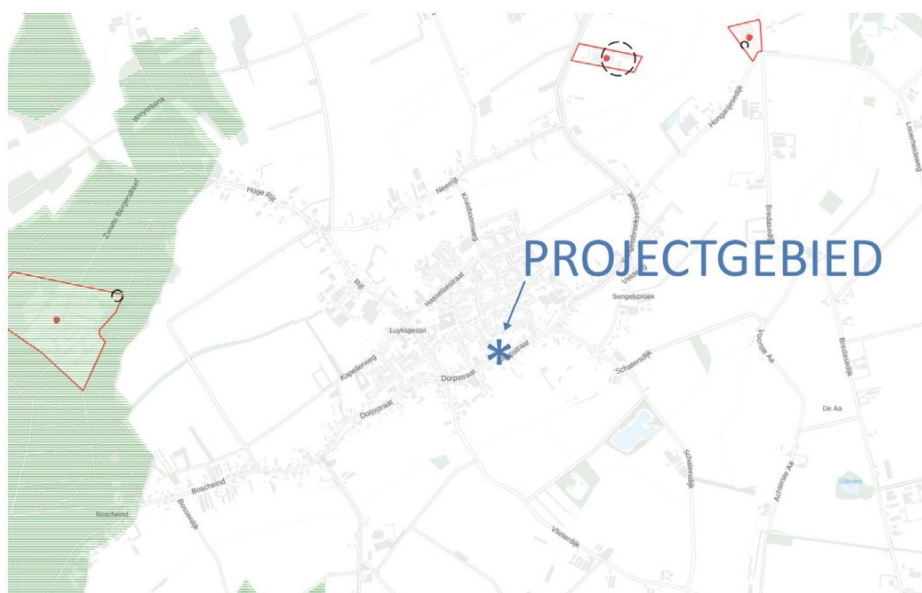
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl.

4.7.2 Motivering

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. De Atlas Leefomgeving laat zien dat het initiatief op ruime afstand is gelegen van het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.



Kaart externe veiligheid

4.8 Natuur

4.8.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voorheen geldende Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, alsook om bepaalde soorten van nationaal belang.

Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.8.2 Motivering gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een ruimtelijk plan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het projectgebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ("Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux") is op circa 1.3 km afstand gelegen. Om te kijken of er al dan niet sprake is van een overschrijding van de stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2024.2.1 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor de bouw- en gebruiksfase van het project. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

In de rapportage zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden of extra hexagonen met een hersteldoel. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Het is essentieel dat de aannemer ten tijde van de bouwwerkzaamheden bij de op diesel aangedreven machines en werktuigen gebruik maakt van minimaal stageklasse IV materiaal (met AdBlue-systeem). Ten aanzien van de inzet van de graafmachines, loaders en hijskranen is minimaal een stage V-klasse nodig. Met deze uitgangspunten blijft onderhavige aanlegfase binnen de gewenste drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de bijlage bij het persbericht over de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 18 december 2024 zaaknummer 202201311/1, het "Schema beoordelingskader intern salderen" (zie bijlage 1 rapportage) is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

Er is geen sprake van een vergunningplicht in het kader van een Natura 2000 activiteit. Er kan worden volstaan met de verrichte Voortoets.

4.8.3 Motivering soortenbescherming

Initiatiefnemer is voornemens om 11 nieuwe woningen te realiseren op de planlocatie Dorpstraat 34-36 te Luyksgestel. Naast de nieuwbouw zal ook de bestaande woning op huisnummer 34 inpandig worden verbouwd tot twee appartementen. De bijgebouwen in het projectgebied zullen worden gesloopt.

Naast de bouw van de nieuwe woningen zal er een nieuwe woonstraat worden aangelegd. De woonstraat is ruim van opzet en voorzien van groenstroken, waarin bomen en ook parkeerplaatsen zijn voorzien.

Aan Brabant Eco is de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan op de planlocatie in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De rapportage van deze quickscan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied.

Met de eventuele sloop van de aanbouw, het afdak en de bijgebouwen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Omgevingswet. De aanbouw is volledig afgesloten voor beschermde diersoorten en het afdak en de bijgebouwen zijn vanwege de open constructie ongeschikt voor beschermde diersoorten om er nest-, schuil- of verblijfplaatsen te vinden. Doordat de werkzaamheden in de achtertuinen plaatsvinden en de bestaande woningen behouden of enkele inpandig verbouwd worden wordt een hier eventueel aanwezig habitat voor beschermde soorten niet verstoord.

Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het projectgebied.

Conclusie

- Met een quickscan is inzichtelijk gemaakt dat geen aantasting van habitat voor beschermde soorten of aantasting van natuurgebieden plaatsvindt. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.
- Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.9.1 Toetsingskader

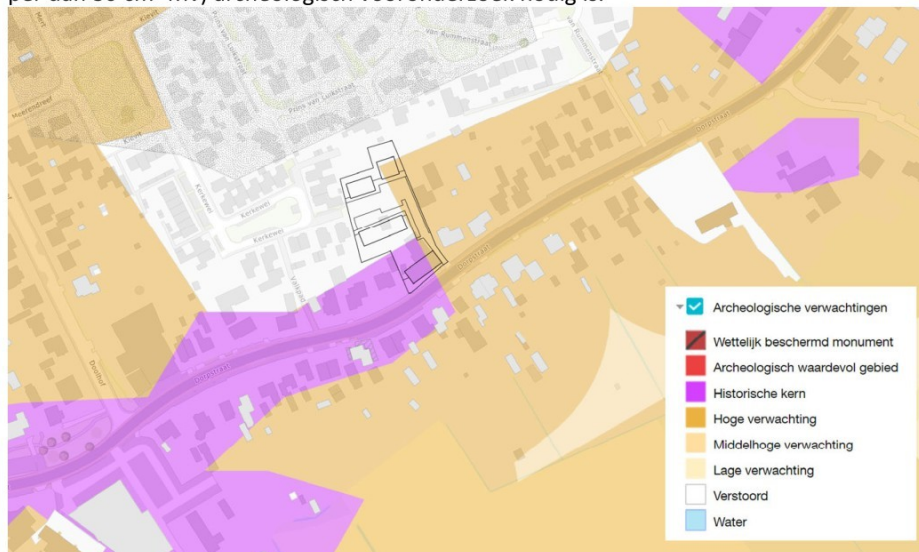
In artikel 1.2 Omgevingswet staat aangegeven dat de wet gaat over cultureel erfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan, is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Dit betekent ook dat voor cultureel erfgoed geldt dat activiteiten geen nadelige gevolgen mogen hebben hiervoor op grond van artikel 1.7 Ow. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee

te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.2 Motivering archeologie

In het plangebied geldt volgens de gemeentelijke beleidskaart een hoge verwachting. Vanwege deze aanduiding is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen, die groter zijn dan 250 m² en dieper dan 30 cm -Mv reiken. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen van de toekomstige ontwikkeling (circa 4300 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv) archeologisch vooronderzoek nodig is.



Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het projectgebied zich deels in de historische kern van Luyksgestel bevindt. Het ligt landschappelijk gezien op een terrasafzettingenvlakte, die mogelijk bedekt is met dekzand en/of een oud-bouwlanddek. Op grond van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het gebied kunnen vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd aanwezig zijn. Daarbij zullen archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd (als onderdeel van de historische kern van Luyksgestel) met name in het zuiden van het projectgebied liggen. Hier is reeds in de 19e eeuw sprake van bebouwing. Daarmee zijn oudere bebouwingsresten ook niet uit te sluiten. In de directe omgeving van het projectgebied zijn echter weinig resten bekend. Bij eerder onderzoek zijn tot nog toe uitsluitend diepe verstoringen geconstateerd of geen behoudenswaardige archeologische resten gevonden. Voor wat betreft het noorden en westen van het projectgebied geldt er geen archeologische verwachting omdat het gebied afgegraven is. Dit blijkt uit informatie beschikbaar ten tijde van het opstellen van de gemeentelijke beleidskaart, die op de hoogtekarten gebaseerd is.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in het projectgebied dekzand aanwezig is, dat is bedekt door een bouwlanddek. De top van het dekzand is aangetroffen op een diepte van 45 – 105 cm -Mv (34,20 – 34,70 m +NAP). Lokaal is de top van het dekzand geroerd. Boring 6 is in het deel geplaatst dat is aangemerkt als geen archeologische verwachting door verstoring en/of afgraving. De bodemopbouw van boring 6 is echter te vergelijken met de overige boringen: dekzand met daarop een humeus dek.

Geconstateerd kan worden dat het projectgebied tot in zijn geheel verstoord is tot tenminste 20 cm diep in de C-horizont. Hierdoor kan de archeologische verwachting voor het projectgebied bijgesteld worden naar laag voor de periode Laat Paleolithicum – Mesolithicum. Het vondsten- en sporenniveau van deze perioden wordt niet meer intact verwacht. Voor wat betreft de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar middelhoog in het noorden van het projectgebied (boring 1, 2 en 6). In het zuiden van het projectgebied blijft de verwachting hoog vanwege de mogelijkheid op bebouwingsresten in het projectgebied op basis van de historische kaarten en de aanwezigheid van een bouwlanddek die de top van het dekzand, het relevante archeologische niveau, tegen bodemingrepen beschermd kan hebben.

Advies

Het voornemen bestaat om in het projectgebied nieuwe woningen op te richten. De toekomstige bebouwing is grotendeels gepland op een weiland. Alleen in het zuiden van het projectgebied zal een deel van de bebouwing gesloopt worden. Vanaf een diepte van 45 – 105 cm -Mv (34,20 – 34,70 m +NAP) is een middelhoge tot hoge archeologische verwachting vastgesteld in het projectgebied. Indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv, wordt er vervolgonderzoek geadviseerd. Dit kan het beste plaatsvinden door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P, protocol 4003). Voor een dergelijk gravend onderzoek zal eerst een Programma van Eisen worden opgesteld, dat beoordeeld en goedgekeurd moet worden door de bevoegde overheid. Met de gemeente is besproken dat het proefsleuvenonderzoek kan worden verricht na verlening van de omgevingsvergunning en dat dit in de voorschriften van de omgevingsvergunning als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.

In het zuiden van het projectgebied is ook een deel waar geen bodemingrepen gepland zijn. Hier zal de bestaande bebouwing blijven staan. In het rapport wordt geadviseerd wordt om hier de geldende dubbelbestemming Archeologie te handhaven (zie, in de bijlage opgenomen, rapport archeologisch vooronderzoek). Er vindt geen wijziging plaats ten aanzien van de geldende dubbelbestemming Archeologie. Met een BOPA wordt immers afgeweken van het omgevingsplan, maar wijzigt het planologisch regime zelf niet.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Bergeijk) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het projectgebied.

Selectiebesluit gemeente Bergeijk:

Vanwege de hoge archeologische verwachting van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk om vast te kunnen stellen wat de archeologische waarden precies zijn, zodat hier verder in toekomstige planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen (dieper dan 30 cm) gepland zijn of waar deze mogelijk worden gemaakt (bouw van nieuwe woningen, mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en aanleg van kabels/leidingen en waterberging). Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd voor vaststelling van het omgevingsplan zodat, conform artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de onderzoeksresultaten verwerkt kunnen worden in het plan. Het archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Programma van eisen

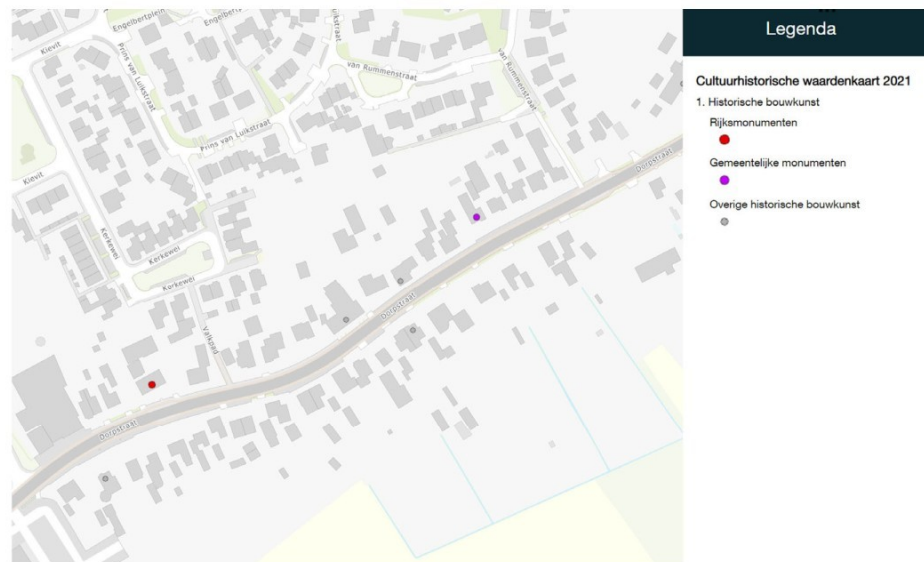
In maart 2025 is door Transect een programma van eisen opgesteld voor het proefsleuvenonderzoek, dat na het vaststellen van de omgevingsvergunning zal worden uitgevoerd. Dit PvE is als bijlage bij voorliggende onderbouwing BOPA gevoegd.

4.9.3 Motivering cultuurhistorie

Zoals op de cultuurhistorische waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is te zien, zijn in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Alleen het pand Dorpstraat 34 is aangemerkt als een element dat gekwalificeerd wordt als 'overige historische bouwkunst'. Het betreft een boerderijpand uit 1950 (bron: planviewer), dat verbouwd is tot woonboerderij. Het oorspronkelijke woongedeelte (westzijde pand) heeft nog zijn originele gevelindeling. Belangrijk zijn de massavorm van de langgevelboerderij en de situering, relatief dicht op de straat. De leilinden aan de zuidzijde van de gevel maken het ensemble af. Het voorerf was waarschijnlijk in oorsprong onverhard.

Door de woningsplitsing van nummer 34 kan het pand behouden blijven. De massavorm blijft onveranderd. De gevelindeling blijft refereren aan de opbouw van de langgevelboerderij met links het woongedeelte en rechts het bedrijfs gedeelte.





Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2021 (ODZOB)

4.10 Windhinder

4.10.1 Toetsingskader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving. Het Rijk heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan.

4.10.2 Motivering

Er is in het projectgebied geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, die kunnen worden aangemerkt als 'hoogbouwinitiatief'. Een hoogbouweffectrapportage (HER) is derhalve niet aan de orde.

4.10.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.11 Bezonning

4.11.1 Toetsingskader

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Het Rijk heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan.

4.11.2 Motivering

De bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 34 en 36 blijft in massa en bouwhoogte ongewijzigd. Hier zijn derhalve geen consequenties voor de bezonning van omliggende percelen.

De nieuwe woningen bevinden zich ten noorden van de bestaande bebouwing aan de Dorpstraat. Ook hier zal geen sprake zijn van invloed van het bouwplan op de bezonningssituatie. De nieuwe woningen ten oosten van Kerkewei 17 en 19 hebben een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 6,5 m. Het betreft dus relatief lage woningen waarvan de invloed op de bezonning van de achtertuinen van de woningen aan de Kerkewei gering zal zijn.

De woning ten zuidoosten van Kerkewei 21 wordt opgetrokken in maximaal twee bouwlagen met kap. Hier kan in de eerste helft van de ochtend sprake zijn van invloed op de bezonning. Kijkend naar de TNO-normering moeten er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober zijn op de gevels van een woning, terwijl de 'strengere' TNO-norm ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag eist in de periode 21 januari – 22 november. Hieraan wordt ruimschoots voldaan (in het slechtste geval is er alleen invloed op de bezonning van het perceel Kerkewei 21 gedurende de eerste helft van de ochtend).

4.11.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.12 Trillingen

Toetsingskader

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn beperkt tot de bescherming van trilling gevoelige gebouwen en trilling gevoelige ruimten tegen trillingen in het frequentie interval van 1 tot 80 Hertz (Hz), ten gevolge van (milieubelastende) 'activiteiten anders dan wonen'. Ondanks de ruime benaming zijn veel activiteiten uitgezonderd. Uitgezonderd van het wettelijk kader zijn:

- activiteiten bij wonen (tenzij het gaat om een bedrijf aan huis)
- het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein
- een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen
- evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen
- tijdelijke trillinggevoelige gebouwen die niet meer dan tien jaar zijn toegelaten
- een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, en/of gelegen op een industrieterrein dat onder de Wet geluidhinder 'gezoneerd' was.

4.12.1 Motivering

De ontwikkeling betreft nieuwe woningen, die geen trillingshinder veroorzaken.

4.12.2 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.13 Bescherming van de gezondheid

4.13.1 Toetsingskader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, kwaliteit van de buitenlucht en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

In deze paragraaf wordt, aanvullend op de bovengenoemde aspecten, aandacht besteed aan endotoxinen.

4.13.2 Motivering endotoxinen

Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende 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 belangrijk bestanddeel 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 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt voor ETFAL (een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. De enige veehouderij op kortere afstand (220 m) betreft een melkveehouderij aan de Dorpstraat 3.

Binnen 1000 m van het projectgebied is geen pluimveehouderij aanwezig. Dichtstbijzijnde pluimveehouderij ligt aan de Vlieterdijk 34 op ruim 1.1 km afstand van het projectgebied.

Conclusie

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het projectgebied.

4.13.3 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van nieuwe woningen.

Er zijn geen geitenhouderijen op minder dan 2 km afstand van het projectgebied gelegen. Dichtstbijzijnde geitenhouderij betreft een bedrijf aan de Weebosch 2, dat op meer dan 3.2 km van het projectgebied ligt.

Conclusie

Er zijn geen geitenhouderijen op minder dan 2 km afstand van het projectgebied gelegen. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de volksgezondheid in het projectgebied vanwege geitenhouderijen.

4.13.4 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is de voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpstraat, aanvaardbaar.

4.14 Water en watersystemen

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

4.14.1 Toetsingskader

4.14.1.1. Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Bergeijk.

4.14.1.2. Beleid gemeente Bergeijk – vGRP 2020-2024

Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleeringsplan (vGRP) 2020-2024, waarin geconstateerd wordt dat Bergeijk al een flinke stap heeft gezet in het beperken van de kans op wateroverlast.

Door klimaatverandering ontstaat echter een nieuwe opgave: Buien worden extremer en de frequentie waarmee zware buien optreden neemt toe. Om op de toekomst voorbereid te zijn en een goed woon- en vestigingsklimaat te behouden zijn nieuwe investeringen nodig. Extra en grote hoeveelheden regenwater moeten worden verwerkt om waterschade te voorkomen. Het ondergronds afvoeren van deze extremen is kostbaar, maar bovengrondse oplossingen voor berging vergen ruimte en zijn daardoor sterk afhankelijk van andere claims op de bovengrond.

Hemelwater

Voor een toekomstbestendig (her)inrichting wil de gemeente meldings- en vergunningplichtige ingrepen benutten om een versnelde afvoer van neerslag te compenseren door waterberging. Hierbij wordt een koers aangehouden, waarin het beleid van de gemeente het beleid van het waterschap aanvult. Het gaat hierbij om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt of opnieuw wordt aangelegd (oppakken verharding). In de nieuwe koers worden voor beide type ontwikkelingen eisen aan de verwerking van hemelwater op eigen terrein gesteld:

- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) >50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt gelloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing;
- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. Dit betekent dat bij een toename >500 m² aan de bergingsopgave zoals beschreven in de Waterschapsverordening moet worden voldaan.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende situaties:

- nieuwbouw (het bebouwen van nog onbebouwd gebied);
- herstructurering (een ingreep in de bebouwde omgeving met nieuwbouw na sloop of hergebruik na renovatie);
- herinrichting (het vernieuwen van de openbare ruimte in multidisciplinaire rioolvervangingsprojecten, waarbij de werkzaamheden alleen plaatsvinden in de openbare

- ruimte en niet/minimaal op particulier terrein en het verhard oppervlak niet toeneemt);
- vernieuwing / het technisch in stand houden door vernieuwing (monodisciplinair project).

Bij deze situaties varieert de vrijheid om de benodigde voorzieningen aan te leggen en het stedelijk watersysteem te verbeteren van maximaal (nieuwbouw) naar minimaal (vernieuwing).

In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw.

Voor nieuwbouw verplicht de gemeente de aanleg van 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Alleen als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het projectgebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het projectgebied toegestaan.

Afvalwater

De gemeente wil bewust omgaan met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. De gemeente is voorstander van hergebruik van energie en grondstoffen door deze weer uit het afvalwater te halen. Hoe minder het afvalwater wordt verdund met grond- en regenwater en hoe gelijkmatiger het afvalwater door de gemeente wordt aangeleverd des te (kosten)efficiënter kan dit plaatsvinden. Door schoon en vuil water te scheiden wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

4.14.1.3. Beleid Waterschap de Dommel

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op navolgende uitsnede van de Keurkaart is het projectgebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.14.2 Motivering

Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Luyksgestel, sectie F, nummers 285 en 1437. Het projectgebied heeft een totale oppervlakte 3.763 m².

Uit de kaart die bij de Waterschapsverordening hoort wordt duidelijk dat het projectgebied is gelegen buiten beschermde gebieden, attentiegebieden of beekdalen.

Wel is het gebied gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. Hier zijn regels van toepassing die betrekking hebben op het ontwateren van gronden middels drainagemiddelen en het onttrekken van grondwater voor beregening van grasland. Deze regels zijn voor het projectgebied, met een woonfunctie, niet van toepassing.

Verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het projectgebied van ca. 1.816 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	677	1.077
Verharde buitenruimte percelen	473	1.077*
Verharde openbare ruimte	0	812
Totaal verhard oppervlak	1.150	2.966
Onverhard oppervlak	3.166	2.530
Totaal projectgebied	4.316	4.316

* aannahme is: verharding voor de percelen is hetzelfde als de verhardingsoppervlakte van de daken.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, is compenserende waterberging vereist.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt een bergingseis van 60 mm. Deze bergingseis stemt overeen met de bergingseis op basis van de Keur van het Waterschap De Dommel. Nieuwbouw wordt gezien als nieuw verhard oppervlak, ook als voordien reeds verharding aanwezig was. Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. De rekenregel luidt dus als volgt:

$$\text{'Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)'}$$

De verhardingstoename vanwege de woonontwikkeling bedraagt ca. 1.816 m². Dit betekent dat er moet worden voorzien in een totale waterberging op eigen terrein van (1 x 0,06 x 1.816 =) 109 m³.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is relatief laag. Op basis van de gegevens uit www.bodemdata.nl bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op ca. 250 m ten zuiden van de Dorpstraat meer dan 0,40 cm –mv. Van de situatie in het projectgebied

zijn geen gegevens vermeld in www.bodemdata.nl. Uit www.ahn.nl kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde maaiveldhoogte in het projectgebied 0,8 – 1,5 m hoger is dan op 250 m ten zuiden van de Dorpstraat. Rekening houdend met capillaire werking is er voorzichtigheidshalve mee rekening gehouden dat het verschil in maaiveldhoogte niet zonder meer bij de bekende GHG op 250 m ten zuiden van de Dorpstraat kan worden opgeteld. Daarom is uitgegaan van een GHG van (meer dan) 1 m –mv.

Het betreft een ondergrond betreft van overwegend matig fijn, zwak siltig zand (k-waarde tussen 1 en 5. De infiltratiemogelijkheden voor het projectgebied zijn daarmee goed te noemen.

Gezien de oppervlakte van het projectgebied (4.316 m²) en de relatief geringe oppervlakte die nodig is om de bergingsopgave te realiseren (bij een te realiseren berging boven de GHG van ca. 70 cm zou het om totaal 109/0.7=ca. 155 m² gaan), is duidelijk dat berging eenvoudig op eigen terrein te realiseren is.

Er kan op diverse manieren voorzien worden in infiltratievoorzieningen:

- Bij de halfvrijstaande woningen met diepe achterpercelen (noordoostzijde projectgebied) kan voorzien worden in berging door een verlaging in de achtertuin aan te brengen, waar het water kan inzijsen.
- Bij alle woningen kan infiltratie plaatsvinden met horizontale of verticale IT-buizen.
- Ook kunnen infiltratiekragen worden aangebracht onder terrassen of paden, zeker waar er weinig tuinruimte is. Omdat terrassen en paden niet zwaar belast worden (zoals inritten), kunnen de infiltratiekragen met een relatief dunne bovenlaag van 20 à 25 cm worden afgedekt, zodat boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand zoveel mogelijk bergingsruimte voor water overblijft en het oppervlak aan infiltratiekragen kan worden beperkt.

Een directe aansluiting van het hemelwater op de openbare riolering is niet toegestaan.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het dwa zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Voor het hemelwater zal, indien noodzakelijk, alleen een overloopconstructie worden aangesloten op het gemeentelijk riool, zodat bij een groot hemelwateraanbod het perceel niet overstroomt. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

4.14.3 Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van de Keur van het Waterschap De Dommel, alsook het vGRP 2020-2024 van de gemeente Bergeijk zijn de perceelseigenaren zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt voor het gehele projectgebied ca. 109 m³. Inzichtelijk is gemaakt dat het binnen de mogelijkheden ligt om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

In voorschriften, op te nemen bij de omgevingsvergunning, zal worden voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van 60 mm waterberging.

4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toetsingskader

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Het bevoegd gezag neemt een besluit over het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hiervoor dient de aanvraag in ieder geval gepaard te gaan van een beschrijving van:

- a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 1. de fysieke kenmerken van het gehele project;
 2. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn
- b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is:
 1. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 2. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 3. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.15.2 Motivering

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De voorgenomen ontwikkeling van 12 toe te voegen woningen kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens uitspraak van de Afdeling, 201901464/1/R1, d.d. 11 maart 2020, moet het realiseren van 12 woningen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Hiervoor is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, die als bijlage bij voorliggende onderbouwing BOPA is gevoegd.

4.15.3 Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het projectgebied zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

4.16 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het projectgebied. Binnen het projectgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten.

5.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dus ook voor onderhavig initiatief, wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Verplichte participatie en afstemming met adviesinstanties

Op 1 februari 2024 is (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2024) een delegatiebesluit vastgesteld door de gemeente Bergeijk, waarin is bepaald dat het vaststellen van een omgevingsplan gedelegeerd kan worden aan het college van burgemeester en wethouders in een aantal gevallen, waaronder woningbouwontwikkelingen van maximaal 5 woningen

Omdat de ontwikkeling de splitsing betreft van een bestaande woning in 2 woningen en de bouw van 11 nieuwe woningen, derhalve de toevoeging van 12 woningen, is voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit een bindend adviesrecht van de Raad van toepassing.

Afstemming over het project zal plaatsvinden met instanties zoals provincie, waterschap en veiligheidsregio.

5.3.2 Participatie

De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de plannen. Aan hen is gevraagd om een schriftelijke reactie te geven op de plannen. In de eerste helft van oktober 2021 zijn de reacties opgehaald bij de omwonenden en heeft desgewenst nog een persoonlijke toelichting plaatsgehad op het initiatief.

Van het omgevingsoverleg is een samenvattend verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd. De meerderheid van de omwonenden had geen bezwaar tegen de plannen, een enkeling heeft laten weten zich niet te kunnen vinden in de plannen. Enkel hadden vragen, met name over de toename van verkeer.

5.3.3 Uitgebreide procedure

Omdat het voor Luyksgestel een relatief omvangrijke wooninbreiding betreft, heeft de gemeente besloten om hiervoor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te doorlopen op grond van artikel 16.65 Omgevingswet.

De omgevingsvergunningaanvraag voor het initiatief zoals in deze motivering is beschreven en onderbouwd, betreft het toestaan van gebruik en bebouwing in afwijking van het omgevingsplan.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde omgevingsplanactiviteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde activiteiten) nader onderzocht en afgewogen (zie voorgaande hoofdstukken).

6.2 Conclusie

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.