

Achter de Sleutel, Riethoven

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het plangebied	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	21
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	22
4.1	Bodem	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3	Water	24
4.4	Geluid	24
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Natuur	25
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Bedrijven en milieuzonering	30
4.9	Geur	31
4.10	Kabels en leidingen	32
4.11	Verkeer en parkeren	33
4.12	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	35
5.1	Inleiding	35
5.2	De bestemmingen	35
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	37
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 3	Programma van Eisen Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 4	Waterparagraaf
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7	Opname behoudenswaardige bomen
Bijlage 8	Nader onderzoek natuur
Bijlage 9	Rapportage stikstofdepositie
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek horecalawaaï
Bijlage 11	Onderzoek geurhinder en veehouderij
Bijlage 12	Besluit milieueffectrapportage
Bijlage 13	Nota van inspraak en vooroverleg
Bijlage 14	Nota van zienswijzen en wijzigingen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

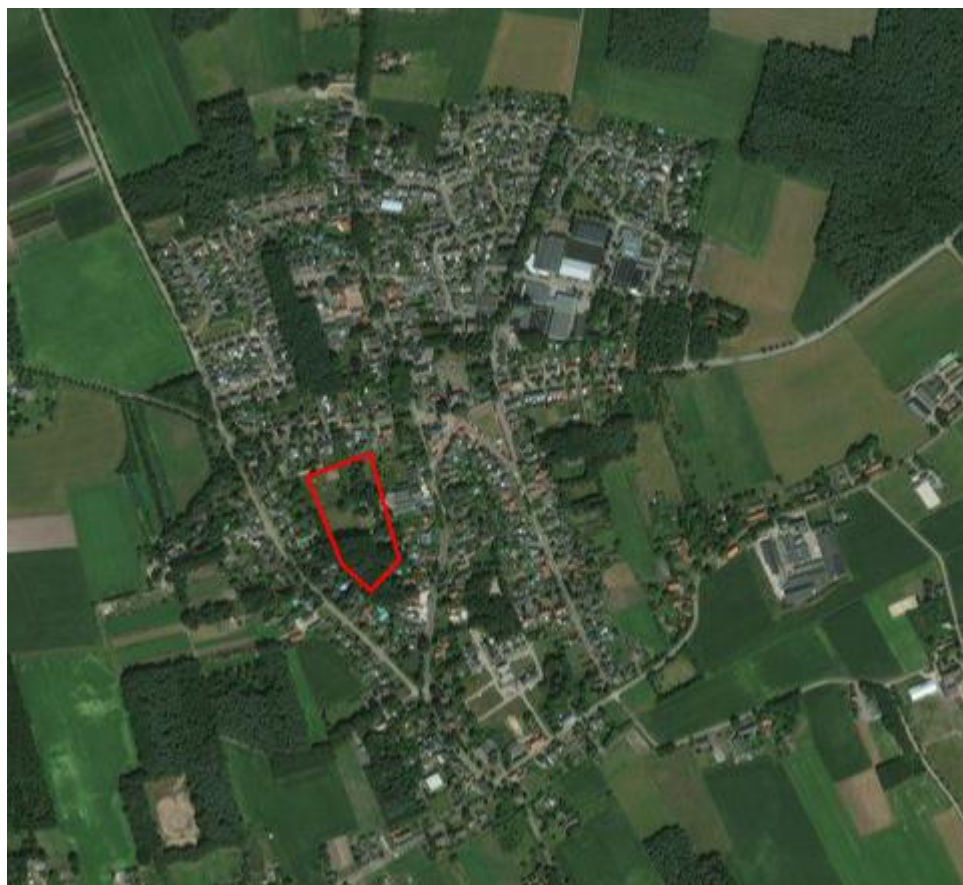
1.1 Aanleiding

Door de ontwikkeling van Riethoven in de periode na de Tweede Wereldoorlog, waarbij uitbreiding langs lintvormige uitlopers als Tonderstraat en Willibrordusstraat plaatsvond, zijn achter de oudere percelen aan de Dorpsstraat onbebouwde achterterreinen ontstaan. In de afgelopen 15 jaar is dit gebied tussen de Dorpsstraat en Willibrordusstraat ingevuld met woningbouw. Het onbebouwde gebied tussen de Dorpsstraat en Tonderstraat is nog steeds onbebouwd.

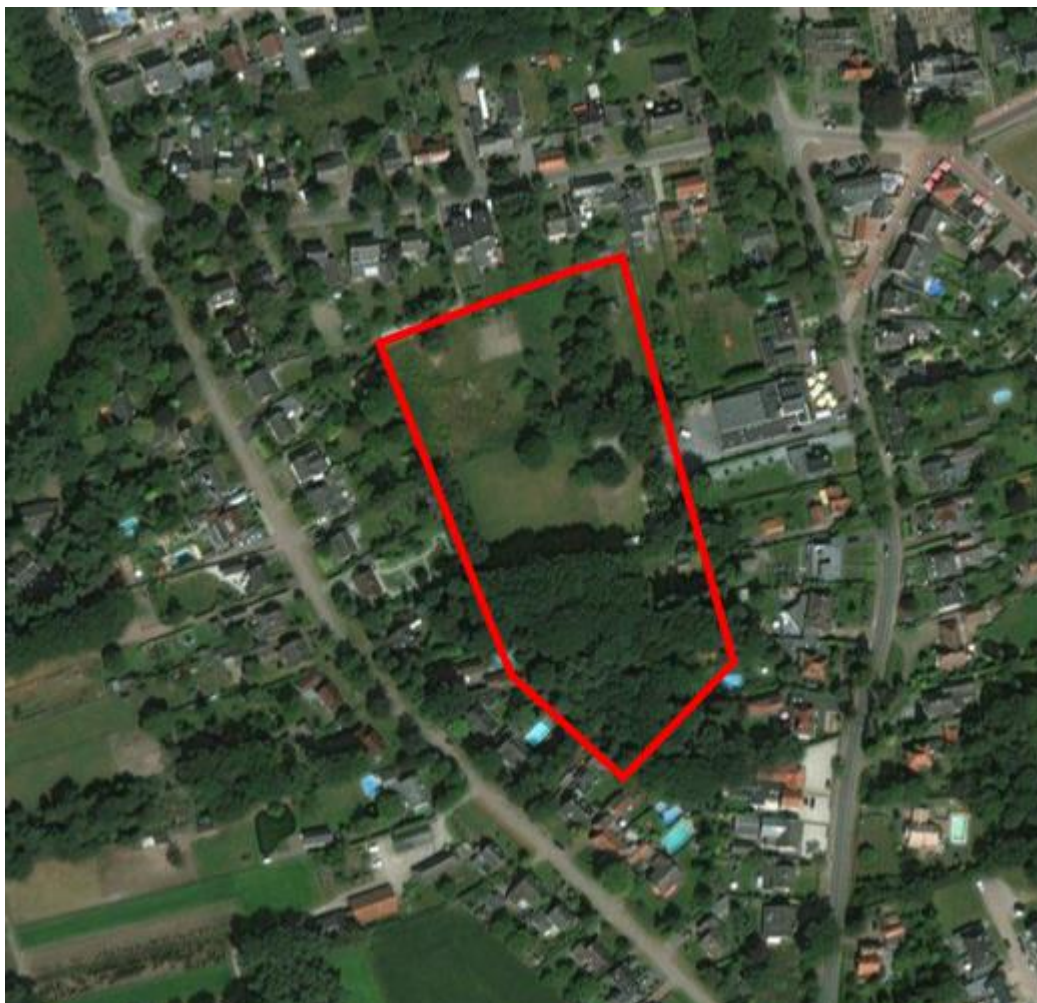
Er ligt een initiatief om ook het onbebouwde gebied tussen de Dorpsstraat en Tonderstraat te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. De gemeente Bergeijk is voornemens om hieraan medewerking te verlenen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het genoemde onbebouwde gebied tussen de Dorpsstraat en Tonderstraat naar woningbouw.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Dorpsstraat, Gildestraat en Tonderstraat in het zuidwesten van Riethoven. In bijgaande figuren zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging van het plangebied in Riethoven (luchtfoto: Zoom Earth)



Globale begrenzing van het plangebied (luchtfoto: Zoom Earth)

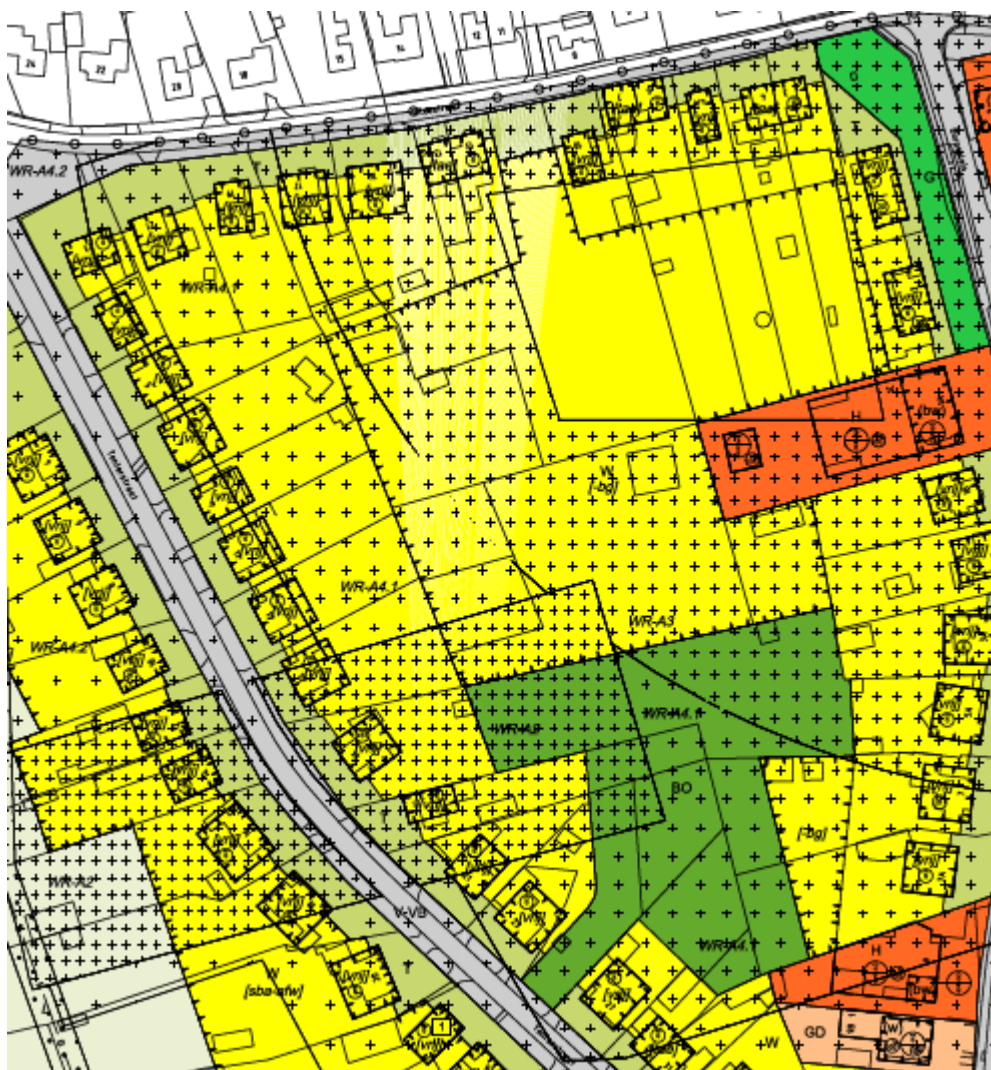
Het plangebied is te betreden via de Gildestraat (tussen de huisnummers 10 en 13) en Tonterstraat (tussen de huisnummers 23 en 27).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' zoals vastgesteld op 31 mei 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bos' en 'Wonen'.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van verschillende categorieën opgenomen, hetgeen inhoudt dat bij grondwerkzaamheden dient te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, of de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

Op de gronden binnen het plangebied met de bestemming 'Wonen' zijn bijgebouwen uitgesloten.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'

Op 2 juli 2014 is het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014' vastgesteld. Hierin heeft voor het plangebied geen herziening van bestemmingen of regels plaatsgevonden. Omdat bijgebouwen zijn uitgesloten, is de aangepaste regel voor de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet relevant.

Voor het gehele bebouwde gebied van de gemeente Bergeijk, waaronder Riethoven geldt daarnaast het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Bergeijk 2018', zoals vastgesteld op 26 juni 2018.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting bevatten een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 volgt een weergave en toets op het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Het hoofdstuk erna is gericht op duurzaamheid. De juridische toelichting op het bestemmingsplan staat in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de procedure.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Bestaande situatie

De ruimtelijke structuur van Riethoven wordt gekenmerkt door het stelsel van historische dorpslinten (Schoolstraat/Dorpsstraat en Gildestraat/Molenstraat) en meer recente bebouwingslinten (Tonterstraat/Stevertsebaan en Willibrordusstraat). Op de kruising van de historische dorpslinten bevindt zich de kerk met de karakteristieke driehoekige ruimte van het Dorpsplein. Ten zuiden van het dorp is lintbebouwing langs de Boshovensestraat/Voorderstraat/Eind aanwezig, met karakteristieke doorzichten tussen de bebouwing, richting het beekdal ten zuiden van Riethoven. Het noordelijke deel van Riethoven wordt gevormd door de planmatig opgezette woonbuurten Mortakkers en Galbergen.

Ten zuiden van het dorpslint Gildestraat/Molenstraat stond er tot het jaar 2000 alleen bebouwing direct aan de oude routes. In het begin van deze eeuw is het gebied achter de percelen aan de Dorpsstraat, Willibrordusstraat en Voorderstraat een nieuwe woonbuurt gebouwd.

Zoals al in hoofdstuk 1 is aangegeven, zijn door de verdichting van bebouwing langs de dorpslinten achter de oudere percelen aan de Dorpsstraat onbebouwde achterterreinen ontstaan. Het onbebouwde gebied tussen de Dorpsstraat en Tonterstraat is nog steeds onbebouwd en bestaat uit grasland en bos. Er staan drie kleine gebouwen met een totale oppervlakte van circa 300 m².

2.2 Toekomstige situatie

Met de ontwikkeling Achter de Sleutel wordt invulling gegeven aan onder andere de behoefte aan starters- en seniorenwoningen (huur en koop). Met de bouw van seniorenwoningen wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd; woningen die vrijkomen zijn geschikt voor gezinnen. Uitgangspunt voor het plan is het realiseren van een woonbuurt, die past in de huidige ruimtelijke structuur van Riethoven. Bestaande linten blijven behouden en twee onbebouwde percelen aan de Tonterstraat en Gildestraat worden benut als ontsluiting van de nieuwe woonbuurt.

In deze paragraaf wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht en is aangegeven hoe de vertaling naar bestemmingen heeft plaatsgevonden.

2.2.1 Het stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijke concept dat aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt, gaat uit van een zone van bebouwing langs de randen van het gebied, die een centraal gelegen grote groene ruimte omringen. De woningen zijn zoveel mogelijk met hun voorzijden op de groene ruimte gericht. Op deze manier woont (bijna) iedereen aan het groen.

In de huidige situatie wordt het plangebied omringd door kavels met woningen, die met hun voorzijde naar de omliggende straten georiënteerd zijn. Hierdoor zijn zij met hun achterzijde naar het plangebied gericht. Door het toepassen van het beschreven ruimtelijke concept, worden voorkanten naar de (centraal in het plan gelegen) groene openbare ruimte gericht en wordt voorkomen dat direct aangrenzend aan deze percelen openbare ruimte wordt aangelegd of dat een situatie ontstaat dat nieuwe woningen met de voorzijde naar de achtertuinen van bestaande woonpercelen zijn gericht.



Stedenbouwkundige lay-out

De woonvelden rondom de centrale groene ruimte hebben een zodanige ligging en dat er voor het overgrote deel een flexibele invulling kan plaatsvinden. De dieptemaat is zodanig gekozen, dat vrijwel elk woningtype inpasbaar is. Dit zorgt ervoor dat er een grote diversiteit aan woningtypen mogelijk wordt gemaakt en dat er zowel stedenbouwkundig als consumentgericht maatwerk kan worden geleverd. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. Voor elk woningtype afzonderlijk wordt de positie op het perceel vastgelegd door de opname van afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Naast de mogelijkheden voor diversiteit geldt er voor het plan ook een aantal uitgangspunten, die de typologie van de woningen bepalen. Zo geldt het uitgangspunt dat de stedenbouwkundige vertaling reageert op de aard van de randen van het plangebied. Daarnaast is er een bepaalde mate van wandwerking gewenst, die de centrale groene ruimte begeleidt. Deze twee uitgangspunten zorgen ervoor dat er aan de oostzijde van het plan wat meer aaneengesloten woonblokken zullen komen dan aan de westzijde. Ook zijn op strategische punten (bijvoorbeeld straathoeken, zichtlijnen vanuit bepaalde straten, de entrees van het plan, de zuidelijke zijde van de centrale ruimte) typologieën gewenst, die door hun maatvoering en verschijningsvorm bijvoorbeeld een bepaalde mate van accentwerking en/of een tweezijdige oriëntatie mogelijk maken.

In het gehele plan zijn de woningen met hun voorzijden naar de belangrijkste openbare ruimten gericht. Dit zorgt voor hoogkwalitatieve ruimten, waarbij achter- en zijkantsituaties grenzend aan de openbare ruimte, met een grotere kans op onwenselijke erfafscheidingen, worden voorkomen. Daarnaast zorgt deze opzet ervoor dat veel woningen in het plan op groen uitkijken. Het is wetenschappelijk aangetoond dat dit de gezondheid van de bewoners op een positieve manier beïnvloedt.



Ontsluiting

De ontsluiting van het plan zal in hoofdzaak geschieden door een straat, die om de grotere groene ruimte loopt. Vanuit de omringende straten haken er twee straten aan op deze interne woonstraat. Eén van de straten takt aan op de Gildestraat aan de noordzijde van het plan. De tweede entreeweg takt aan op de Tonterstraat, die aan de zuidwestzijde van het plan loopt.

Het parkeren gebeurt in beginsel op drie verschillende manieren. Op de eerste plaats is er het parkeren op eigen terrein. Dit gebeurt met name bij de grotere woningtypen, zoals vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Naast het parkeren op eigen terrein zal er worden geparkeerd in zogenaamd parkeerkoffers. Dit zijn kleinschalige 'pleintjes', bestaand uit een kort weggetje met 'haaks daarop liggende parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn zo efficiënt mogelijk ingericht en worden omringd door groen en bomen. De parkeerkoffers liggen in de 'hoeken' van het plan, waardoor een groot aantal auto's niet direct vanuit de belangrijkste openbare ruimtenikbaar is. Dit draagt bij aan het 'dorpse karakter' van het plan.

De derde manier om auto's te parkeren, is op zogenaamde 'rabatsroken' langs de belangrijkste straten van het plan. Er is voor gekozen om geen letterlijke parkeerplaatsen te maken. Dit geeft namelijk een erg stedelijk beeld. Door te kiezen voor de bovenstaande oplossing, blijft het karakter informeel en kan het aantal vierkante meters verharding worden geminimaliseerd. Ook dit draagt bij aan het 'dorpse karakter' van het plan en aan de doelen op het gebied van klimaatadaptatie van de gemeente Bergeijk (minimaliseren van verharding, voorkomen van hittestrokes, maximaliseren van het oppervlak voor infiltratie van hemelwater).

Groen en water

Het ruimtelijk concept berust mede op de keuze dat het grootste deel van de openbare ruimte in het plan wordt gevormd door de centrale open ruimte, 'De Brink' genaamd. Deze keuze zorgt ervoor dat ook het groen voor het grootste deel is geconcentreerd op één plek. Door deze keuze wordt snippergroen vermeden. Daarnaast ontstaat hierdoor een ruimte die een grote impact heeft wat de beleving van het groen aangaat. Ook is deze ruimte zeer flexibel in gebruik. Het grasveld kan worden gebruikt voor sport en spel en/of voor buurtbijeenkomsten en -festiviteiten. De Brink zal bestaan uit een combinatie van gras en bomen. Deze centrale groen ruimte wordt zodanig ingericht dat deze bij zware regenval dienst doet als wadi waarin regenwater tijdelijk kan worden opgevangen.

De beide ontsluitingswegen worden geflankeerd door groene bermen met daarin verspreid staande bomen. Daarnaast ligt er aan de westzijde van het plan een houtwal, bestaande uit inheemse heesters met verspreid staande boomvormers. Tot slot worden de in het plan geprojecteerde parkeerkoffers door groene hagen omzoomd.

Duurzaamheid en toekomstbestendig

Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiezuinig bouwen. De woningen zijn levensloopbestendig of levensloopbestendig te maken. Dit kunnen woningen zijn die nu al geschikt zijn voor ouderen, maar ook woningen waarbij rekening is gehouden met verbouwen op termijn. Een belangrijke opgave is ook om met de kennis van vandaag gebouwen te ontwikkelen die voldoen aan de verwachtingen van morgen. Immers, hoe mooi de locatie en het ontwerp ook zijn, als de kwaliteit niet aansluit bij de wensen van nu en de verwachtingen voor de toekomst dan heeft dit een grote invloed op de functionaliteit en het woongenot.

Duurzaam bouwen betekent dus ook dat de woning op maat wordt gemaakt op basis van de wensen van nu met de mogelijkheden om deze aan te passen aan de wensen van later. Potentiële kopers wordt de mogelijkheid geboden om de woning volledig naar eigen inzicht in te delen en af te werken.

Duurzaamheid en sociale impact

Verbinding is belangrijk in het plan, met groene plekken en grotere voortuinen waar het kan. Dit gevoel dat versterkt door het verbindend groen, de groene ontmoetingsplek met eventueel een speelplaats, een plek om met de buren te praten als je in de voortuin aan het werk bent. Ruimte om elkaar te ontmoeten. Sociale cohesie dus, waarbij vreemden bekenden worden en een nieuwe buurtgemeenschap verrijst.

2.2.2 Vertaling in het bestemmingsplan

De openbare ruimte is voorzien van de bestemmingen Verkeer en Groen. Aan de woonpercelen zijn de bestemmingen Wonen en Tuin toegekend.

Naast de centrale groene ruimte zijn ook stroken gronden ter weerszijden van de toegangswegen voorzien van deze bestemming om ervoor te zorgen dat er geen verkeersruimte en parkeerplaatsen direct tegen de bestaande woonpercelen kunnen worden gerealiseerd. Alleen binnen de verkeersbestemming kan de openbare ruimte worden ingericht voor gemotoriseerd verkeer en daarvoor benodigde parkeerplaatsen.

Binnen de bestemming Wonen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd. De gronden voor deze bouwvlakken zijn voorzien van een tuinbestemming waarbinnen in beginsel geen gebouwen zijn toegestaan. Ook is het behoud van de bestaande houtwal vastgelegd.

In totaal zijn binnen het plangebied maximaal 44 woningen toegestaan, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde, aaneengebouwde en patiowoningen. Voor alle woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 7 en 12 meter. Binnen en buiten de bouwvlakken zijn (onder voorwaarden) ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Elk bouwperceel mag voor niet meer dan 80% worden bebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal..

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

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.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

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

Planspecifiek

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die voorheen in de SVIR stonden. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Planspecifiek

Het Barro bevat voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geen concrete beleidskaders.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Planspecifiek

- Trede 1

Kwantitatief

Vanuit de actuele provinciale woningbehoefteprognose 2017 (zie ook paragraaf 3.3) is er in Riethoven behoefte aan circa 82 woningen tot 2030. Momenteel zijn er nog bouwmogelijkheden aanwezig voor circa 16 woningen, waarmee er nog steeds behoefte is aan nieuwe woningbouwmogelijkheden.

Kwalitatief

In aansluiting op het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid zal 60% van de woningen worden gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren. Hiervan zal 1/3 deel worden gebouwd als sociale huurwoningen. Deze aantallen zijn vastgelegd in de regels.

Om in Riethoven te kunnen voorzien in de woningbehoefte, is de ontwikkeling van het plan Achter de Sleutel een logische keuze. Er worden maximaal 44 woningen gebouwd in verschillende typologieën en prijsklassen: vrijstaand, halfvrijstaand en/of geschakeld, aangegebouwd en patiowoningen. Hiermee wordt niet alleen gebouwd naar behoefte maar wordt ook doorstroming gestimuleerd.

- Trede 2

De Structuurvisie Bergeijk bevat het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten.

De koers voor de functie wonen draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. In lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking streeft de gemeente Bergeijk naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Achter de Sleutel is een locatie waar op verantwoorde wijze een woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

- Trede 3

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en vereist daarom geen nadere onderbouwing in het kader van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een omgevingsverordening vastgesteld, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.2.3.

Planspecifiek

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar een zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

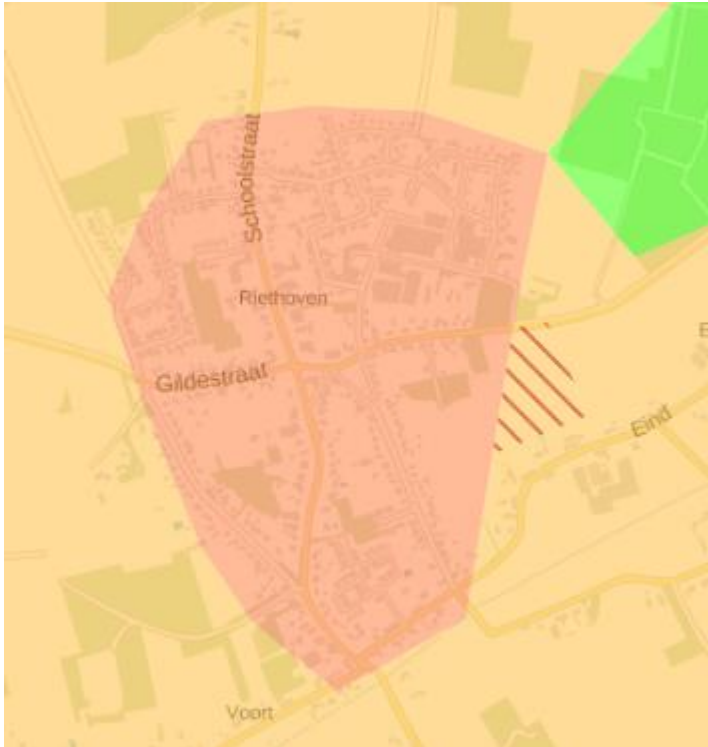
De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in de Svro geordend in vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen de structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. De structuren geven ook aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

Riethoven is aangeduid als kern in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat binnen de kern, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. De provincie stelt hiervoor periodiek regionale bevolkings- en woningbehoefteprognoses vast, zie ook paragraaf 3.1.3.

Het plangebied is volledig gelegen binnen het stedelijk gebied.



Uitsnede Svro provincie Noord-Brabant (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening maakt transformatie van het plangebied tot stedelijk gebied (gebieden gericht op wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen) mogelijk. De ontwikkeling van Achter de Sleutel past daarmee binnen de kaders zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.1.3 is ingegaan op de woningbehoefte in de regio en specifiek in Bergeijk.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

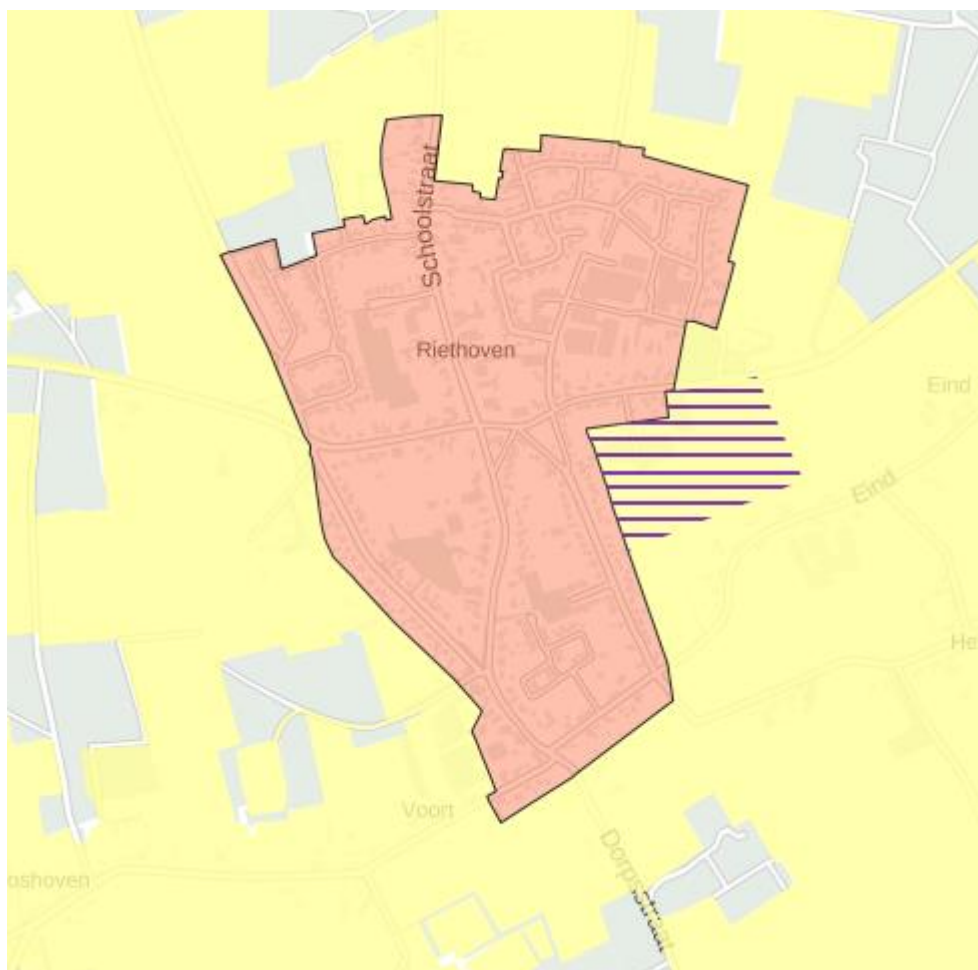
Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

Planspecifiek

Riethoven is aangewezen als landelijke kern en ligt in het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Ook vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3) is opgenomen, gelden dienaangaande voorwaarden. Verder wordt gelet op de doelen als benoemd in de Brabantse omgevingsvisie aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw (zie volgende paragraaf) en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Regionaal beleid

De behoefte aan woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregisseerd. Dit is verankerd in Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' van de Interim omgevingsverordening. In Afdeling 5.4 is bepaald dat er ten minste tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg plaats vindt tussen Gedeputeerde Staten, gemeenten, regio's en waterschappen. De gemeente Bergeijk is ingedeeld bij de regio Zuidoost-Brabant. Volgens de Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken; en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden.

Bergeijk maakt deel uit van het RRO-gebied Zuidoost-Brabant (21 gemeenten) en de subregio de Kempen (landelijk gebied). In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maken provincie, gemeenten en waterschappen afspraken over ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Deze afspraken gaan over de ontwikkeling van woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen en het landschap. Hier vloeit onder andere de Regionale Agenda Wonen uit voort. De Regionale Agenda Wonen omvat onder meer kwantitatieve regionale woningbouwafspraken. Navolgende tabel geeft een overzicht van de woningbehoefte in de Kempengemeenten, waaronder ook de gemeente Bergeijk valt.

Tabel 1.1: Kempengemeenten: Verwachte woningbehoefte per gemeente 2018-2028 (hoog scenario).

	2018	2028	2018-2028	%
Bergeijk	7.880	8.510	+630	+8%
Bladel	8.570	9.370	+800	+9%
Eersel	8.095	8.555	+460	+6%
Reusel-De Mierden	5.430	5.980	+550	+10%
Kempen Totaal	29.975	32.415	+2.440	+8%

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte.

Voor de gemeente Bergeijk is voor de komende 10-jaarsperiode periode een toename van de woningvoorraad van 630 woningen becijferd, exclusief woningbouw die op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt gerealiseerd.

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 vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1 januari 2020 sprake van circa 300 woningen 'harde' plancapaciteit en circa 533 woningen 'zachte' plancapaciteit voor de komende 10 jaar. Van deze 'zachte' plancapaciteit zijn enkele plannen in procedure; dit zijn circa 127 woningen. Dit geeft nog ruimte zodat er komende jaren flexibel kan worden omgegaan met woningbouwinitiatieven.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie voorziet in de bouw van maximaal 44 woningen, met name gericht op de doelgroepen starters en senioren. Door de grote variatie in woningtypen richt het plan zich ook op de doelgroep doorstromers. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma. Mede omdat het plan ook is gericht op verschillende doelgroepen, wordt met het plan aangesloten op de woningvraag in de gemeente Bergeijk en is het plan in lijn met de lokale en Kempische woonvisie.

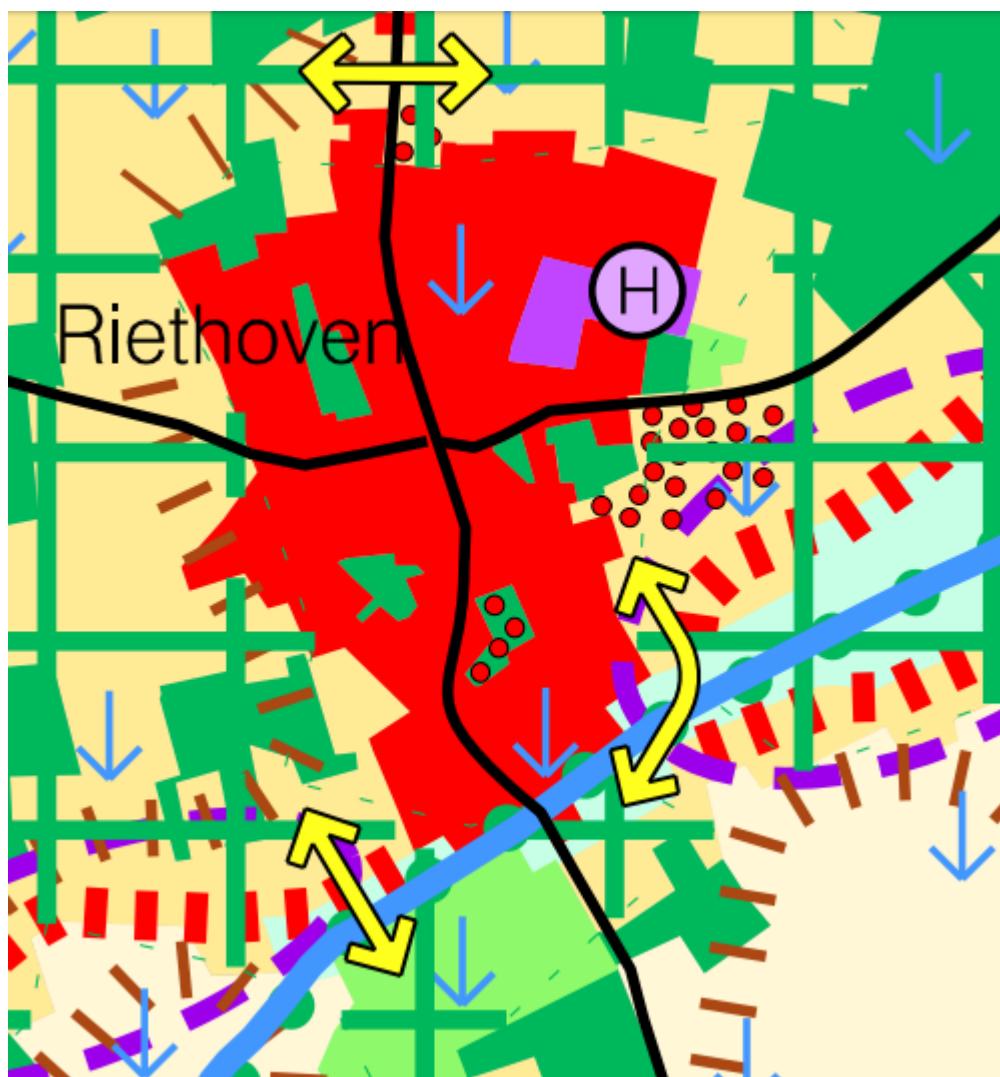
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad.

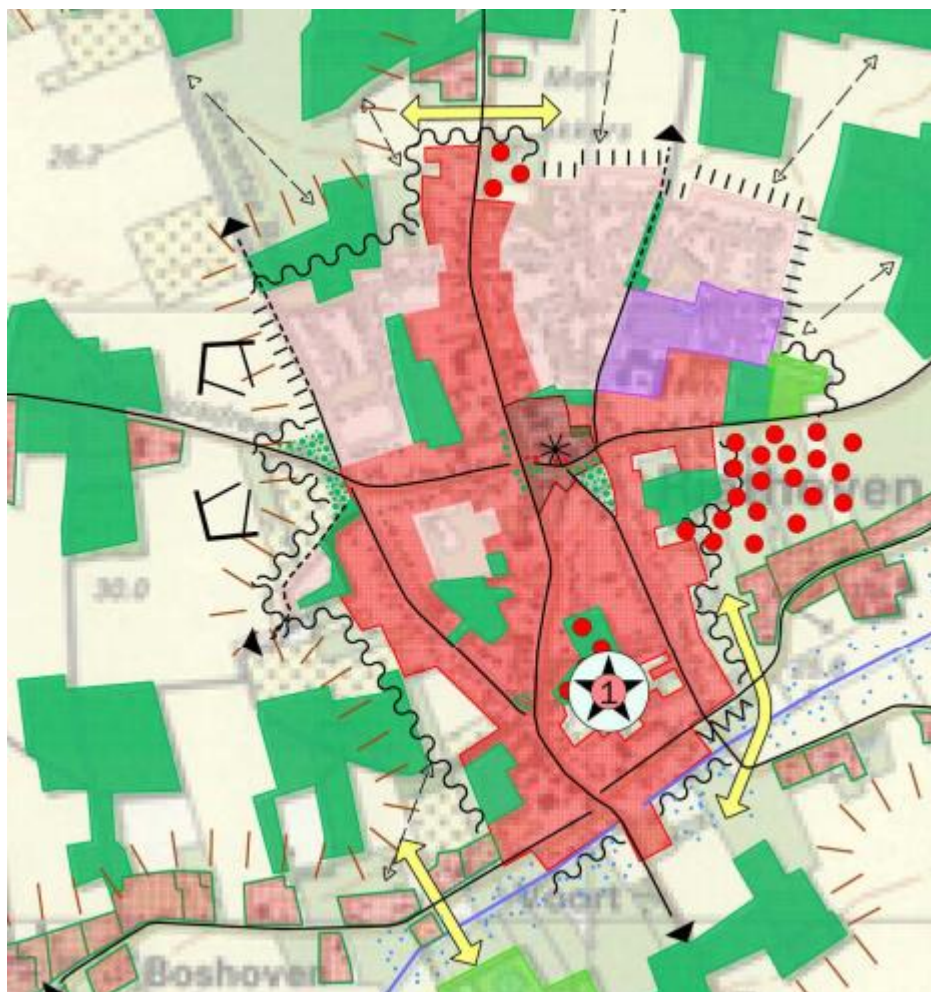
De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren.

Planspecifiek



Uitsnede Ruimtelijk Casco Structuurvisie Bergeijk

Het plangebied is op het Ruimtelijke Casco aangeduid als bestaande bebouwingskern (rood) en bos (groen).



Overzicht projectlocaties Riethoven

Het plangebied is op het overzicht met projectlocaties behorende bij deel B van de structuurvisie aangeduid als woonwijk (lila) en bosgebied (groen).

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

Het plangebied heeft wel een groene uitstraling maar draagt door de besloten ligging niet bij aan het groene karakter van Riethoven. In de toekomstige situatie wordt een grote groene ruimte gerealiseerd die openbaar toegankelijk is en daarmee bijdraagt aan het groene karakter van de nieuwe woonbuurt.

De mogelijkheden voor inbreiding worden hiermee optimaal benut zonder dat dit ten koste gaat van groene kwaliteiten.

3.4.2 Woonvisie 2013-2021

De Woonvisie 2013-2021 (vastgesteld 25 juni 2013) geeft een actueel overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt.

De huidige plancapaciteit van de gemeente Bergeijk is vergeleken met de prognose van het aantal benodigde woningen voor de periode 2018-2028 (zie ook paragraaf 3.3). De prognose voor deze periode is dat er 660 woningen in de gemeente dienen te worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de woningvraag. De harde plancapaciteit (bouwtitels in vastgestelde ruimtelijke plannen) bedraagt per 1 januari 2020 circa 300 woningen. Van de 'zachte' plancapaciteit is voor circa 127 woningen een planologische procedure opgestart.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie voorziet in de bouw van maximaal 44 woningen, met name gericht op de doelgroepen starters en senioren. Voor de periode tot 2028 is er voldoende ruimte voor de toevoeging van dit aantal woningen aan de woningvoorraad. Door de grote variatie in woningtypen richt het plan zich ook op de doelgroep doorstromers. Mede omdat het plan ook is gericht op verschillende doelgroepen, wordt met het plan aangesloten op de woningvraag in de gemeente Bergeijk.

3.4.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024

Op 19 december 2019 is het gemeentelijk beleid voor riolering en water in de vorm van het VGRP vastgesteld. Hierin heeft de gemeente vastgelegd wat ze wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is met name het volgende onderdeel uit de VGRP van belang.

Om concrete stappen te zetten richting een waterrobuust en toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel willen we voortaan eisen stellen aan de omgang met hemelwater in vergunningplichtige trajecten. Net als het waterschap stellen we een bergingseis van 60 mm voor hemelwater, niet alleen bij een toename van verhard oppervlak, maar ook bij vervanging van verhard oppervlak. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat er voldoende ruimte is en dient altijd 60 mm waterberging te worden aangebracht. Samen met het verschil tussen straatpeil en vloerpeil is er dan voldoende opvangcapaciteit om een extreme bui op te vangen.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de bergingsopgave.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling van Achter de Sleutel past binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht.

4.1 Bodem

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde bestemming en daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, moet worden onderzocht. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk.

In februari/maart 2020 is daarom door Lankelma een Verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt het volgende:

Boven- en ondergrond

In twee grondmengmonsters zijn licht verhoogde gehalten met cadmium en som PCB aangetoond. Alle concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. In de overige grondmengmonsters zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetroffen. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'Wonen' worden beschouwd.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met barium, cadmium en zink aangetoond, in gehalten die de interventiewaarden overschrijden. Ook zijn licht verhoogde gehalten met koper, barium, kobalt en nikkel aangetroffen. Bij herbemonstering zijn dezelfde verhogingen aangetroffen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name cadmium, zink en koper in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt, behoudens licht verhoogde gehalten aan cadmium, geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten met zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Asbest

Er is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Conclusie

Met het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende onderzoeken of procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt, dient te worden bepaald wat de kwaliteit is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan de bovengrond indicatief als klasse 'Wonen'

worden bestempeld.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische verwachtingen en waarden van de gemeente Bergeijk zijn vastgelegd op de archeologische beleidskaart behorende bij het erfgoedplan. Binnen het plangebied zijn verschillende verwachtingswaarden van toepassing.

In maart 2020 is door Transect een Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (zie bijlage 2) uitgevoerd.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Dit wil zeggen dat de kans wordt bepaald dat binnen het plangebied sprake is van behoudenswaardige archeologische resten.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek. Bij dit onderzoek wordt informatie verzameld over de feitelijke bodemopbouw, het bodemreliëf en de bodemintactheid in het plangebied. Hiermee ontstaat inzicht in de landschapsvormende processen en landschappelijke eenheden uit het verleden. Op basis hiervan kan een oordeel worden gegeven over waar, wanneer en in hoeverre het gebied in het verleden door de mens is gebruikt.

Op basis van het archeologische vooronderzoek geldt in het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd. De verwachtingskaart van de gemeente Bergeijk laat zien dat waarschijnlijk een groot deel van het terrein tot een niet nader benoemde diepte verstoord is geraakt. Bij het bureauonderzoek is echter vastgesteld dat het plangebied ligt op een dekzandwieling die bewoonbaar is geweest vanaf het Laat-Paleolithicum. Op de dekzandwieling zijn in de directe omgeving van het plangebied archeologische resten aangetroffen uit het Laat-Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Deze resten bestaan onder meer uit een palenkrans behorend bij een grafheuvel, het erf van een Romeinse boerderij, een vroegmiddeleeuws grafveld en resten van de middeleeuwse kern van Riethoven.

Tijdens het veldonderzoek is de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum - Nieuwe tijd bevestigd. Conform de verwachting is het plangebied gelegen op een dekzandwieling. De top hiervan is aangetroffen vanaf een diepte van 15-80 cm beneden maaiveld. Het dekzand is afgedekt door een moderne bouwvoor en een oude akkerlaag met een dikte van 15 tot 80 cm. De top van het dekzand is nog grotendeels intact. De veronderstelde verstoringen zoals deze zijn aangegeven op de beleidskaart van de gemeente Bergeijk zijn daarmee eveneens te nuanceren.

Vanwege de beperkte diepteligging van het archeologisch relevante niveau luidt het advies om voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen in het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Met dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of en in hoeverre archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn.

Ter bescherming van de potentiële archeologische waarden in de bodem, zijn beschermende dubbelbestemmingen aan het plangebied toegekend. Voor de beschermingsniveaus is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. Op basis van de resultaten van het nog te verrichten archeologisch proefsleuvenonderzoek kan de dubbelbestemming worden gewijzigd of verwijderd, gedurende de bestemmingsplanprocedure of via de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in elke dubbelbestemming.

Voor het archeologisch proefsleuvenonderzoek is door Bureau voor Archeologie in april 2021 een Programma van Eisen opgesteld (zie bijlage 3).

4.3 Water

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage 4).

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt de voorgestelde ontwikkeling gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Het plangebied is in de huidige situatie (nagenoeg) volledig onverhard. In de nieuwe situatie wordt 8.243 m² verhard.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd tot de Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m² (vanaf 1 april 2021 500 m²), tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 en de Keur geldt een bergingseis van 60 mm per m² verharding, hetgeen resulteert in 495 m³. Deze wordt ingevuld door middel van een wadi binnen in het plangebied. Deze wadi heeft een capaciteit van 538 m³ met een waterpeil van 50 cm en een waking van 20 cm.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op een gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan zal in samenspraak met de gemeente Bergeijk plaatsvinden.

4.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden verricht als nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen worden geprojecteerd binnen de onderzoekszone van een weg. Alle wegen hebben een geluidszone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. Voorliggend bestemmingsplan maakt nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) met een directe bouwtitel mogelijk.

Het plan is gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder (Wgh), waarvoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat is de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen alsnog berekend.

In juni 2020 is daarom door Tritium een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 5). Voor alle omliggende wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (uit de Wgh) op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de bouw van woningen (binnen de bouwvlakken) binnen het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate (NIBM)' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de ministeriële regeling NIBM. De regeling NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. Er geldt een getalsmatige grens en er zijn categorieën benoemd waarvoor een nadere toetsing achterwege kan blijven.

Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in ieder geval sprake van NIBM bij projecten:

- < 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg;
- < 3.000 woningen, bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voorliggende bestemmingsplan biedt bouw mogelijkheden voor maximaal 44 woningen en draagt dus 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als bijlage 6 opgenomen.

De quickscan flora en fauna heeft tot doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Over de aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen kan op basis van de quickscan het volgende worden geconcludeerd.

Huismus en gierzwaluw

Deze soorten broeden in ruimtes onder dakpannendaken, in nissen van bebouwing en in nestkasten. Op de onderzoekslocatie zijn dergelijke gebouwen niet aanwezig. Ook zijn tijdens het veldbezoek ook geen foeragerende huismussen op de onderzoekslocatie aangetroffen. Er is in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied voor de huismus in de vorm van ruime siertuinen en erven. Negatieve effecten ten aanzien van de huismus en de gierzwaluw zijn niet te verwachten.

Steenuil, kerkuil en ransuil

De steenuil heeft zijn vaste rust- en verblijfplaatsen vaak in nestkasten maar ook in boomholtes en ruimtes onder het dak. Het leefgebied van een steenuil is vaak kleinschalig agrarisch landschap met fruitbomen, schuren en steen- of houtstapels. In het plangebied zijn geen nestkasten of bebouwing aanwezig waar de steenuil een vaste rust- of verblijfplaats kan hebben. Ten midden van de onderzoekslocatie staat echter wel een fruitboom met vele holtes die mogelijk geschikt zijn als broedplek voor de steenuil. Het plangebied kan door het diverse habitat geschikt leefgebied vormen voor de steenuil. Ook kan het niet worden uitgesloten dat er in de omliggende tuinen steenuilen in nestkasten of natuurlijke voorzieningen broeden. Derhalve kan een negatief effect ten aanzien van de steenuil niet worden uitgesloten.

De kerkuil heeft zijn leefgebied voornamelijk in halfopen tot open cultuurlandschappen en maakt gebruik van kerkuilnestkasten als broedlocatie en heeft zijn roestplekken vaak in (halfopen) schuren. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestkasten of sporen als braakballen en krijtsporen waargenomen. Ook is het plangebied geen ideaal leefgebied voor de kerkuil omdat niet open genoeg is. Verstoring ten aanzien van de kerkuil is niet te verwachten.

De ransuil kan zijn leefgebied in verschillende soorten biotopen hebben, zowel in open bossen, bosranden als heide en agrarische gebieden. De ransuil jaagt het liefst in open veld en heeft zijn roestplekken voornamelijk in naaldbomen maar ook in houtwallen en boomgroepen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen als braakballen of krijtsporen aangetroffen, echter kan op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet worden uitgesloten dat de ransuil gebruik maakt van de onderzoekslocatie als broedlocatie. De aanwezige naaldbomen op de onderzoekslocatie waren niet geheel te inspecteren op nesten van de ransuil.

Roek

Er zijn binnen het plangebied geen nesten van de roek waargenomen. Verstoring ten aanzien van de roek is niet te verwachten.

Overige broedvogels

Het binnen het plangebied aanwezige groen kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen door het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren en nestkasten te plaatsen bij kap van bomen met holtes.

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders, zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten, zoals ekster en zwarte kraai. Bij de voorgenomen kap van (een deel van) de bomen en het verwijderen van de overkappingen gaan eventuele broedlocaties van deze soorten verloren.

Vleermuizen

- **Verblijfplaatsen**

De weinige bebouwing binnen het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot dichte ruimtes. Ook bomen met holtes kunnen door de gewone grootvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis worden gebruikt als verblijfplaats.

- **Foerageerhabitat**

Het plangebied zal, gelet op het aanwezige habitat kunnen worden gebruikt door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootvleermuis, grijze grootvleermuis en mogelijk bosvleermuis om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageer habitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig.

- **Vliegroutes**

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De aanwezige lijnvormige elementen binnen het plangebied hebben geen essentiële verbindende functie. Er worden geen potentiële vliegroutes verstoord bij de voorgenomen ontwikkeling.

Overige zoogdieren

- Streng beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel. Bij verwijdering van het groen en bouwrijp maken van het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogelijk worden verstoord.

Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen van de eekhoorn, de das en overige grondgebonden zoogdieren, zoals de bever worden uitgesloten.

- Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als konijn, egel, mol en rosse woelmuis. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van konijnen worden vergraven. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht.

Reptielen, amfibieën en vissen

Binnen het plangebied is geschikt habitat voor de levendbarende hagedis aanwezig. Doordat het plangebied niet binnen het kerngebied van de soort valt en niet sterk verbonden is met het kernhabitat, is het niet aannemelijk dat er een bestaande populatie aanwezig is. Het is daarentegen niet uit te sluiten dat incidenteel een individu op of nabij het plangebied kan voorkomen.

De vijver op de onderzoekslocatie vormt geschikt voortplantingshabitat voor zowel algemene soorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander als de strenger beschermde Alpenwatersalamander. De onderzoekslocatie vormt tevens geschikt landhabitat voor amfibieën, deze soorten kunnen beschutting vinden tussen de ruigte en onder de takkenhopen, stenenstapels en houtopslag. Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve gevolgen ontstaan voor amfibieën. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht.

Het is niet te verwachten dat de vijver voortplantingshabitat biedt voor in het wild voorkomende vissoorten.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele libellensoorten die binnen de Wet natuurbescherming een strenge bescherming genieten. Beschermde soorten zijn binnen het plangebied niet te verwachten.

Het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Tot slot is er geen geschikt habitat voor beschermde soorten, zoals vliegend hert binnen het plangebied aanwezig en zijn er geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van het plangebied.

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen.

Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming. De houtopstand binnen het plangebied is gelegen binnen de vastgestelde grenzen van de bebouwde kom en maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant.

Compensatie in het kader van de Boswet is derhalve ook niet aan de orde.

Een deel van de aanwezige bomen is door de gemeente Bergeijk aangewezen als waardevolle bomenopstand (perceel 2526, 2527 en 2528). Voor deze bomen geldt een vergunningsplicht voor de kap en een herplantplicht. Slechts voor één boom (meest oostelijke) zal een kapvergunning worden aangevraagd.

Om beter zicht te hebben op de levensvatbaarheid van de bestaande bomen is een boomeffectanalyse uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen in bijlage 7. Op basis van de resultaten van de boomeffectanalyse wordt bepaald welke bomen voldoende kwaliteit hebben om eventueel te kunnen behouden.

Nader onderzoek

Buro Maerlant heeft een nader onderzoek naar vleermuizen, marters, de levendbarende hagedis en uilen uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8.

Door het nader (seizoensbrede) onderzoek is een goed beeld ontstaan over de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en de aan- of afwezigheid van de levendbarende hagedis, marters en de ransuil.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Als jachtgebied heeft het plangebied functie voor een relatief klein aantal vleermuizen. Doordat in de omgeving een overmaat aan alternatieven aanwezig is, worden geen negatieve effecten verwacht op de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

De levendbarende hagedis, marters en de ransuil komen niet voor in het plangebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het territorium van de bosuil. Het feitelijke nest is niet aangetroffen in het plangebied zelf. Voor de bosuil blijft in de omgeving voldoende jachtgebied over, zodat negatieve effecten zijn uit te sluiten. Door rekening te houden met de broedperiode wordt voorkomen dat een eventueel aanwezig nest in de omgeving wordt verstoord.

Zorgplicht

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 170 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie. Het betreft droog bos met productie.

De onderzoekslocatie is op ruim 500 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland naar verwachting niet worden aangetast.

Stikstofdepositie

In de omgeving van het plangebied liggen enkele Natura 2000-gebieden. De kortste afstand tot het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux is circa 2 km. Op grotere afstand ligt ten noordwesten van het plangebied Natura 2000-gebied Kempenland-West.

In juni 2020 is door S&W consultancy een berekening van de stikstofdepositiebijdrage in de omliggende Natura 2000-gebieden opgesteld. Hieruit blijkt dat het projecteffect maximaal 0,00 mol/ha/jaar is (zie bijlage 9). Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader en er is geen melding of vergunning noodzakelijk.

Aangetoond is dat als gevolg van het project geen toename van stikstofdepositie te verwachten is in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Achter de Sleutel.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Risico is de kans dat een potentieel gevaar resulteert in een daadwerkelijk incident en de ernst van het letsel of de schade die dit tot gevolg heeft. Het is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen.

De aanwezige risico's kunnen ingedeeld worden naar brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet: spoor, weg en water) en kabels en (buis)leidingen.

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling

Voor de ontwikkeling van het plangebied moet worden vastgesteld of het is gelegen binnen de veiligheidscontour van inrichtingen, wegen, buisleidingen en vaarwegen. De inrichtingen zijn weergegeven op de Signaleringskaart Externe Veiligheid (EV) en de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Het (bebouwbare gedeelte van het) plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In de ruimtelijke ordening wordt het principe van milieuzonering gehanteerd. Dat betekent dat, op basis van richtafstanden, functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Dit om enerzijds een zo goed mogelijk leefomgevingskwaliteit en anderzijds ruimte voor economische ontwikkelingen te creëren. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

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 woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. In de praktijk doen zich bijvoorbeeld ook (historisch gegroeide) situaties voor, waarbij 'te zware' bedrijvigheid op korte afstand van woningen is gesitueerd. In die gevallen worden de bedrijfsactiviteiten ingeperkt door de milieuregelgeving, waardoor ter plaatse van nabijgelegen woningen toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele niet-woonfuncties aanwezig aan de Dorpsstraat. Het betreft een tweetal horecagelegenheden: een restaurant aan de Dorpsstraat 9 en een hotel-restaurant annex feestzaal aan de Dorpsstraat 1a. In de hiervoor genoemde bedrijvenlijst is voor een hotel en bistro een richtafstand van 10 meter opgenomen en voor een (muziek)café 30 meter. Deze afstanden hebben betrekking op het aspect geluid. De afstand van het plangebied tot het perceel Dorpsstraat 9 is circa 40 meter. Het functioneren van dit restaurant wordt met de bouw van nieuwe woningen binnen het plangebied niet beperkt.

Het perceel Dorpsstraat 1a grenst direct aan het plangebied en binnen de genoemde richtafstand van 30 meter worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De kortste afstand tussen het bouwvlak binnen de horecabestemming en de bouwvlakken binnen de woonbestemming binnen het plangebied bedraagt ruim 40 meter. Kijkende naar de maximale bouw mogelijkheden wordt derhalve aan voornoemde richtafstanden voldaan. Volgens stap 1 van het stappenplan van de VNG-handreiking is hiermee ter plaatse van de nieuwe woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ondanks dat er zowel ten noorden (Dorpsplein 2) als zuiden (Dorpsstraat 1b) op aanzienlijk kortere afstand van de horecagelegenheid reeds woningen aanwezig zijn, is door Tritium Advies toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de beoogde nieuwbouw de horecagelegenheid akoestisch gezien niet zal beperken in de bedrijfsvoering. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 10 opgenomen.

In dit rapport is het akoestisch model geactualiseerd op basis van geluidisolatiemetingen aan de maatgevende geluidbronnen en zijn de effecten van overige akoestisch relevante bedrijfsactiviteiten, zoals het laden en lossen van drank, meegenomen.

Conclusie

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Om in de maatgevende nachtperiode te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit dienen enkele gevels ter plaatse van de eerste en eventuele tweede verdieping als 'dove' gevel dienen te worden uitgevoerd. In een dergelijke gevel zijn geen te openen delen (ramen en deuren) toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Hiervoor geldt als voorwaarde dat er een geluidafschermdende voorziening op de kadastrale grens van het perceel Dorpsstraat 1a wordt gerealiseerd met een hoogte van 3 meter boven maaiveld. In plaats van een scherm kan ook voor de realisatie van een rij bergingen worden gekozen.

- In een nog uit te voeren aanvullend akoestisch onderzoek zal voor de aan de horecagelegenheid grenzende woningen de gevelwering worden berekend om aan te tonen dat te allen tijde aan een binnen geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan. Deze eis geldt tevens voor de 'dove' gevels. Hiermee is er namelijk sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Voor de relevante woningen en verdiepingen is in de bouwregels een dove gevel voorgeschreven. Voor de oprichting van het geluidscherm en het aanvullend akoestisch onderzoek zijn in de regels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Op basis van de resultaten kan enerzijds worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde grondgebonden woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Anderzijds kan worden gesteld dat de horecagelegenheid vanwege de realisatie van een geluidafschermende voorziening en het doof uitvoeren van enkele gevels niet wordt ingeperkt in de huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering.

Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

4.9 Geur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling met geurgevoelige objecten dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de omliggende veehouderijen niet (aanvullend) worden beperkt in hun mogelijkheden.

In juli 2021 is door AGEL adviseurs een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. De memo hiervan als bijlage 11 opgenomen.

Wet geurhinder en veehouderij

Voor de bouw van nieuwe woningen gelden vaste afstanden (art. 5 lid 1 Wgv). De afstanden worden gemeten van de gevel van het dichtstbijzijnde dierverblijf tot de gevel van het geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter.

Voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt binnen de bebouwde kom een vaste afstand 100 meter. De maximaal toegestane geurbelasting ten gevolge van een veehouderijen met dieren met geuremissiefactor ter plaatse van de nieuwe woningen is afhankelijk van de ligging van het geurgevoelig object in een concentratie gebied of een niet concentratie gebied. De gemeente Bergeijk is gelegen in een zogenaamd binnen de bebouwde kom een norm van 3 OU_E/m³ geldt.

Geitenhouderijen

Uit het RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonende van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

De gemeente Bergeijk heeft middels een memo, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (Notitie 'Omgekeerde werking geitenmoratorium' gemeente Bergeijk, d.d. 31 juli 2018), onderbouwd onder welke voorwaarden woningbouw binnen de gemeente mogelijk is. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen "ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk" en "grootschalige ontwikkelingen". Het kader wanneer sprake is van een "ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk" of een "grootschalige ontwikkeling" wordt niet gegeven.

Op basis hiervan moet worden beoordeeld of woningbouw binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij verantwoord is.

Beoordeling

Veehouderijen

De afstand van de gevel van het dichtstbijzijnde dierverblijf tot de gevel van het nieuwe geurgevoelig object bedraagt 550 meter. Dit betreft een dierverblijf van de veehouderij aan de Eind 10 te Riethoven. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 50 meter uit de Wgv.

De dichtstbij gelegen veehouderij met dieren zonder emissiefactor betreft de veehouderij aan de Heiereind 10 te Riethoven. De afstand van het emissiepunt van deze veehouderij tot de gevel van het geurgevoelig object bedraagt 900 meter. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 100 meter uit de Wgv.

Binnen een straal van 2 km rond het nieuwe geurgevoelig object bevinden zich 10 intensieve veehouderijen. Van de veehouderijen binnen een straal van 2 km zijn er 2 bepalend voor de geurbelasting, te weten:

- Eind 10 te Riethoven (545 meter oost, 24.519 OUE/s);
- Bisschop Rythoviusdreef 1 te Riethoven (575 meter west, 69.287 OUE/s).

De geurbelasting ten gevolge van deze 2 veehouderijen is middels berekeningen aangetoond dat wordt voldaan aan de norm van 3 OUE/m³.

Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km rond het plangebied bevinden zich 2 geitenhouderijen. Dit betreft de veehouderijen aan de Braambos 17 te Westerhoven en Broekhovenseweg 15 te Riethoven.

- Braambos 17 te Westerhoven bevindt zich op een afstand van 1.900 meter ten zuidoosten van het plangebied. Binnen de veehouderij zijn 163 geiten toegestaan;
- Broekhovenseweg 15 te Riethoven bevindt zich op een afstand van 1.500 meter ten noorden van het plangebied. Binnen de veehouderij zijn 103 geiten toegestaan.

Uit VGO-onderzoek blijkt een verhoogde kans op een longontsteking voor mensen die nabij een geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 tot 2 km. Door het toevoegen van woningbouw neemt de kans niet toe, wel worden er meer mensen blootgesteld aan stoffen die mogelijk een longontsteking kunnen veroorzaken. In de voorliggende situatie is sprake van woningbouw op een afstand van 1,5 tot 1,9 km van een geitenhouderij.

In het onderzoek AGEL adviseurs is onderbouwd dat wordt voldaan aan de overwegingen zoals opgenomen in de notitie 'Omgekeerde werking geitenmoratorium', die gelden voor "ontwikkelingen van enkele woningen of kleine woonwijken" en "grootschalige ontwikkelingen". De afstand tot de dichtstbij gelegen geitenhouderij is dermate groot dat de risico's voor de volksgezondheid voldoende worden beperkt.

Tot slot is er een Endotoxine toets uitgevoerd voor de veehouderijen aan de Eind 10 en de Bisschop Rythoviusdreef 1. Voor beide veehouderijen wordt voldaan aan de afstand en daarmee aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

Conclusie

Uit het genoemde onderzoek blijkt dat sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande veehouderijen als gevolg van de woningbouwontwikkeling niet aanvullend worden beperkt in hun mogelijkheden.

Ten aanzien van de geitenhouderijen is aangetoond dat de gezondheidsrisico's ter plaatse van de nieuwe woningen voldoende worden beperkt en dat wordt voldaan aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad ten aanzien van de Endotoxine.

Het aspect geurhinder levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen leidingen waarvoor een planologische bescherming (regeling in het bestemmingsplan) nodig is.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Daar waar woningen worden gebouwd, neemt de hoeveelheid verkeer toe. Vanwege het maximum aantal toegestane woningen van 44 is met een aantal verkeersbewegingen van gemiddeld 7 op een werkdag (op basis van de CROW) sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van ruim 300. Gelijk verdeeld over twee ontsluitingspunten is slechts sprake van een toename van ruim 150 verkeersbewegingen op de Gildestraat en Tonderstraat.

Deze beperkte toename zal niet leiden tot knelpunten ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Op 23 februari 2017 is het gemeentelijk parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen 2017' vastgesteld. Daarmee heeft Bergeijk een planmatige en consequente werkwijze voor het toepassen van de parkeerkencijfers vastgesteld.

De gemeente Bergeijk gebruikt de parkeerkencijfers van het CROW voor het bepalen van de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Bergeijk gaat uit van een gemiddelde parkeernorm, aansluitend bij omliggende gemeenten. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Bergeijk 'niet stedelijk'

Beoordeling

De bestemming 'Wonen' bevat de mogelijkheid voor de oprichting van diverse grondgebonden eengezinswoningen. Dat betekent dat pas bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden getoetst aan de parkeerregels.

Dat neemt niet weg dat op basis van de huidige stedenbouwkundige inrichting wel inzicht kan worden geboden in de wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien. In de parkeerbalansberekening is uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per vrijstaande (koop)woning, 2,2 per halfvrijstaande (koop)woning en 2 per aangegebouwde (koop)woning. Voor sociale huurwoningen is de gemiddelde parkeernorm 1,6 parkeerplaats per woning. Voor patiowoningen wordt de parkeernorm voor halfvrijstaande (koop)woningen aangehouden.

In het plangebied zijn nu de volgende aantallen woningen voorzien:

- 20 aangegebouwde woningen, waarvan 9 sociale huurwoningen
- 20 halfvrijstaande woningen, waarvan 8 patiowoningen
- 4 vrijstaande woningen

Met toepassing van de genoemde gemiddelde parkeernormen ontstaat een behoefte van 90 parkeerplaatsen. Op eigen terrein bij de woningen is ruimte voor 36 parkeerplaatsen. In het openbare gebied worden twee parkeerkoffers aangelegd met in totaal 13 parkeerplaatsen. Voor de overige 41 parkeerplaatsen wordt in het wegprofiel ruimte geboden voor langsparkeren.

Zoals eerder aangegeven, kan de op het bouwplan afgestemde toets aan de parkeerregels pas plaatsvinden als berekend is hoeveel en welk type woningen worden gebouwd en op welke wijze parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In hoofdstuk 3 van de planregels is hiervoor een regeling opgenomen.

4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld aan een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen woningbouwontwikkeling valt onder categorie D 11.2 “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, blijft ruim onder deze drempelwaarden:

- de oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt minder dan 100 hectare;
- het plan is een aaneengesloten gebied en bevat minder dan 2.000 woningen;
- het plan bevat geen bedrijfsploeroppervlakte.

Beoordeling

De in dit plan opgenomen activiteit staat vermeld in lijst D van de bijlage Besluit m.e.r., waarvoor een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Gezien de kenmerken, omvang en ligging van het project (zie ook hoofdstukken 1 en 2) en effecten volgens de criteria van bijlage III bij de EU-richtlijn, is de conclusie dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Op 9 november 2020 heeft het bevoegd gezag besloten dat er geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld. In bijlage 12 is het besluit opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Achter de Sleutel, Riethoven' bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming weergegeven, met daarbij behorende gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwvlakken. In de regels zijn aan de bestemmingen en aanduidingen bouw- en gebruiksregels gekoppeld.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal.

Met de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In de planregels zijn regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begripsbepalingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk is de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, straatmeubilair, inritten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Straatmeubilair valt onder de vergunningvrije mogelijkheden voor bouwwerken ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, zoals benoemd in Bijlage II artikel 2 onder 18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen en zijn daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het aanbrengen van straatmeubilair is inherent aan de bestemming. Straatmeubilair valt onder de vergunningvrije mogelijkheden voor bouwwerken ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, zoals benoemd in Bijlage II artikel 2 onder 18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen en beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte functie bij de woning. Ook zijn tuinen, erven, inritten en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Er zijn in totaal maximaal 44 woningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwings- en gebruiksregels gegeven. Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken is bepaald dat maximaal 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' mag worden bebouwd tot een maximum van 200 m² buiten het bouwvlak.

Voor starters- en seniorenwoningen gelden aanvullende bouwregels. Het betreft een maximale oppervlakte van het bouwperceel voor starterswoningen, een maximum inhoud en een maximum bebouwd oppervlakte van de seniorenwoning (hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, exclusief de vergunningvrije mogelijkheden voor bouwwerken, zie Bijlage II artikel 2 onder 3 van het Besluit omgevingsrecht).

Ook voor de woonpercelen langs de oostelijke plangrens gelden aanvullende regels in relatie tot de horeca-activiteiten op het adres Dorpsstraat 1a. Het betreft het uitvoeren van de achtergevel op één of meer verdiepingen en/of de kap als dove gevel, de verplichting tot het oprichten van een geluidsscherm en het verrichten van aanvullend akoestisch onderzoek om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat drie dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4.1'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 2: bodemingrepen die niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld en kleiner zijn dan 100 m² worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.
- Waarde - Archeologie 3: bodemingrepen die niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld en kleiner zijn dan 250 m² worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.
- Waarde - Archeologie 4.1: bodemingrepen die niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld en kleiner zijn dan 500 m² worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Achter de Sleutel, Riethoven' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 22 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 13 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage 13 opgenomen 'Nota van inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Achter de Sleutel, Riethoven'. In de nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan aangemeld bij de provincie Noord-Brabant via het e-formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten'. Via dit formulier wordt duidelijke hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft voor de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is hiermee afgerond.

Daarnaast is overleg gevoerd met het waterschap. De reactie van het waterschap is samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage 13 opgenomen 'Nota van inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Achter de Sleutel, Riethoven'.

6.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Sleutel, Riethoven' heeft vanaf 18 maart 2021 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die als bijlage 14 is opgenomen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, omdat alleen onderdelen in de toelichting zijn aangepast. Het betreft paragraaf 4.9 Geur, alsmede bijlage 11 (Onderzoek geurhinder en veehouderij), naar aanleiding van punt 1.5 uit de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Het bestemmingsplan 'Achter de Sleutel, Riethoven' is op xx september gewijzigd vastgesteld. De titel van artikel 6.2.5 is aangepast. Een overkapping kan ook een bouwwerk, geen gebouw zijnde betreffen. Omdat deze in de regels worden aangemerkt als een 'bijhorend bouwwerk', dienen deze te worden uitgesloten in artikel 6.2.5.

Daarnaast is ambtshalve een bijlage toegevoegd: het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen Archeologisch proefsleuvenonderzoek. In paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie is een verwijzing opgenomen naar dit rapport.