RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kennedylaan 8 Bergeijk

Datum: 28 december 2020

Versie: 2020.002
Projectcode: 181121001 5571KC10

Auteur: Ron v. Biezen

Inhoud

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4	**Milieuhygiënische en planologische aspecten**	**16**
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Kabels en leidingen	22
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Natuur	23
4.8	Water	24
4.9	Archeologie & Cultuurhistorie	25
4.10	Verkeer en Parkeren	27
5	**Juridische opzet**	**28**
5.1	Juridische opzet	28
5.2	Bestemmingen	28
6	**Haalbaarheid**	**30**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijk	30

Bijlagen

Bijlage 1 toelichting op ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 2 bodemonderzoek Antea Group
Bijlage 3 akoestisch onderzoek ingenieursbureau Nelissen;

Bijlage 4	tekening beperking milieuzonering
Bijlage 5	stikstofdepositieonderzoek Accent adviseurs
Bijlage 6	archeologisch onderzoek Artefact Advies en Onderzoek in Erfgoed
Bijlage 7	verslag bewonersbijeenkomst

Locatie

Ligging locatie, bron Google Earth

Ligging locatie voorgenomen plan, bron Google Earth

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Kennedylaan 8 in Bergeijk is een reguliere woning gelegen. De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' en heeft de enkelbestemming 'Wonen' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie- 4.2'. De initiatiefnemer en eigenaar van het terrein aan de Kennedylaan 8 en 10 heeft de intentie om de reguliere woning te slopen en maatschappelijke voorziening op te richten met daarin 29 onzelfstandige zorgappartementen. De omzetting naar de bestemming 'Maatschappelijk' is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden is gekozen om een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen zoals bedoeld in artikel 2.12 onderdeel 1 onder a. onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er is in dit geval sprake van een 'uitgebreide procedure'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Bergeijk. De locatie grenst aan de Kennedylaan en is gelegen op perceel Bergeijk, sectie D, perceel 5647,
Aan de Kennedylaan 10 heeft het bedrijf Moeskops' Bouwbedrijf BV zich gevestigd.
De locatie wordt aan de oostzijde begrenst door de Kennedylaan en aan de westzijde door de Industrieweg. Ten zuiden van het plangebied, op het perceel Kennedylaan 12, is het bedrijf Moeskops Staalbouw gelegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de woningen aan de Ekkerstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatste van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'BP Kennedylaan 8 – 10'.
Dit bestemmingsplan is op 21 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk. De locatie heeft gedeeltelijk de enkelbestemming 'Tuin' en gedeeltelijk de enkelbestemming 'Wonen', daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen.
Op het naastgelegen, de Kennedylaan 10, perceel ligt een milieu-gezoneerd terrein waarop Moeskops' Bouwbedrijf B.V. is gelegen. Op dit terrein gelden diverse milieuzoneringen variërend van milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. (zie onderstaande kaartuitsnede).
Het voorgenomen plan is deels gelegen buiten het voorgeschreven bouwblok. De voorgeschreven goothoogte bedraagt 7 meter. Ook is er aan het perceel de bouwaanduiding 'vrijstaand' toegekend.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Bij het plan behorende stukken

Om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage in dit document omschreven en zijn tevens als bijlage toegevoegd. Eveneens is een verbeelding opgenomen van de gewenste situatie. Tevens is een afzonderlijke ruimtelijke toelichting als bijlage bij de stukken opgenomen. Deze is als bijlage 1 toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De voorgenomen maatschappelijke voorziening wordt gesitueerd op gronden aan de Kennedylaan 8 waarop momenteel een reguliere woning is staat. Dit perceel is gelegen naast het perceel aan de Kennedylaan 10 waarop Moeskops' Bouwbedrijf B.V. is gevestigd en ten zuiden van het perceel aan de Kennedylaan 8 is gelegen. Beide percelen zijn in eigendom van dit bouwbedrijf.
Het terrein dat achter het perceel aan de Kennedylaan 8 is gelegen wordt uitsluitend gebruikt voor opslag van materialen (vergelijkbaar met milieucategorie 2). Het bouwbedrijf heeft niet de ambitie om hier andere activiteiten te ontplooien die een meer milieubelastend karakter hebben. Hierdoor wordt het voorgenomen plan mogelijk.
In de onderstaande afbeelding zijn de percelen zichtbaar gemaakt. De grens tussen beide percelen wordt gevormd door een haag aan de westzijde en aan de zuidkant door een tweetal bedrijfsgebouwen van het
bouwbedrijf.

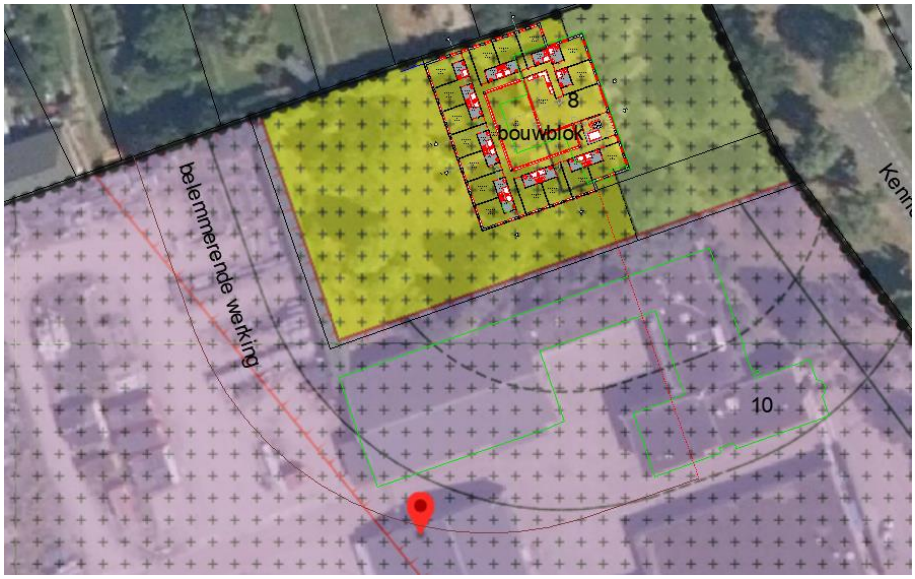
Bron Google Earth

In de woning op het perceel van Kennedylaan 8 bevinden zich twee inpandige garages. De woning is gebouwd in 1980 (Kadaster). Tussen de straat en de woning bevindt zich een oprit. De rest van het plangebied bestaat uit een tuin. Het perceel heeft een breedte van circa 40 meter en een diepte variërend tussen de 76 en 82 meter.

Bron Google Maps

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft zal wel een verandering plaatsvinden. Het bouwvolume neemt toe en de voorgenomen maatschappelijke voorziening beperkt in milieutechnisch opzicht het gebruik van het achter- en naastliggende terrein. Moeskops' Bouwbedrijf B.V. heeft hiervoor een verklaring overlegd waaruit blijkt dat deze beperking geen probleem is en zal deze beperking (zie onderstaande kaartuitsnede) respecteren. Daarnaast wordt aan dit onderwerp nader aandacht besteedt.
De overige milieuzonering rondom de maatschappelijke voorziening laat in verschillende lagen respectievelijk bedrijvigheid in de milieucategorie 2, 3.1 en tot en met 3.2 toe. Bij de ontwikkeling van het plan is uitgegaan van deze milieuzones.



3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie Noord-Brabant

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. 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 zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. 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 Verordening ruimte, 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 ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve 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.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio’s): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio’s): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. Het plangebied ligt volgens de Svro in het gemengd landelijk gebied.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande

doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

.

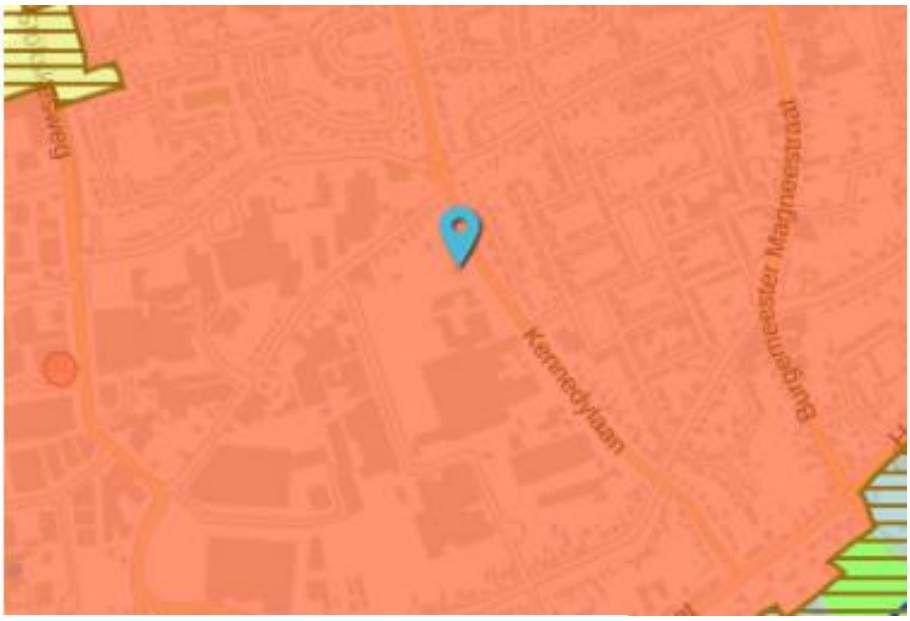
3.1.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio’s en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio’s zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied ligt in de structuur ‘bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’.



Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Het bestemmingsplan ‘Kennedylaan 8-10’ maakt de herbestemming van een reguliere woning naar een maatschappelijke voorziening niet mogelijk. Om die reden is hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd (uitgebreide procedure). In de Verordening ruimte zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Er is enkel sprake van een planologische herbestemming. Daarnaast vindt de herbestemming plaats binnen het stedelijk gebied. De wijziging past binnen het provinciaal beleid.

3.1.3 Interim omgevingsverordening

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening is digitaal te raadplegen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in februari 2021. Daarna is er een inspraakprocedure van zes weken in maart en april 2021. Vervolgens worden Provinciale Staten gevraagd de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat gebeurt naar verwachting in oktober 2021. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

Rechtstreeks werkende regels
Het adres aan de Kennedylaan 8 in Bergeijk is gelegen in een gebied dat valt onder de rechtstreeks werkende regels van de ‘interim omgevingsvisie’ (zie onderstaande kaartuitsnede).

Na het toetsen van de artikelen die zijn opgenomen in de 'Interim omgevingsverordening' is gebleken dat deze verordening zich niet verzet tegen het voorgenomen plan.

3.1.4 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' is een beleidsstuk dat staat geregistreerd als versie NL.IMRO.9930.Omgvisie-va01 en bevat aangaande het voorgenomen zorgproject de volgende doelstellingen:

Van systeemwereld naar leefwereld
Het is eigenlijk onmogelijk om het niet eens te zijn met wat de Omgevingswet beoogt. Niet voor niets is de
wet in beide Kamers met ruime meerderheden aangenomen en is er een groot maatschappelijk draagvlak.
Dit zegt alles over de vastgelopen praktijk, waarbij de stapeling van regelingen en inhoudelijke en procedurele vereisten menig goed initiatief heeft doen sneuvelen en die velen een doorn in het oog is.
We staan – kortom - aan de vooravond van een transitie van systeemwereld naar leefwereld.
Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen in ons handelen. Door de meerwaardebenadering per definitie toe te passen, in plaats van als uitzondering. En door te redeneren vanuit casuïstiek en doelen in plaats vanuit regels. Bestuurlijke afwegingsruimte maakt van maatwerk de nieuwe standaard.

Uit deze passage valt op te maken dat de provincie haar doelstellingen ten opzichte van het verleden bijstelt en juist gaat kijken naar maatwerk

Handvatten voor onze leefomgeving
In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen:
water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. Tegelijkertijd behoren de elementen niemand persoonlijk toe.
De provincie beoogd de balans tussen deze elementen te bewaken en richting te geven aan haar handelen in de praktijk. Hierbij wordt aangesloten op het Rijksbeleid. Samen werken aan de omgevingskwaliteit behoort eveneens tot een van de doelstellingen teneinde te komen toto een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving.

Brabant vandaag
Brabant heeft de afgelopen decennia een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Brabant is een top kennissen innovatieregio met een prachtig landschap, mooie steden en gemoedelijke dorpen. Brabant is een belangrijk onderdeel van het grootstedelijk netwerk van Nederland, evenals de Europese Deltametropool, en voegt daar een eigen kwaliteit aan toe. Brabant is koploper van de Nederlandse economie en speelt een toonaangevende rol op het gebied van agrofood, hightech, logistiek en industrie.

Mens en leefomgeving
De provincie beoogd te werken aan een gezonde leefomgeving waarbij biodiversiteit, natuur, ecologie, bodemkwaliteit, het benutten van grondwater, duurzaamheid maar ook leefbaarheid een steeds meer centrale rol krijgt. Het voorgenomen plan, namelijk het vergroten van een bestaand bouwwerk zal hier niets aan toe of af doen.

Welvaart & Bereikbaarheid
De beoordelingen binnen dit thema zijn relatief gunstig, zowel wat betreft de randvoorwaarden voor de economische concurrentiepositie (vestigingsklimaat), als onze welvaart en ons welbevinden.
Dit laat onverlet dat er op kleinere schaal nog steeds behoefte bestaat aan maatwerk, zo ook in dit geval.

Verbondenheid
De inwoners van Brabant helpen elkaar in het dagelijks leven als het tegen zit. Ze weten elkaar zakelijk en persoonlijk te vinden en elkaars eigenheid en eigenaardigheden te waarderen. Vanuit deze, in de omgevingsvisie omschreven verbondenheid is ook het plan ontstaan om op aanvaardbare afstand van familie en vrienden een zorgcentrum te ontwikkelen voor mensen met een geestelijke beperking. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de doelstellingen om verkeersbewegingen te verminderen en te verkleinen.

Doelstellingen
In de omgevingsvisie zijn een viertal doelstellingen opgenomen die voornamelijk betrekking hebben op energietransitie, klimaat, netwerken en een concurrerende, duurzame economie. Dit heeft betrekking op maatschappelijk opgaven die niet los van elkaar zijn te zien.

Veranderend samenspel
Ook los van de internationale context zijn er redenen waarom het anders moet. Brabant is een ondernemende provincie. Inwoners, ondernemers en overheden nemen op hun eigen manier initiatief in Brabant en voegen daarmee economische, sociale en/of ecologische waarden toe. Dit heeft de provincie door de eeuwen heen gevormd en maakt dat Brabant continu in beweging is. De manier waarop de verschillende actoren binnen Brabant samenwerken, is daarbij wel sterk veranderd. In de driehoek overheid-samenleving-bedrijfsleven zien we zowel een sterkere betrokkenheid van bedrijven bij maatschappelijke opgaven, als een ondernemender samenleving die zelfbewust initiatieven oppakt. Ook in deze casus is gekeken naar de behoefte van mensen die graag hun familie in de buurt opzoeken, zeker als het gaat om mensen met een geestelijke beperking. Hierbij nemen tevens de hoeveelheid vervoersbewegingen af wat ook tegemoet komt aan de doelstellingen rond het klimaatbeleid. Daarnaast streeft de provincie, als het gaat om de fysieke inrichting van de ruimte, naar een proactieve en meedenkede overheid die de beoogde doelen van de provincie respecteren. Maatschappelijke participatie speelt hierbij een rol.

Aangaande het voorgenomen project hanteert de provincie een 'brede' manier van kijken waarbij burgerschap, participatie, karakter en leven centraal staan. Dit is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers, maar de participerende overheid houdt daar ook rekening
mee. Tegelijkertijd werkt deze methodiek alleen als er sprake is van geven en nemen tussen de verschillende belanghebbenden. Om die reden heeft de initiatiefnemer door de gemeente aangewezen omwonenden per brief geïnformeerd over haar plannen en een bewonersavond georganiseerd. Het verslag hiervan is als bijlage 7 toegevoegd.

Duurzaam bouwen
In het onderhavige project is reeds rekening gehouden met deze doelstelling. Allereerst wordt toepassing gegeven aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 waarin technische eisen zijn opgenomen omtrent duurzaamheid. Daarnaast worden op het te ontwikkelen gebouw zonnepanelen aangebracht waarmee 'eigen' energie wordt ingewonnen.

Klimaatproof Brabant
De urgentie en noodzaak om ons aan te passen aan het veranderende klimaat is groot en neemt de

komende jaren alleen maar toe. De zeespiegel stijgt, het wordt warmer maar ook droger en natter. De extremen worden groter. We ervaren de gevolgen van klimaatverandering nu al en in grotere hevigheid dan aanvankelijk gedacht. De provincie onderzoekt met name hoe waterbeheer en berging beter integraal kan worden aangepakt. Zij doet dat op provinciaal niveau. Daarbij speelt het Waterschap een belangrijke rol. In deze casus vindt watercompensatie plaats op eigen terrein.

Duurzame verstedelijking
Uit de ambities van de provincie blijkt voornamelijk dat zij geen voorstander is van het uitbreiden van het stedelijk gebied maar zich met name wil concentreren op het hergebruik van vrijkomende gronden of het transformeren van leegstaande gebouwen. Eveneens richt de provincie haar op het herbestemmen van gebouwen. Prognoses aangaande de bevolkingsontwikkeling zullen hierbij in de toekomst leidend worden. Gelet op de omvang van het onderhavige project en de behoefte die bestaat om op kleinschalige wijze mensen te huisvesten die geestelijk beperkt past deze ontwikkeling binnen de doelstelling van de duurzame verstedelijking. Hierbij ie er ook nog sprake van de herontwikkeling van een reeds bestaand gebouw.

Uit de omgevingsvisie kan worden opgemaakt dit document voornamelijk is opgesteld om het beleid te gaan bewegen in de richting van de Omgevingswet. Hierbij staan duurzaam ruimtegebruik, herontwikkeling, energietransitie, natuur en waterbeheer centraal alsmede het stimuleren van economische ontwikkelingen die toewerken naar een circulaire economie met gesloten kringlopen. Op de specifieke vraag naar de invulling van gebouwen of het transformeren van gebouwen gaat dit beleid nauwelijks tot niet in. Dit geldt ook voor de zorgbehoefte.
In het beleid valt verder te lezen dat voornamelijk de gemeente een leidende rol heeft (maatwerk) en de provincie zich aansluit bij grotere projecten. Daar is in dit geval geen sprake van.

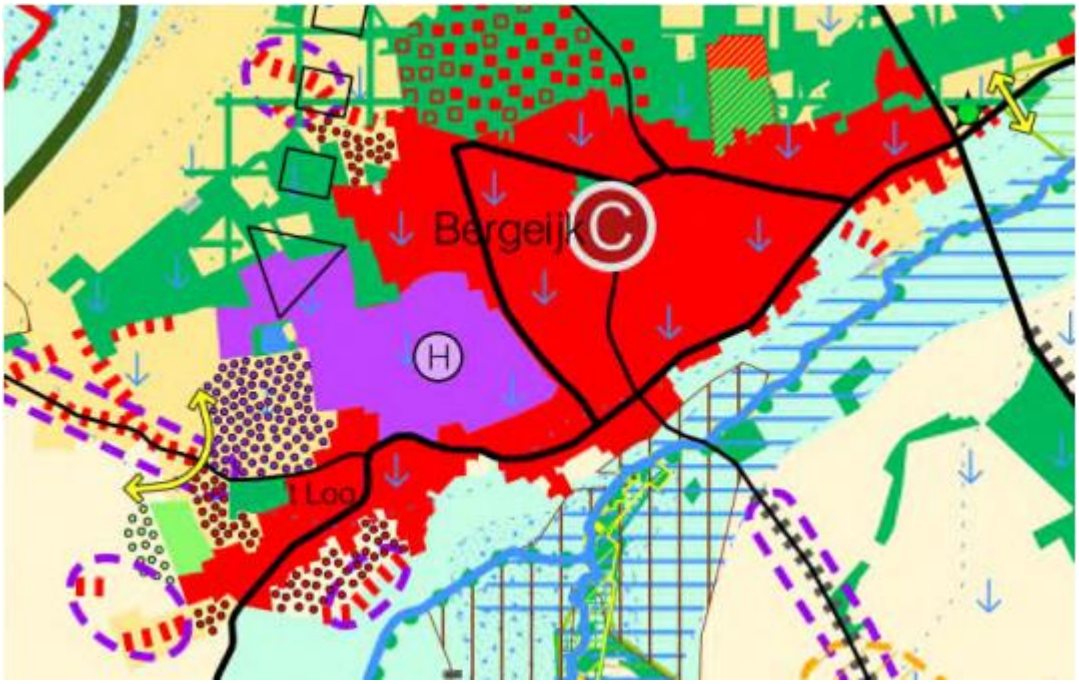
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan. 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. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse die is gebaseerd op van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.
De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt.



Bron: Structuurvisie Bergeijk

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken.

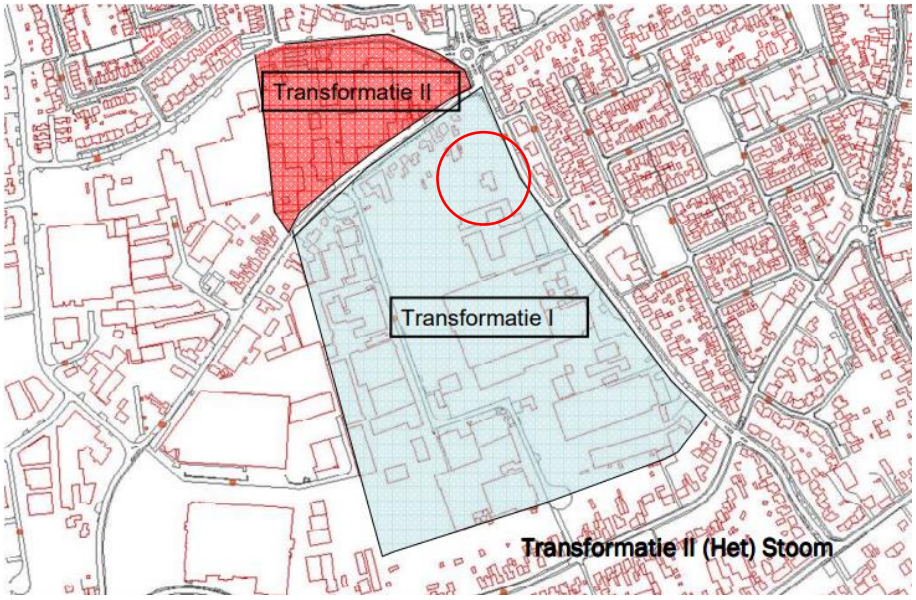
Zorg
De gemeente heeft in haar beleid aangaande het aanbieden van zorg(woningen) expliciet het volgende opgenomen:
Waar het gaat om woonvormen met een zorgfunctie (zorgwoningen en woonzorgwoningen) ligt het zwaartepunt op realisatie in de kern Bergeijk. Dit in verband met het bestaande en in stand te houden voorzieningenniveau. De blijvende beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep vormt een punt van aandacht.

Gelet op deze passage heeft de aanvrager ervoor gekozen om tegemoet te komen aan deze doelstelling en het punt van aandacht waar de gemeente mee worstelt door zorg aan te bieden binnen de stedelijke kern van Bergeijk.

Streven gemeente
Het streven van de gemeente Bergeijk is daarbij gericht op het in stand houden van basispakket aan voorzieningen in de kernen. De gemeente wil onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de realisering van multifunctionele gebouwen waarin combinatie van functies plaats vindt ten dienste van sociaal-culturele en/of educatieve en/of zorgdoelstellingen. Bundeling van functies leidt tot wederzijdse versterking en efficiencyvoordelen.

Hoewel de gemeente de ambitie heeft om multifunctionele gebouwen te ontwikkelen met onder andere een zorgdeel moet worden opgemerkt dat de huidige locatie hier geen mogelijk voor biedt. Het voorgenomen plan sluit aan bij het voorgaande onderdeel 'zorg'.

Transformatiegebied
Het onderhavige project is gelegen binnen het transformatiegebied (1) blijkt uit de navolgende kaartuitsnede.



Bron: Structuurvisie Bergeijk

Ten behoeve van de verbetering van het functioneren en de uitstraling, zal bedrijventerrein Het Stoom wordt getransformeerd. De gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Het Stoom naar woningbouw kan een (deel-)oplossing kan bieden voor de botsing tussen de functies wonen en werken.

Het voorgenomen sluit weliswaar niet geheel aan op de ambitie om (reguliere) woningen te realiseren maar komst wel tegemoet aan een woonfunctie in de vorm van een zorginstelling. Ook deze mensen hebben huisvesting nodig. Tevens komt het plan, zoals reeds eerder beschreven, tegemoet aan de behoefte aan zorginstellingen. In die verzet het beleid zich niet tegen deze vorm van (zorg)woningen. Daarbij zorgt een zorginstelling ook voor de nodige werkgelegenheid. Met milieugerelateerde afstanden (Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG)) is rekening gehouden teneinde de leefbaarheid in het gebouw te kunnen garanderen.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in diebehoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale- en gemeentelijke beleid.

3.3.2 Toetsing initiatief

Bij het indienen van het voorliggende plan, dat voorziet in het realiseren van een maatschappelijke voorziening ten behoeve van mensen met een geestelijke beperking is uitgebreid getoetst aan het voorliggende beleid. Dit neemt echter niet weg dat niet getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (nader te noemen de ladder).

Toepassing ladder
De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het voorgenomen plan is er echter geen sprake van woningbouw maar van het oprichten van een zorginstelling (maatschappelijke voorziening). In deze voorziening zijn geen zelfstandige woningen aanwezig maar is per verdieping één centrale keuken aanwezig alsmede één centrale woonkamer. Er is ook geen sprake van een woningbouwlocatie. Om die reden hoeft geen toepassing te worden gegeven aan de ‘ladder’.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Bro is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Aangezien de voorliggende planologische herbestemming van een reguliere woning naar een maatschappelijke voorziening mogelijk maakt is, bij het opstellen van het bestemmingsplan 'BP Kennedylaan 8 – 10' besloten een historisch vooronderzoek naar de bodemkwaliteit te verrichten. Dit onderzoek is in april 2017 door Antea Group uitgevoerd. De conclusies uit het rapport zijn hierna weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Uit de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat op het perceel aan de Kennedylaan 8 geen activiteiten hebben plaatsgevonden, waardoor de bodemkwaliteit negatief kan zijn beïnvloed. Ook hebben geen eerdere bodemonderzoeken plaatsgevonden.

Op het naastgelegen perceel aan de Kennedylaan 10 hebben ten behoeve van de sanering van een viertal tanks saneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Zowel de grondsanering als de sanering van de tanks zijn in voldoende mate uitgevoerd. De aanwezigheid van de tanks heeft, voor zover uit de stukken op te maken, niet geleid tot een bodemverontreiniging op perceel Kennedylaan 8.

De wijziging in het bestemmingsplan van een reguliere woning naar een maatschappelijke voorziening voor het perceel aan de Kennedylaan 8 te Bergeijk vormt, gezien de resultaten van het historisch onderzoek geen belemmering. Een dergelijk onderzoek heeft, bij een ongewijzigd gebruik van gronden, in feite een onbeperkte geldigheidsduur. Het Besluit bodemkwaliteit stelt bewust geen maximale geldigheidstermijn aan een partijkeuring of bodemonderzoek. Dit vergt maatwerk en moet dus per situatie door het bevoegde gezag worden bekeken. De geldigheid is onder meer afhankelijk van wat er in de tussenliggende periode is gebeurd met een locatie of partij grond en de typen verontreinigingen die eventueel in de bodem/grond zijn gevonden. Wel kunnen in een beoordelingsrichtlijn of normdocument verdere richtlijnen opgenomen zijn over de geldigheid. Zo zijn per watersysteem verdere richtlijnen in paragraaf 5.2 'Geldigheidsduur en actualisatie-onderzoek' van de NEN 5720 opgenomen. Ook in de meeste andere bodemwet- en regelgeving zijn geen geldigheidstermijnen opgenomen. Alleen in het Besluit overige niet-meldingsplichtige gevallen van bodemverontreiniging (BONG) wordt een termijn van vijf jaren genoemd. Aangezien het gebruik van de gronden aan de Kennedylaan 8 (tuin) niet is gewijzigd en het bodemonderzoek in 2017 is opgesteld wordt een beroep gedaan op deze beschikbare informatie.

Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd ten aanzien van het perceel Kennedylaan 8. Het perceel van Kennedylaan 10 maakt ook deel uit van het plangebied. Op het perceel Kennedylaan 10 is echter geen sprake van een feitelijke of planologische wijziging. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem voor zowel Kennedylaan 8 en 10 geen belemmeringen veroorzaakt.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Voor het perceel Kennedylaan 8 wordt de reguliere woning omgezet naar een maatschappelijke voorziening. Aangaande de voorgenomen ontwikkeling is op 8 januari 2021, onder het kenmerk 4732.001.ur.iso, door ingenieursbureau Nelissen een akoestisch onderzoek (geluidsemissie Moeskops'bouwbedrijf en de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden aan de Ekkerstraat 7) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmerde geluidsbronnen aanwezig zijn die het voorgenomen plan in de weg staan. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij dit document toegevoegd.
Aangaande wegverkeerslawaai geldt feitelijk hetzelfde als is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die behoort bij het bestemmingsplan 'BP Kennedylaan 8 – 10'. De gevoeligheid van de functie wijzigt niet daar een woning en een maatschappelijke functie dezelfde mate van milieubescherming (geluid) genieten.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden da zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.3.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). Voor woningen in een 'gemengd

gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Indicatieve afstanden worden gemeten van de uiterste grens van de bedrijfsactiviteiten tot de uiterste grens van waar de gevel van de woning kan komen (via bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij). In dit geval is dit 4 meter rond het bouwvlak van de nieuw te ontwikkelen maatschappelijke voorziening zoals bedoeld in Hoofdstuk II, Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist, artikel 2, onderdeel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

4.3.3 Toetsing initiatief

Op het perceel Kennedylaan 8 wordt de reguliere woning omgezet naar een maatschappelijke voorziening. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van de voorgenomen maatschappelijke voorziening op dit moment een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Dat dit het geval is blijkt uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek van ingenieursbureau Nelissen (zoals hiervoor reeds benoemd).
Echter is het ook van belang dat in de toekomst het leefklimaat voldoende gewaarborgd blijft.

Het gebied kan beschouwd worden als een gemengd gebied vanwege de mix aan functies. Doordat sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden worden gecorrigeerd. Hierna wordt ingegaan op de zonering van het bedrijfsperceel en daarnaast het huidige woon- en leefklimaat.

Zonering bedrijfsperceel
Om ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat bij de maatschappelijke voorziening aan de Kennedylaan 8 te kunnen is getoetst aan de bestaande milieuzonering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'BP Kennedylaan 8 – 10'.
Hieruit blijkt dat een gedeelte van het perceel bestemd is als milieucategorie 2, een deel als milieucategorie 3.1 en het overige deel als categorie 3.2. (zie onderstaande kaartuitsnede).

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de voorgaande plankaart blijkt dat op een nabijgelegen (niet aangrenzend) gebied van het betreffende perceel de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2. rust. De afstand tussen de woning en de rand van dit gebied bedraagt ca. 54 meter. Ook hier geldt in feite weer hetzelfde als bij voorgenoemde gebieden. De richtafstand van 100 meter mag met één trede worden verlaagd, en komt daarmee op 50 meter te liggen. Deze afstand is, net als de voorgaande richtafstanden, bepalend voor het ontwerp. Hier valt verder het volgende over op te merken:
De richtafstand van het nieuw te realiseren gebouw bedraagt ten opzichte van de milieucategorie-zone 3.1 30 meter (50 meter één trede verlaagd) en voldoet hiermee aan de reeds eerder omschreven publicatie van de VNG. Ten opzichte van de zone met de milieucategorie 3.2 bedraagt de afstand van de achterzijde van de gevel na het verlagen met één trede 40 meter. Hier ontstaat een spanningsveld. Formeel dient de afstand tussen de zone met de milieucategorie 3.2 50 meter te bedragen (100 meter één trede verlaagd). In dat geval is het noodzakelijk om gemotiveerd af te wijken van de voorgeschreven richtafstanden zoals opgenomen in de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij is onderzocht waarvoor het achterliggende terrein feitelijk wordt gebruikt. Dit betreft uitsluitend een opslagfunctie (zie navolgende kaartuitsnede).

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Huidige woon- en leefklimaat
Om de reguliere woning te kunnen omzetten naar een maatschappelijke voorziening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierna wordt de huidige bedrijfsvoering tegen het licht gehouden.

Het bouwbedrijf, met een bedrijfsoppervlak van meer dan 2.000 m² valt binnen milieucategorie 3.2, waarbij volgens de VNG-brochure een indicatieve stand van 100 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect stof geldt. Aangezien het een gemengd gebied betreft worden deze afstanden gecorrigeerd naar respectievelijk 50 en 10 meter. Het aspect stof levert geen hinder op, aangezien de activiteiten die eventueel stof veroorzaken op ruime afstand zijn gelegen. Bijna direct naast het perceel Kennedylaan 8 is namelijk het kantoor van het bouwbedrijf gelegen.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de maatschappelijke voorziening geen te hoge geluidbelasting op de gevel aanwezig is, is door Nelissen Ingenieursbureau b.v. in januari 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de maatschappelijke voorziening ruim voldoet aan de normen. In het rapport is gerekend op de gevel van de maatschappelijke voorziening en niet de gronden waar in de toekomst een geluidgevoelige ruimte gerealiseerd kan worden. Binnen 4 meter rond de maatschappelijke voorziening bestaat de mogelijkheid om geluidgevoelige ruimten vergunningsvrij te bouwen. Er kan echter gesteld worden dat indien er tot 4 meter uitgebouwd wordt, er nog steeds voldaan wordt aan de grenswaarde. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Voor het aspect geur is een indicatieve richtafstand van 10 meter opgenomen, de gecorrigeerde afstand hiervan is 0 meter. Het aspect gevaar mag niet gecorrigeerd worden en blijft derhalve 10 meter. Het aspect gevaar levert geen hinder op, aangezien er geen activiteiten aanwezig die gevaar veroorzaken, daarnaast zijn Bevi-inrichtingen op het perceel uitgesloten.

Beperkende werking maatschappelijke voorziening

Na het verlenen van een omgevingsvergunning ontstaat er een beperkende werking voor het in de onderstaande uitsnede aangegeven rode gedeelte van het achterliggende perceel. Tenslotte geniet een maatschappelijke voorziening rechtsbescherming. Men mag in deze zone (zie navolgende kaartuitsnede, rode contour) dan slechts nog bedrijfsactiviteiten uitvoeren in de maximale milieucategorie 3.1.
Aangezien het opslaan van goederen (bouwmaterialen) vergelijkbaar is met milieucategorie 2 hoeft dit geen belemmering te vormen (zo blijkt ook uit het akoestisch rapport). Om een evident privaatrechtelijke belemmering tegen te gaan is met het naastgelegen bouwbedrijf een private overeenkomst gesloten dat in deze zone niet zal worden bebouwd of gebruikt anders dan met activiteiten die milieucategorie 3.1 niet zullen overschrijden. Hierbij kan worden opgemerkt dat de eigenaar van de naastgelegen gronden aan de Kennedylaan 10 tevens de eigenaar is van de gronden die zijn gelegen aan de Kennedylaan 8. Deze eigendomsverhouding geldt ook voor het bouwbedrijf en de maatschappelijke voorziening.

Bron kaart: ruimtelijkeplannen.nl uitwerking aabouwconsultants

Conclusie
Het huidige bouwbedrijf is op basis van de milieuzonering niet mogelijk, echter is aangetoond dat er ter plaatse van de woning Kennedylaan 8 sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Hierbij ontstaat er een beperkende werking voor het bouwbedrijf als het gaat om het omliggende terrein aan de Kennedylaan 10. Om gemotiveerd af te kunnen wijken van de richtafstanden zoals opgenomen in de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' zoals uitgegeven door de VNG is aan de gronden een extra zone toegevoegd waarin mogelijke toekomstige bebouwing of gewijzigd gebruik van gronden niet meer mogen bedragen dan milieucategorie 3.1. Het bouwbedrijf en de voorgenomen maatschappelijke voorziening zijn beide van dezelfde eigenaar. Deze eigenaar heeft verklaard de nieuw toegevoegde zone (rode contour) te zullen respecteren. De verklaring is als bijlage 4 toegevoegd. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake. Tevens is er geen sprake meer van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.
Het gebruik van het de werkplaats (die ten zuiden van het kantoor is gelegen kan gewoon gebruikt worden. Dit gebouw is reeds betrokken in het akoestisch onderzoek.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Ook is daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015', waar het plangebied onder valt, staat beschreven dat er Bevi-inrichtingen niet in het plangebied worden toegestaan. In en rondom het plangebied van het vigerende bestemmingsplan zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat risicovolle inrichingen geen belemmering vormen van de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het voorliggende bestemmingsplan.

4.4.3 Risicovolle inrichtingen

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. In of nabij het plangebied zijn geen leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig

4.4.4 Buisleidingen

In en rondom het plangebied van het voorliggende plan liggen geen buisleidingen.
Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding, en vormen buisleidingen geen belemmeringen voor de herziening van de bestemming.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

In 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 of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate'

worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig .
Voorliggend plan betreft het planologisch herbestemmen van een reguliere woning naar een maatschappelijke voorziening en het aanbrengen van een extra milieuzonering rondom de maatschappelijke voorziening. Er kan geconcludeerd worden dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht, met de voorgenomen ontwikkelingen, ten minste gelijk blijft. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is, aangaande het perceel aan de Kennedylaan 8, op 9 december 2020 door Accent adviseurs een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij dit document toegevoegd. Uit de conclusie blijkt dat er geen sprake is van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een
soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

1. Natura 2000-gebieden;
2. Soorten van de Vogelrichtlijn;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn;
4. ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 620 meter vanaf het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bevindt zich het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebied. Op een afstand van circa 820 meter vanaf het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ‘Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux’. Beide gebieden bevinden zich ten zuiden van Bergeijk en het plangebied.
Omdat er sprake is van enkel een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een milieuzonering rondom de woning vormt de gebiedsbescherming geen belemmering voor het doorvoeren van deze wijziging

4.7.2 Soortbescherming

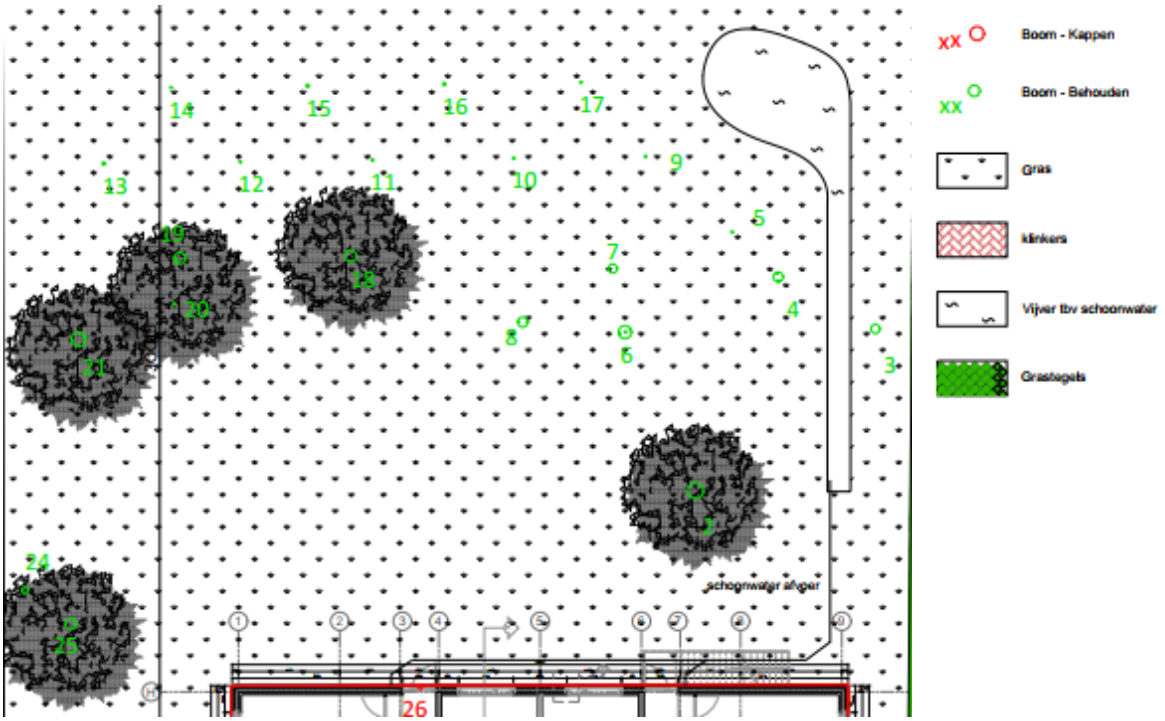
Aangezien er een wijziging plaatsvind in het bouwvolume en er een planologische herbestemming plaatsvindt, is er onderzoek verricht naar beschermde of aangewezen gebieden. De Kennedylaan 8 is niet gelegen in een dergelijk aangewezen gebied.
In het kader van de Flora- en Faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het initiatief betreft het omzetten van een reguliere woning naar een maatschappelijke voorziening en het toevoegen van een milieuzonering rondom deze voorziening. Daar er sprake is van toename van verhard oppervlakte en van een wijziging van de waterhuishouding, is getoetst aan de voorwaarden die gelden bij een toename van een verhard oppervlak. Omdat het verharde oppervlak toeneemt dient water te worden gecompenseerd op het eigen terrein. In het onderhavige plan vindt deze watercompensatie plaats aan de westzijde van het perceel (zie onderstaande uitsnede). Voor het compenseren van water zal bij het waterschap een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. Zij zijn in dit geval het bevoegde gezag.



4.9 Archeologie & Cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten1 een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2016 is op 23 december 2016 in werking getreden.
De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen. Het huidige gebouw aan de Kennedylaan 8 end e daarbij behorende gronden is zijn niet aangewezen als zijnde een archeologisch, Rijks of gemeentelijk monument.

4.9.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt gezien als een gebied met hoge archeologische verwachtingen (categorie 4.2). De voor ‘Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. In dit bestemmingsplan is de bovengenoemde dubbelbestemming onveranderd overgenomen voor toekomstige bouwaanvragen. Via de dubbelbestemming wordt geregeld dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m2 en dieper dan 0,5 m onder maaiveld een archeologisch rapport dient te overleggen. Uit dit rapport moet voldoende blijken

of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn en hoe wordt voorkomen dat deze verstoord worden. De potentieel aanwezige archeologische waarden worden door de in het plan opgenomen dubbelbestemming voldoende beschermd. In de verbeelding, behorende bij dit plan is de dubbelbestemming overgenomen zoals in het bestemmingsplan 'BP Kennedylaan 8 – 10' vigeert, zodat bij eventuele verdere ontwikkelingen aangetoond moet worden dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt. Om die reden heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden met daarin de volgende conclusie:

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens uit het bureauonderzoek werd een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

De ondergrond van het plangebied wordt gevormd door fluviatiele afzettingen van de Formatie van Sterksel waarop gedurende het Weichselien fluvioperiglaciale afzettingen werden afgezet (Formatie van Boxtel). In het laat-Weichselien is eolisch materiaal afgezet, dekzand van het Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel. Deze dekzanden zijn afgezet als welvingen, in het Holoceen hebben beken zich hierin ingesneden, veelal de natuurlijke laagten volgend. Vanaf het vroege holoceen is het landschap geleidelijk aan bebost. Deze bosbedekking is vanaf het neolithicum geleidelijk teruggedrongen door ontginning ten behoeve van de landbouw, een proces dat in fasen, afgewisseld met periodes van regeneratie, tot in de moderne tijd is doorgegaan. Vanaf de late middeleeuwen zijn de hogere delen van het landschap die in gebruik waren als akkerland als gevolg van bemesting met plaggen geleidelijk aan opgehoogd. Deze esdekken hebben de onderliggende oorspronkelijke bodems afgedekt. Veelal zijn derhalve onder esdekken goed bewaarde archeologische vindplaatsen aan te treffen.

Het plangebied ligt op, wat voor de snelle uitbreiding van Bergeijk in de tweede helft van de 20ste eeuw, een groot akkercomplex dat zeer waarschijnlijk teruggaat tot de volle middeleeuwen. Tot de aanleg van de Kennedylaan en de bouw van de villa in 1973 is dit gebied uitsluitend als akkerland gebruikt. Zeer waarschijnlijk is een esdek nog steeds aanwezig binnen het plangebied. Naar verwachting kunnen zich onder dit esdek nog behoudenswaardige vindplaatsen uit het laat paleolithicum tot de nieuwe tijd bevinden.

Advies
Geadviseerd wordt om, in overleg met de gemeente, een verkennend veldonderzoek uit te voeren. Dit advies wordt door de aanvrager overgenomen. Uit de praktijk moet blijken wat de uitkomst hiervan zal zijn.

4.9.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een beperkt aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

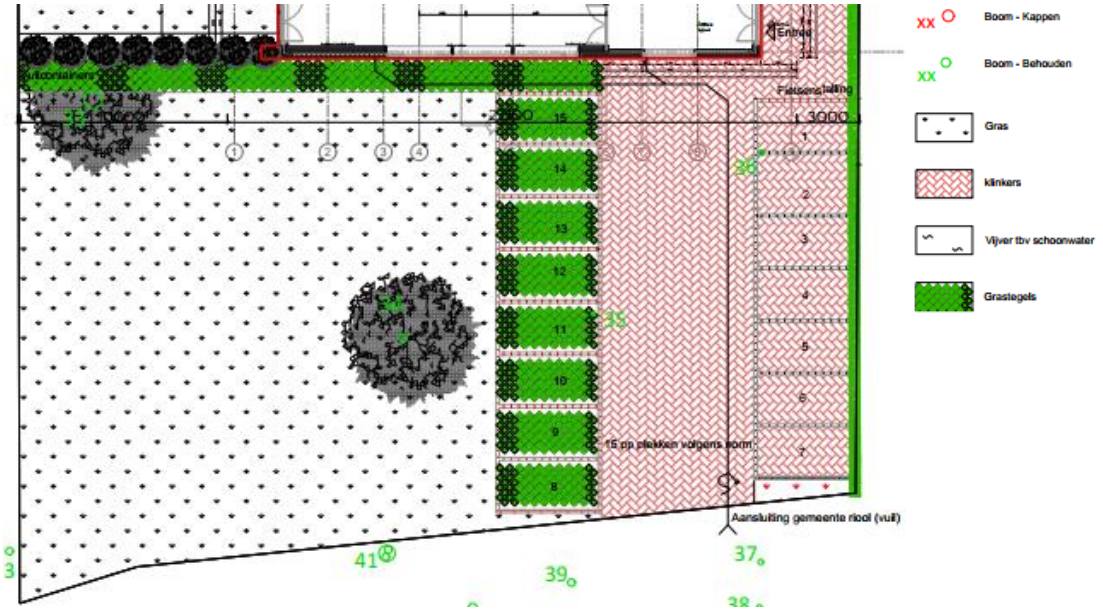
In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze

bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet.

Binnen het plangebied van de bestemmingsplan bevinden zich blijkens de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart geen cultuurhistorische waarden. Op een afstand van ruim 100 meter bevindt zich een beschermd cultuurhistorisch monument. Het gaat hier om de Standermolen aan de Ekkerstraat. De molen dateert uit de 18e eeuw en is benoemd tot rijksmonument.

4.10 Verkeer en Parkeren

Bij een herontwikkeling waarbij de hoeveelheid bewoners van een gebouw toeneemt dienen er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat er in de openbare ruimte een overbelasting van voertuigen ontstaat en daarmee een tekort aan parkeervoorzieningen. Bij het beoordelen van de hoeveelheid nieuw aan te brengen parkeervoorzieningen is specifiek gekeken naar de 'Module parkeren' van de gemeente Bergeijk. Tevens is op basis van de nieuwe rekenmethode van het CROW een berekening uitgevoerd naar de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van een gemiddeld aantal parkeerplaatsen zijn er 13 parkeervoorzieningen op eigen terrein nodig. In het voorliggende plan worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (zie onderstaande uitsnede). Teven is het mogelijk om fietsen op het eigen terrein te stallen, dit kan aan de achterzijde van het gebouw.



5. Juridische opzet

5.1 Juridische opzet

In paragraaf 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is de procedure omschreven voor het voeren van een 'uitgebreide voorbereidingsprocedure'. Deze procedure verwijst mede naar de toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zover een activiteit in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c.). Tevens schrijft de Wabo voor dat, indien er sprake is van een uitgebreide procedure, het plan moet worden voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze onderbouwing dienen de relevante omgevingsaspecten te worden omschreven, alsmede uitkomst hiervan. Deze uitkomsten zijn in dit document opgenomen. Naast de te onderzoeken onderwerpen dient tevens te worden aangetoond dat het voorgenomen plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De uiteindelijke uitkomst hiervan wordt beschreven in het onderdeel 'haalbaarheid'.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Tuin

Aan de voortuin die bij de huidige woning behoort is de bestemming 'Tuin' toegekend.
Deze grond mag worden gebruikt als tuin bij de woning en is daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van het aangrenzend hoofdgebouw (woning). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de toekomstige situatie blijft de oppervlakte van de tuin behouden en veranderd het gebruik hiervan niet met dien verstande dat er, in afwijking van de huidige situatie een 15 tal parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen worden deel met grastegels uitgevoerd.

5.2.2 Wonen

De voor 'Wonen' bestemde grond is onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. In het bouwvlak is de toegestane woningtypologie 'vrijstaand' aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De maximum goothoogte mag 7 meter bedragen.
Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen. De voorschriften voorzien niet in het oprichten van een maatschappelijke voorziening.

5.2.3 Waarde - Archeologie 4.2

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit rapport is als bijlage 6 bij dit document toegevoegd.

6. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kennedylaan 8-10' maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe ontwikkeling. Om die reden heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten met de aanvrager. Tevens is een planschadeovereenkomst opgemaakt. Deze overeenkomsten zorgen ervoor dat eventuele kosten niet vanuit gemeenschapsgeld betaald behoeven te worden. Hiermee is het plan financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijk

Daar er een wijziging van het gebruik van de gronden aan de Kennedylaan 8 plaatsvindt waarbij het bouwvolume toeneemt is op 15 december 2020 een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om het plan in te zien vragen te stellen (maatschappelijke participatie). Tevens hebben deze belanghebbenden de gelegenheid gekregen suggesties te doen.
Het gespreksverslag en de gewenste toevoegingen zijn als bijlage toegevoegd. Uit dit verslag blijkt dat er weliswaar een aantal voorzieningen gewenst zijn maar dat de belanghebbenden zich niet verzetten tegen het voorgenomen plan.