



BA

Bestemmingsplan Hooge Berkt II, Bergeijk

Toelichting

Gemeente Bergeijk



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Hooge Berkt II, Bergeijk
Auteur(s):	Joost Nijssen
Gemeente:	Bergeijk
Projectnaam:	Hooge Berkt II, Bergeijk
Projectnummer:	21093
Datum:	10 maart 2023
Status:	ontwerp t.b.v. vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	6
2	Planvoornemen	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleidskader	20
3.1	Nationaal beleid	20
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	30
4	Omgevingstoets	41
4.1	Bodem	41
4.2	Geluid	42
4.3	Luchtkwaliteit	42
4.4	Externe veiligheid	44
4.5	Geurhinder veehouderijen	45
4.6	Volksgezondheid	47
4.7	Bedrijven en milieuzonering	49
4.8	Milieueffectrapportage	51
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.10	Natuurwaarden	53
4.11	Verkeer en parkeren	56
4.12	Watertoets	59
5	Juridische opzet	62
5.1	Algemeen	62
5.2	Bestemmingen	62
6	Haalbaarheid	64
6.1	Financiële haalbaarheid	64

Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2: Stedenbouwkundige uitwerking "De 10 Geboden"
- Bijlage 3: Bomeninventarisatie
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Verkennend asbestonderzoek
- Bijlage 6: Onderzoek verkeerslawaaï
- Bijlage 7: Verantwoording hoogte groepsrisico
- Bijlage 8: Berekeningen geurhinder veehouderijen
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 12: Compensatieplan NNB
- Bijlage 13: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 14: Verslag Omgevingsdialoog
- Bijlage 15: Nota van inspraak en overleg
- Bijlage 16: Ruimte-voor-ruimtetitels
- Bijlage 17: Onderzoek rioolgemaal
- Bijlage 18: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 19: Nota zienswijzen en wijzigingen

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan "Hooge Berkt II, Bergeijk" van de gemeente Bergeijk.

1.1 Aanleiding

In Bergeijk is een flinke behoefte aan nieuwe woningen, met name woningen in de sociale huursector. Dit komt doordat het aantal sociale huurwoningen in Bergeijk relatief laag is. Dit probleem is vergroot door de financiële problemen bij Vestia, een woningcorporatie die eerder in Bergeijk actief was. Vestia heeft in het verleden al een groot aantal huurwoningen verkocht.

Inmiddels heeft Woningbelang per 1 januari 2022 het bezit van Vestia overgenomen. Onderdeel van de transactie is dat er 100 woningen aan de sociale huurvoorraad mogen worden onttrokken. Daar staat echter de afspraak tegenover dat de woningbouwverenigingen 200 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen.

In samenwerking met GEM Hooge Berkt BV heeft de gemeente Bergeijk een woonbuurt op de locatie Hooge Berkt – ten noordwesten van de kern Bergeijk – in voorbereiding. Omdat dit de tweede planmatige ontwikkeling in dit gebied is, heeft het project de naam Hooge Berkt II gekregen. Het maximaal aantal woningen bedraagt 220, dat na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid nog kan worden uitgebreid naar 235 woningen. De woonbuurt bestaat voor ten minste 30% uit sociale huurwoningen en ten minste 30% uit woningen voor senioren en starters. De overige woningen behoren tot de reguliere koopsector.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.



 plangebied

kadastrale situatie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7 hectare.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Algemeen

Het plan Hooge Berkt fase II ligt aan de noordwestrand van de kern Bergeijk. Het is de tweede fase van het reeds eerder gerealiseerde nieuwbouwproject Hooge Berkt fase I. Fase II sluit aan op de westelijke rand van de eerste fase. De uitbreiding van deze bestaande wijk vindt plaats in het gebied tussen de straten Hooge Berkt, Stökskesweg, en Beisterveldenweg.

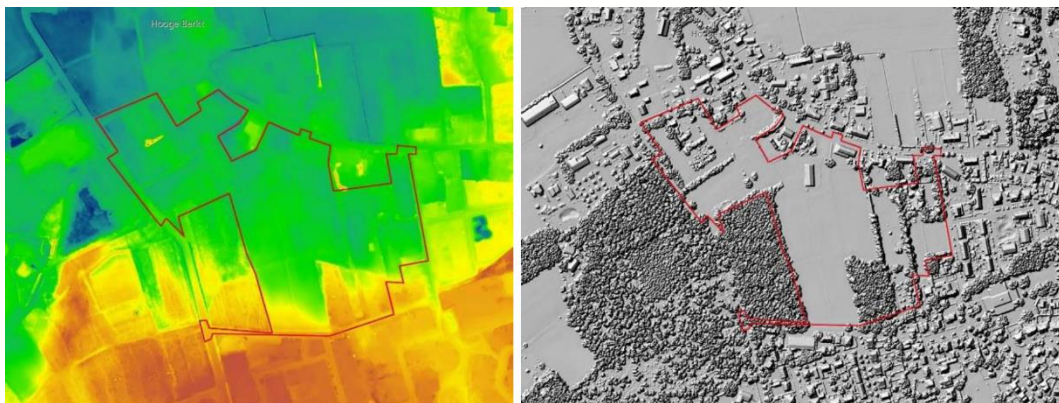


luchtfoto met plangrens

2.1.2 Ondergrond

De kern Bergeijk ligt op relatief gezien hogere gronden (zie de oranje gekleurde delen in onderstaande afbeelding). Dit is ook logisch, gezien het feit dat de oorspronkelijke occupatie vaak plaats vond op de oeverwallen en andere relatief hoger en droger gelegen gronden tussen de natuurlijke waterlopen als rivieren en beken in.

Ook de, in en nabij het plangebied gelegen, bospercelen liggen grotendeels op de hogere (oranje en geel gekleurde) delen. Het plangebied zelf ligt wat lager. Dit is ook terug te zien in de structuur van de landschappelijke opbouw. De kavelrichting is merendeels noord-zuid-gericht. In het verleden werden deze kavelgrenzen, met name in het noordwestelijke en oostelijke deel, begeleid door lineaire landschappelijke structuren in de vorm van houtwallen en dergelijke. De meeste daarvan zijn verdwenen, maar er zijn nog wel enkele aanwezig.



hoogtekaart (links) en 'hillshade-kaart' (rechts)

2.1.3 Historische ontwikkeling

Zoals hierboven reed vermeld waren de kavelstructuren in het verleden beter zichtbaar. Met name ten noorden van het plangebied waren de smalle kavels met de lineaire structuren op de kavelgrenzen duidelijk aanwezig.

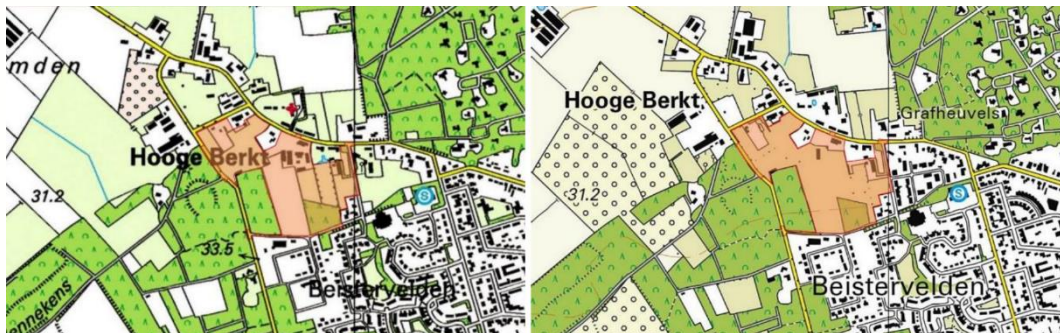


historische kaart uit 1925 (links) en 1950

In het plangebied zelf was dit het sterkst aanwezig in het noordwestelijke en oostelijke deel. In het zuidelijke deel van het plangebied waren ook toentertijd de bospercelen al sterk aanwezig. Daarnaast is de bebouwing langs de Hooge Berkt duidelijk herkenbaar. Langs deze weg stond zowel aan de noord- als de zuidzijde in 1925 al op meerdere plekken bebouwing. Langs de huidige Beisterveldenweg en de Stökskesweg was in die tijd nog nauwelijks bebouwing te vinden. Aan die wegen lagen slechts enkele boerderijen.

Opvallend op de historische kaart van 1925 is de ontsluiting die van noord naar zuid dwars door het plangebied loopt. Deze ontsluiting (weg of pad) liep naar het zuiden toe ver door. Aan de noordzijde sloot hij haaks aan de Hooge Berkt en liep daarna niet verder door. Deze route had een zeer groen karakter. Het zuidelijke deel loopt door het bos, het noordelijke deel wordt aan weerszijden begeleid door een relatief brede, groene strook.

In de jaren 50' van de twintigste eeuw was er ten opzichte van het begin van die eeuw nog weinig veranderd. De lintbebouwing aan de Hooge Berkt is wel al iets verdicht. De bospercelen en de noord-zuid gelegen, groene route zijn nog duidelijk aanwezig, maar de lineaire beplantingen in het noordwestelijke deel zijn al wel grotendeels verdwenen.



historische kaart uit 2000 (links) en 'bestaande situatie' 2019 (rechts)

Op de bovenstaande afbeelding van de (historische) topografische kaart van het jaar 2000 is te zien dat de hoeveelheid agrarische (bij)gebouwen ten zuiden van de lintbebouwing aan de Hooge Berkt vrij sterk is toegenomen. Ook de historische route, die heel lang door het plangebied gelopen heeft, is nu niet meer aanwezig.

2.1.4 Bestaande situatie

Op de topografische kaart van de 'bestaande' situatie (2019) zijn de veranderingen ten opzichte van de situatie in 2000 te zien. De grootste verandering is de komst van de wijk Hooge Berkt fase I, die ten oosten van het plangebied gelegen is. Daarnaast is te zien dat een groot deel van de agrarische bijgebouwen verdwenen is.

2.2 Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

2.2.1 Ruimtelijk concept

Als basis voor het stedenbouwkundig ontwerp is een ruimtelijk concept opgesteld, waarin de basiskeuzes van het ontwerp gevisualiseerd en verwoord. Het ruimtelijk concept is zowel gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten uit het verleden als in de bestaande situatie. Overgebleven (cultuur)historische elementen worden beter zichtbaar en 'leesbaar' gemaakt. Verdwenen kwaliteiten worden, waar mogelijk, weer terug gebracht. De hedendaagse ruimtelijke kwaliteiten blijven in het stedenbouwkundig ontwerp zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.



ruimtelijk concept als basis voor het stedenbouwkundig plan

Hieronder wordt een opsomming gegeven van de belangrijkste onderdelen van het ruimtelijk concept:

- De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de historische kavelrichtingen en lineaire beplantingen. In het oostelijke deel zijn deze hoofdzakelijk noord-zuid gericht, in het noordwestelijke deel zijn ze zuidwest-noordoost gericht.

- Lineaire beplantingen (houtwallen, boomsingels e.d.) worden behouden en zo goed en beleefbaar mogelijk ingepast in het plan.
- De bospercelen blijven grotendeels behouden en worden zoveel mogelijk zichtbaar en beleefbaar gemaakt.
- De lintbebouwing wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Dit betekent dat er zoveel mogelijk met 'passende woningtypen', te weten 'kleinkorrelige' bebouwing als vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, op de achterkanten van de linten wordt aangesloten.
- De oorspronkelijke noord-zuid-gerichte route wordt teruggebracht.

2.2.2 Basisfilosofie

Naast het ruimtelijk concept, dat gebied-specifiek is en dus gericht op en gebaseerd op typische, gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten, ligt er ook een meer algemene basisfilosofie ten grondslag aan het stedenbouwkundig ontwerp.

De basisfilosofie van het plan is namelijk 'wonen nabij het groen'. Aangezien het wetenschappelijk is aangetoond dat wonen met zicht op groen een zeer positief effect heeft op het geluksgevoel en de gezondheid van mensen, is getracht om een zo groot mogelijk deel van de toekomstige woningen op het groen te oriënteren, zodat het grootste deel van de bewoners straks in de nabijheid van het groen woont.



stedenbouwkundig schetsontwerp

De basale ruimtelijke keuzes uit het ruimtelijk concept, zoals hierboven beschreven, zijn gerespecteerd en zo consequent mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundige ontwerp. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de hoofdkeuzes uit het concept op stedenbouwkundig en landschappelijk niveau vertaald in een stedenbouwkundig opzet en een verkaveling op hoofdlijnen. Dit schetsontwerp vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp/verkevelingsplan.

Om de hoofdkeuzes, die de basis voor het stedenbouwkundig plan vormen, duidelijk te maken en vast te leggen, is een reeks van tien stedenbouwkundige randvoorwaarden/spelregels opgesteld. Deze reeks wordt "De 10 Geboden" genoemd. Enkele van de afbeeldingen uit deze reeks zijn in deze toelichting opgenomen. De gehele reeks is als bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

Zoals in het ruimtelijk concept reeds verwoord, is het plan op hoofdlijnen gebaseerd op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Een belangrijk onderdeel van de landschappelijke structuur wordt gevormd door de twee bestaande bospercelen. Het grootste bosperceel ten zuidwesten van het plangebied, dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant, blijft geheel behouden en is zo goed mogelijk ingepast. Doordat een van de belangrijkste toegangswegen over een grote lengte langs de oostelijke rand van dit bosperceel loopt, wordt dit bos op een goede wijze beleefbaar gemaakt.

Het tweede, kleinere bosperceel blijft ook voor een groot deel behouden. Waar nodig worden slechte of dode bomen vervangen, zodat sprake zal zijn van een gezond bosperceel dat veilig opengesteld kan worden aan het publiek. Alleen aan het zuidelijke deel wordt een klein aantal vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt het noordelijke deel opengesteld voor de bewoners. Dit deel grenst op een aantrekkelijke manier aan de gemeenschappelijke, groene ruimte. Dit deel kan hier dan ook goed aan worden gekoppeld. Zo ontstaat er bijvoorbeeld een aantrekkelijke speelvoorziening met een mix van een speelweide en een speelbos. Hier zal verderop in deze toelichting dieper op in worden gegaan.

De stedenbouwkundige opzet, die wordt bepaald door de bebouwingsvlakken en de ontsluitingen, is gebaseerd op de (cultuur)historische kavelrichtingen en kavelbreedten. Dit betekent dat de stedenbouwkundige lay-out van het oostelijke deel voornamelijk noord-zuid gericht is. Hiermee sluit dit deel op een passende wijze aan op het westelijke deel van het plan Hooge Berkt I. Dit plan heeft dezelfde richting en structuur als het oostelijke deel van fase II. In het westelijk deel van het plangebied verandert de richting van de stedenbouwkundige hoofdopzet van noord-zuid naar zuidoost-noordwest. Dit is gebaseerd op de (cultuur)historische landschapsstructuur.

2.2.3 Programma

Het stedenbouwkundig plan omvat maximaal 220 woningen. Daarin is aan de randen ruimte voor nieuwe kavels van tussen de 200 en 1.000 m². De woningen aan de noordzijde zullen onderdeel gaan vormen van het historisch bebouwingslint Hooge Berkt, dat overgaat in het buitengebied. Deze woningen hebben een groter volume en sluiten daardoor qua massa goed aan bij het karakter van het lint. Daarom is voor deze woningen gekozen voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

In het binnengebied worden diverse woningtypen ontwikkeld, die met name gericht zijn op betaalbare wonen voor kleinere huishoudens. Daar is ruimte voor minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 30% woningen voor senioren en starters.



situering ruimte-voor-ruimte kavels

Onderdeel van het plan is een beperkte uitbreiding met maximaal 15 woningen op het perceel direct ten zuiden van het adres Hooge Berkt 15. De planregels bevatten hiervoor een wijzigingsbevoegdheid. Het totale planvoornemen omvat daardoor 235 woningen.

2.2.4 Groenstructuur

Zoals hierboven reeds beschreven, zijn de twee naast en in het plangebied gelegen bospercelen zeer bepalend voor de groenstructuur. Deze worden zo goed mogelijk ingepast in het plan. Het oostelijke bosperceel maakt letterlijk deel uit van het plangebied. Ten noorden van dit oostelijke bosperceel zal een groene centrale ruimte worden gerealiseerd (zie navolgende afbeelding). Deze zal verderop in de omschrijving gedetailleerder worden beschreven.



behoud historische houtwal (links) en centrale groene ontmoetingsruimte (rechts)

In het westelijke deel van het plangebied ligt nog een houtwal (zie bovenstaande afbeelding links). Deze is van grote landschappelijke en historische waarde. Het plan is dan ook zodanig opgezet, dat deze houtwal behouden kan blijven. De stedenbouwkundige structuur sluit hier op aan.

De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting tot het behoud van zoveel mogelijk bomen. In het kader hiervan heeft Kettu BV uit Sint-Oedenrode onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bestaande bomen binnen het plangebied: rapport "Bomeninventarisatie Plan Hoge Berkt II te Bergeijk" (10 februari 2022). Het rapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Uit het rapport volgt dat er in het plangebied geen bomen staan met de hoogste waarde. Kettu adviseert verder te overwegen een aantal bomen te behouden en daarnaast een ander aantal bomen waar mogelijk in te passen in het stedenbouwkundig plan.

Inmiddels is bepaald welke bomen worden behouden en in het stedenbouwkundig plan worden opgenomen, mits deze de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. In de planregels zijn regels opgenomen ter bescherming van deze bomen.

Naast het behoud van de bestaande grondstructuren, worden er ook nieuwe groenstructuren aan het plan toegevoegd. Deze structuren zijn gekoppeld aan de gebiedseigen kavelrichtingen en structuren en aan de daaraan gekoppelde infrastructuur. In de onderstaande afbeelding is de hoofdgroenstructuur verbeeld.

De hoofdgroenstructuur is voor een belangrijk deel gekoppeld aan de belangrijkste onderdelen van de ontsluitingsstructuur. De groenstructuur bestaat voornamelijk uit relatief brede, groene bermen, aangevuld met laanbeplanting, bestaande uit enkele bomenrijen.



groene hoofdstructuur

2.2.5 Water

Door de relatief grote en goed verdeelde hoeveelheid groen is er voldoende ruimte in het plan voor de berging en infiltratie van hemelwater. De insteek is het creëren van zo robuust en natuurlijk mogelijke voorzieningen voor de berging van hemelwater. Men moet dan denken aan een combinatie van de (lineaire) groenstructuren en wateropvang. Daarnaast zijn er ook nog mogelijkheden in de centrale groene ruimte in het plan. Natuurlijke infiltratie is het uitgangspunt, maar ondergrondse voorzieningen (zoals infiltratiekratten) worden niet uitgesloten.

2.2.6 Spelen en ontmoeting

Ten noorden van het oostelijke bosperceel zal een gemeenschappelijke, groene ruimte worden gecreëerd waar sport, spel en sociale ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Deze plek zal een open karakter krijgen, voornamelijk bestaande uit een grasveld met solitaire bomen en/of kleine boomgroepen. Door de openheid blijft deze ruimte flexibel en kunnen er allerlei soorten sport en spel plaatsvinden. Daarnaast kunnen er op het open veld ook op allerlei manieren sociale bijeenkomsten, zoals een buurtbarbecue, plaatsvinden.

Ten zuiden van deze open ruimte ligt een bosperceel, dat op dit moment niet toegankelijk is. Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gevolgd dat het wenselijk is dit bosperceel toegankelijk en beleefbaar te maken. Daarin wordt in voorliggend plan uitvoering gegeven. Door de toegankelijkheid en de aan het speelveld grenzende ligging, wordt dit deel van het bosperceel zeer geschikt om te worden omgevormd naar een speelbos.

Ook de soortensamenstelling kan worden veranderd. Door deze veranderingen kan er een win-win situatie ontstaan, waardoor het bosperceel zowel ecologisch als recreatief gezien veel interessanter wordt.

2.2.7 Stedenbouwkundige spelregels

Naast de stedenbouwkundige en de landschappelijke onderdelen van de ruimtelijke hoofdropzet is er ook nog een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, die een belangrijke rol spelen bij het bereiken van een hoog niveau van ruimtelijke kwaliteit.

Aangezien er geen vastgesteld beeldkwaliteitplan zal worden opgesteld, zijn deze spelregels van groot belang. Ook deze spelregels maken onderdeel uit van de hierboven reeds genoemde "De 10 Geboden". Hieronder zullen deze stedenbouwkundige spelregels worden beschreven en nader worden toegelicht.

Randen

Met de randen van het toekomstige plan wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande randen van het plan. Aan de noord- en noordwestzijde loopt de Hooge Berkt. Zoals in de historische analyse reeds te zien was, was langs deze straat van oudsher reeds op meerdere plekken lintbebouwing vooral in de vorm van langgevelboerderijen aanwezig. Dit gegeven wordt op meerdere punten gerespecteerd. Er wordt aan die zijde alleen bebouwing met een kleine korrelgrootte toegevoegd in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Ondanks dat er aan de Stökskesweg en aan het zuidelijke deel van de Beisterveldenweg in het verleden nauwelijks bebouwing aanwezig was, wordt hier toch hetzelfde principe gehanteerd. Ook hier wordt alleen bebouwing met een kleine korrel toegestaan. Aan het oostelijk deel van de Beisterveldenweg is reeds bebouwing met een wat grotere korrel aanwezig in de vorm van rijwoningen. Hier wordt op aangesloten door aan deze zijde van het nieuwe plan ook rijwoningen toe te passen.

Accenten

Om de 'leesbaarheid' en de ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan te borgen, dienen belangrijke punten van de nieuwe wijk extra aandacht te krijgen en te worden benadrukt. Om dit te bereiken, worden er op diverse punten in het stedenbouwkundige plan accenten aangebracht. Aangezien het voor een groot deel gaat om de entrees van de wijk, liggen deze accenten voor een groot deel aan de randen van het plan.

Er liggen echter ook accenten in het middengedeelte van het plan. Het gaat hier met name om woningen op de uiteinden van zichtlijnen (belangrijke straten en routes) en om hoekpunten. Dit laatste geldt voor een groot deel van de accenten; deze zijn in veel gevallen op hoekpunten gelegen., ook aan de randen (zie onderstaande afbeeldingen).



spelregels voor de randen (links) en accenten (rechts) van het plan

Rooilijnen

Een ander belangrijk stedenbouwkundig aspect wordt gevormd door de rooilijnen. Het doel is dat er een 'dorpse' wijk ontstaat. Dit betekent dat er op een bepaald niveau variatie en een mindere mate van geordendheid gewenst is. Er zijn echter ook delen waar het belangrijk is dat kenmerken als eenheid, consequentie en rust van toepassing zijn. Om de 'rust en eenheid' in de linten te behouden, is het belangrijk dat de nieuwe woningen met hun rooilijn aansluiten op die van de bestaande bebouwing. Dit geldt zowel voor de Stökskesweg en de Hooge Berkt als voor de Beilenveldenweg.

In de woonstraten is er meer variatie mogelijk hier zijn de rooilijnen wat 'minder hard'. De bebouwing langs de infrastructurele hoofdstructuur (ladderstructuur) dient echter op een georganiseerde en consequente manier op de straten aan te sluiten. Vandaar dat het hier van belang is dat de rooilijnen gelijk blijven. Op de navolgende afbeelding zijn de belangrijkste rooilijnen weergegeven.



spelregels voor de rooilijnen (links) en de oriëntatie (rechts) in stedenbouwkundig plan

Oriëntatie

Om het beeld zo rustig mogelijk te houden en om ongewenste ontwikkelingen als anonieme zijtuinen met te hoge erfafscheidingen te voorkomen, is, naast de accenten en de rooilijnen, ook de oriëntatie van de woningen belangrijk. In beginsel is de oriëntatie van de meeste woningen in het plan met de voorzijde naar de aangrenzende straten en openbare ruimten gericht. In de meeste gevallen is deze keuze ook het meest logisch. Het grootste belang van de juiste oriëntatie is voornamelijk van toepassing op hoeksituaties. Op deze plekken is een zogenaamde dubbele oriëntatie mogelijk.

Deze dubbele oriëntatie heeft invloed op de verschijningsvorm van de betreffende woning. Deze dient in dit geval minimaal twee representatieve gevels hebben. De dubbele oriëntatie kan bijvoorbeeld worden bereikt door in één gevel de entree te projecteren en in de andere gevel een accent toe te voegen, zoals een erker of een bloemraam.

Ook de dakvorm kan een belangrijke rol spelen bij de accentvorming. Een samengesteld dak, met verschillende nokrichtingen (bijvoorbeeld een topgevel of dwarskap) is hier in veel gevallen een passend middel.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).

- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijkeordeningstaken van de rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn, maar grenst wel aan het Natuurnetwerk Brabant. Een beoordeling van eventuele externe effecten van het planvoornemen op dit natuurwerk is opgenomen in de paragraaf 4.10. Daaruit volgt dat het planvoornemen mogelijk negatieve invloed heeft. Er is een compensatie- en mitigatieplan opgesteld, zie paragraaf 4.10.

Conclusie

Door het toepassen van de nog uit te werken mitigerende en compenserende maatregelen zal het planvoornemen geen belemmering vormen voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Ontwikkelingen met meer dan elf woningen worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het toevoegen van maximaal 235 woningen en is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom nodig.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Paragraaf 3.3.3 bevat een uitgebreide analyse van het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid, waaruit volgt dat er zowel in kwantitatieve zin (aantal woningen) als in kwalitatieve zin (woningtypen) behoefte is aan de woningen van het planvoornemen. In het kader van de 'laddertoets' is de behoefte daarmee in voldoende mate aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

De woningbehoefte van de gemeente Bergeijk is aanzienlijk. Zoals uit paragraaf 3.3.3 blijkt, kan slechts een deel van deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarnaast is uitbreiding noodzakelijk. De locatie Hooge Berkt II is als passende locatie beoordeeld.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

Basisfilosofie van de woonbuurt is het 'wonen aan het groen', waarbij een zo groot mogelijk aantal woningen op het groen wordt georiënteerd. Dit bevordert het welbehagen van de mens. Het ruime groen biedt daarnaast de ruimte voor een bovengrondse opvang van het hemelwater. Tot slot worden de woningen uitgevoerd conform de geldende energieprestatie-eisen.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een Omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.1.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdopgaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie;
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant;
- 3 werken aan een slimme netwerkstad;
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad.
Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen leidt tot uitbreiding van het stedelijk gebied van Bergeijk als gevolg van een concrete marktvraag. Paragraaf 3.3.3 bevat hiervoor de motivering.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Eindhoven. Het planvoornemen voorziet in de bouw van maximaal 235 nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie november 2021¹) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

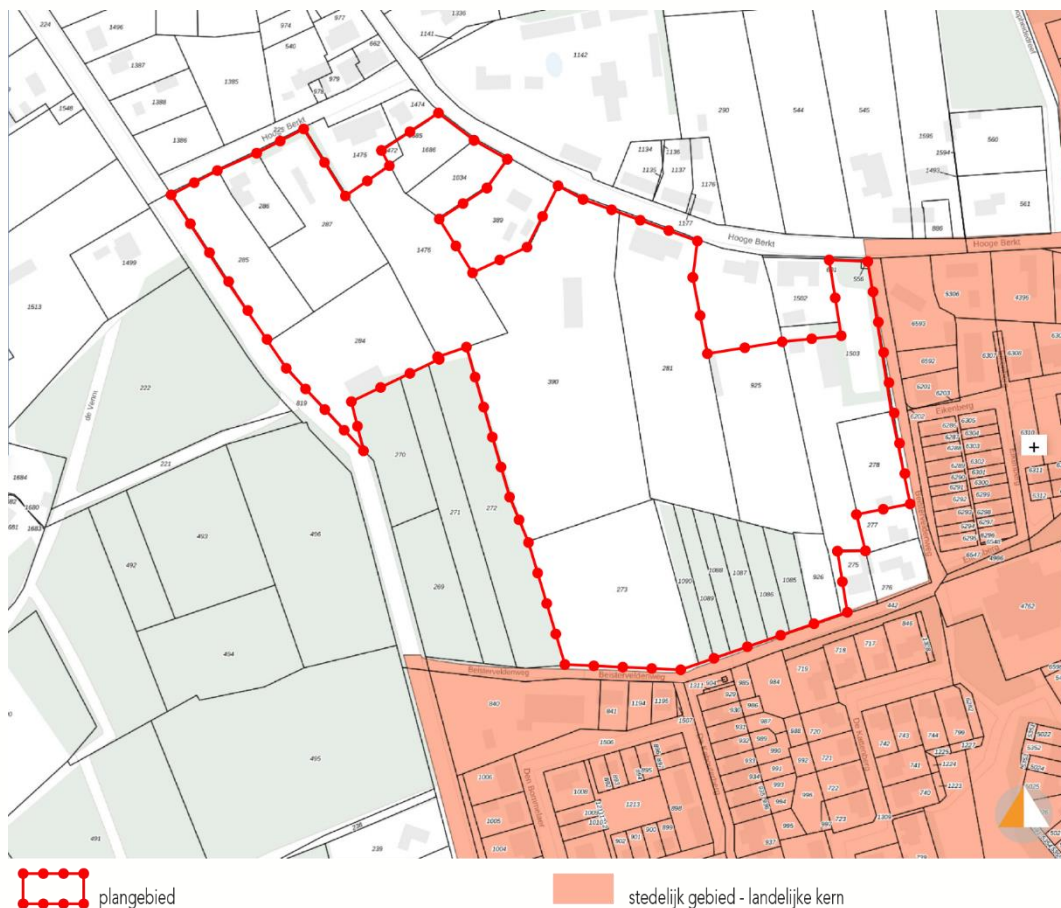
- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Omdat een grenswijziging van het werkingsgebied van de IOV aan de orde is, zijn tevens de regels in artikel 6.2 IOV van toepassing.

¹ Op 11 maart 2022 heeft de provincie een integrale wijziging van de Interim Omgevingsverordening vastgesteld, die op 17 april 2022 in werking treedt en waarvan de exacte inhoud ook op die datum beschikbaar komt. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal een hernieuwde toetsing van het planvoornemen aan de Interim Omgevingsverordening plaatsvinden.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'gemengd landelijk gebied', zie onderstaande afbeelding.



uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Conform artikel 3.68 IOV zijn in het landelijk gebied in beginsel uitsluitend bestaande woningen toegestaan. Daar waar de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' is gelegd, kan de bebouwde kom van de aangrenzende kern onder voorwaarden worden uitgebreid (artikel 3.43 IOV). Omdat deze aanduiding niet over onderhavig plangebied ligt, is een grenswijziging van werkingsgebied noodzakelijk.

Met de grenswijziging wordt ter plaatse van onderhavig plangebied de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' toegevoegd. Hierna wordt het planvoornemen getoetst aan artikel 3.43 IOV. Daarin is opgenomen dat ter plaatse van 'verstedelijking afweegbaar' kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- 1 binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- 2 transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 3 de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - 4 de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.
- ad 1 Paragraaf 3.3.3 bevat de motivering waaruit volgt dat er onvoldoende ruimte beschikbaar is binnen het bestaand stedelijk gebied van Bergeijk.
- ad 2 In de gemeente Bergeijk is geen leegstaand vastgoed beschikbaar dat kan voorzien in het benodigde aantal woningen.
- ad 3 Het planvoornemen past binnen de regionale afspraken, zoals volgt uit paragraaf 3.3.3.
- ad 4 De omgevingskwaliteit en structuren vormden de basis voor de locatieafweging en de inrichting van het plangebied. Een en ander is uitgewerkt in hoofdstuk 2.

In afwijking van het voorgaande worden de vijf nieuwe woningen aan de Hooge Berkt gerealiseerd volgens de ruimte-voor-ruimteregeling, zoals opgenomen in artikel 3.79 IOV. Ruimte-voor-ruimtetoningen moeten worden gerealiseerd op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie, zoals een bebouwingslint, bebouwingscluster of kernrandzone. Het lint Hooge Berkt wordt als bebouwingslint aangemerkt. Er is daarmee sprake van een aanvaardbare locatie.

Daarnaast moet per woning een ruimte-voor-ruimtetitel worden verworven, waarmee verzekerd is dat elders in de provincie de nodige ontstening heeft plaatsgevonden. Bijlage 16 bevat vijf ruimte-voor-ruimtetitels.

Ter plaatse van het plangebied gelden de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'. De bijbehorende regels hebben betrekking op veehouderijen. Onderhavig planvoornemen omvat geen veehouderijen. Er wordt daarom niet aan deze regels getoetst.

De bescherming van gebiedskenmerken

Binnen het plangebied zijn geen gebiedskenmerken aangeduid. Het plangebied grenst daarentegen aan een bosperceel dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant, zie hoofdstuk 2. Hoewel het planvoornemen geen ontwikkelingen binnen dit bosperceel voorziet, heeft het planvoornemen wel effect op dit natuurgebied. In paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van

functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Hoewel er sprake is van uitbreiding van de kern Bergeijk, is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. De woonwijk is compact, met 235 woningen op 7 hectare grond (ruim 30 woningen per hectare).

2 Toepassing lagenbenadering

Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd. Hierin is de lagenbenadering toegepast.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen voorziet in een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Daarnaast leidt het planvoornemen tot een relatief groene buurt, met openbare ruimten voor ontmoeting en spel.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.5.

Grenswijziging werkingsgebieden

Zoals aangegeven is een grenswijziging van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' noodzakelijk. Artikel 5.3 IOV geeft gedeputeerde staten de bevoegdheid een grenswijziging toe te passen in het geval van een doelmatige uitvoering van de IOV. Het vierde lid van het genoemde artikel bevat aanvullende voorwaarden als het gaat om een grenswijziging van 'verstedelijking afweegbaar':

- 1 de grenswijziging past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- 2 de grenswijziging is nodig vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- 3 de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

ad 1 Het planvoornemen past binnen de regionale afspraken, zoals volgt uit paragraaf 3.3.3.

- ad 2 In paragraaf 3.3.3 is eveneens de motivering opgenomen dat het woningbouwprogramma niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van Bergeijk. De woonbuurt wordt ingericht met ruim groen, waarbij bestaande groenstructuren worden gerespecteerd. Daarnaast wordt door de initiatiefnemers een ruime financiële bijdrage in het gemeentelijke groenfonds gedaan.
- ad 3 Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden naar mogelijke uitbreidingslocaties. De locatie Hooge Berkt is als meest passend beoordeeld.

Conclusie

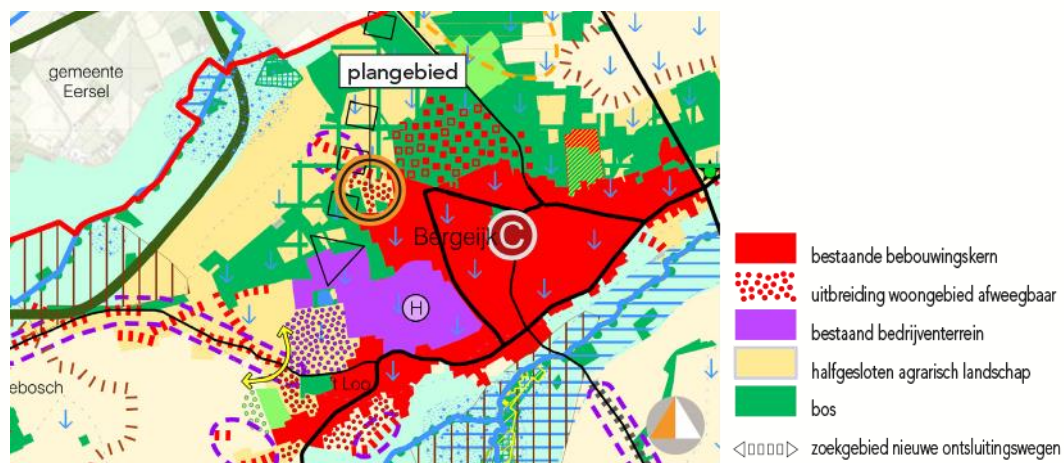
Het planvoornemen voldoet niet rechtstreeks aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Reden waarom gedeputeerde staten is verzocht over te gaan tot een grenswijziging van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bergeijk

De structuurvisie Bergeijk (2010) bevat een integrale ruimtelijke visie voor de lange termijn en vormt een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.

In de structuurvisie is onderzoek gedaan naar de bestaande kwaliteiten van de verschillende kernen en het buitengebied en is ook bepaald in welke richtingen de kernen zouden kunnen groeien. Dit is samengebracht in een kaart: het Ruimtelijke Casco. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede het Ruimtelijk Casco voor de kern Bergeijk.



uitsnede kaart Ruimtelijk Casco

In de structuurvisie is aangegeven dat de woningbehoefte van de kern Bergeijk niet uitsluitend kan worden gerealiseerd op inbreidingslocaties, maar dat ook uitbreiding van de kern noodzakelijk is. In het Ruimtelijk Casco zijn twee locaties aangewezen waar uitbreiding afweegbaar is: het gebied rondom 't Loo aan de zuidwestzijde en het gebied Hooge Berkt ten noordwesten van de kern.

Ten aanzien van het gebied Hooge Berkt schrijft de structuurvisie dat bij de ontwikkeling van een woningbouwlocatie ter plaatse sprake moet zijn van een zorgvuldige afronding van de dorpsrand en dat er sprake mag zijn van woningbouw in een relatief lage dichtheid. Het project Hooge Berkt I (met 40 woningen) is als concreet project in de structuurvisie opgenomen.

In paragraaf 3.2.2 is al geconstateerd dat de uitbreidingslocatie Hooge Berkt II op dit moment niet als 'verstedelijking afweegbaar gebied' in de provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen.

Op het Ruimtelijk Casco is ook een 'zoekgebied voor nieuwe ontsluitingswegen' opgenomen. Inmiddels heeft hier invulling op plaatsgevonden middels de aanleg van de Diepveldenweg plaatsgevonden, die de verbinding legt tussen de westzijde van de kern Bergeijk en de N397 ten zuiden van Eersel.

3.3.2 De Bergeijkse Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft de gemeente Bergeijk op 24 februari 2022 een omgevingsvisie vastgesteld: De Bergeijkse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie bevat een beschrijving van wat de gemeente Bergeijk belangrijk vindt voor haar fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op ambities, doelen en de samenhang tussen de onderdelen van Bergeijkse leefomgeving. De aspecten waar de gemeente trots op is willen zij graag beschermen en verbeteren. Maar de gemeente wil ook een antwoord geven op allerlei nieuwe ruimtelijke opgaven.

Analyse

In de omgevingsvisie is een aantal opgaven beschreven en een koers bepaald om invulling te geven aan die opgaven. Algemeen geldt dat gestreefd wordt naar leefbare dorpen, aan de hand van de thema's:

- wonen;
- leefbaarheid;
- omgevingskwaliteit;
- verduurzaming;
- gezondheid.

Wonen

In de gehele metropoolregio Eindhoven, waarvan Bergeijk onderdeel is, is een flinke woningbehoefte. De gemeente Bergeijk wil inzetten op de versnelling van de woningbouwopgave, door de bouw van 1.000 woningen in de komende 10 jaar, waarvan 55% in de kern Bergeijk ('t Hof/'t Loo). De gemeente wil zich bovendien richten op specifieke doelgroepen. Ten minste 30% van de nieuwe woningen wordt gebouwd in de socialehuursector en eveneens ten minste 30% van de nieuwe woningen moet geschikt zijn voor starters en senioren.

Het planvoornemen voorziet in maximaal 235 nieuwe woningen. In de planregels zijn verplichtingen opgenomen voor de bouw van de hiervoor genoemde specifieke doelgroepen. Het planvoornemen draagt in grote mate bij aan invulling van de woningbehoefte.

Leefbaarheid

Het voorzieningenniveau in de dorpen staat onder druk. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid van de dorpen. De gemeente koers bevat een aantal concrete aandachtspunten, zoals het ondersteunen van eigen initiatieven om de kernen aantrekkelijker en levendiger te maken, en het behoud van jonge gezinnen met kinderen.

Het planvoornemen bevat het toevoegen van 235 woningen aan de kern Bergeijk, geschikt voor een diversiteit aan doelgroepen. Het hierdoor groeiend aantal inwoners van Bergeijk zal kunnen bijdragen aan het behoud van voorzieningen.

Omgevingskwaliteit

In de omgevingsvisie is de ambitie opgenomen het groene, dorpse karakter van de dorpen te behouden en versterken, maar ook ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven maken. Initiatiefnemers van ontwikkelingen wordt daarom gevraagd om mee te werken aan het realiseren van de kernwaarden, die onder meer bestaan uit:

- historische linten en waardevolle historische boerderijen;
- kleinschalige, rustige dorpen, waarbij het groen een belangrijk onderdeel is van starten en wijken.

Het planvoornemen omvat een intensivering van het historische lint Hooge Berkt met nieuwe woningen. Voor deze zone zijn specifieke bouwregels opgenomen, zodat de situering en massa van de nieuwe woningen aansluiten bij het karakter van het lint.

De basisfilosofie voor de uitbreidingsbuurt is 'wonen aan het groen'. Bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden en deels toegankelijk - en daardoor beleefbaar - gemaakt. In de nieuwe woonstraten wordt ruim groen aangebracht. Hiermee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie.

Verduurzaming

De omgevingsvisie bevat (uiteraard) ambities voor de verduurzaming van gebouwen, waaronder energietransitie en warmtetransitie. Het planvoornemen bevat het bouwen van nieuwe woningen. Daarbij kan optimaal worden ingespeeld op het 'toekomstklaar' maken.

Gezondheid

Schone lucht, een goede bodem- en waterkwaliteit, maar ook een groene omgeving heeft een bewezen gunstige invloed op de gezondheid en het welbevinden van mensen.

Zoals aangegeven bevat wordt het stedenbouwkundig plan opgesteld op basis van de filosofie van 'wonen aan het groen'. Dat draagt bij aan de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Bergeijkse Omgevingsvisie.

3.3.3 Woningbouwbeleid

Het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in diverse documenten, te weten:

- Kempische visie op wonen 2019-2023;
- Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021;
- Lokaal volkshuisvestingsprogramma (maart 2020);
- actuele inzichten in de woningbehoefte.

Kempische visie op wonen 2019-2023

Tezamen met de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden heeft de gemeente Bergeijk een regionale woonvisie opgesteld: de Kempische visie op wonen 2019-2021. Deze visie vormt de basis voor de gemeentelijke woonvisies, waarin meer lokale beleidspunten kunnen worden opgenomen.

De regionale woonvisie bevat de volgende relevante speerpunten:

- 1 Versnellen van de bouwproductie... op een zorgvuldige manier
- 2 Behoud van betaalbaar wonen
- 3 Zorg voor elkaar faciliteren
- 4 Klaar voor de toekomst!

- ad 1 In de regio is in de periode 2020-2030 behoefte aan circa 2.440 nieuwe woningen, waarvan circa 600 woningen in Bergeijk. In de basis wordt gestreefd naar woningbouw door middel van inbreiding. Waar inbreiding niet volstaat is uitbreiding van de kernen noodzakelijk. Onderhavig planvoornemen voorziet met maximaal 235 woningen voor een aanzienlijk deel in de opgave. Het is noodzakelijk om deze woningen op een uitbreidingslocatie te realiseren.
- ad 2 Van het genoemde aantal woningen is in de gemeente Bergeijk behoefte aan circa 200 extra sociale huurwoningen. In de woonvisie is daarom afgesproken dat 30% van de totale woningbouwopgave in de regio in het sociale huursegment wordt gerealiseerd en eveneens 30% voor starters en senioren. Daarnaast is het noodzakelijk het aantal huurwoningen dat als gevolg van de financiële situatie van de woningcorporatie is verdwenen te herstellen. Onderhavig planvoornemen voorziet in ten minste 30% sociale huurwoningen en in 30% aan woningen voor starters en senioren.
- ad 3 Relevant voor onderhavig planvoornemen is dat nieuwe woningen moeten voldoen aan het Pluspakket WoonKeur, behoudens waar het starterswoningen betreft. Hiermee worden de woningen aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen, doordat deze levensloopgeschikt zijn. Het bestemmingsplan stelt geen regels inzake kwalitatieve aspecten van woningen.
- ad 4 In dit speerpunt gaan de gemeenten in de regio aan de slag met de randvoorwaarden die nodig zijn voor aardgasvrije wijken en duurzame woningen. Conform het Bouwbesluit moeten nieuwe woningen 'aardgasvrij' gebouwd worden. Dat geldt ook voor alle woningen binnen onderhavig plangebied.

Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021

De Woonvisie 2013-2021 geeft een 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 235 woningen, deels gericht op de sociale huursector (30%) en deels gericht op de doelgroepen starters en senioren (30%). 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.

Lokaal volkshuisvestingsprogramma (maart 2020)

Tijdens de raadsbehandeling van de Kempische Visie op Wonen 2019-2023 is gevraagd om een uitvoeringsprogramma en een lokale uitwerking voor de woningbouwopgave. In de raadsvergadering van maart 2020 is een lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld, dat invulling geeft aan de genoemde vragen. Daarin zijn de volgende voor het planvoornemen relevante maatregelen opgenomen:

- 1 Bijdrage / korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen
- 2 Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur
- 3 Vereveningsfonds sociale woningbouw
- 4 Realisatie nieuwe woningbouwlocaties

- ad 1 Gemeente en ontwikkelaars maken hierover nadere afspraken.
- ad 2 Dit aantal is in de planregels overgenomen en daarmee geborgd.
- ad 3 Gemeente en ontwikkelaars maken hierover nadere afspraken.
- ad 4 Onderhavige locatie Hooge Berkt II is expliciet in het volkshuisvestingsprogramma genoemd.

Actuele inzichten in de woningbehoefte en locatiekeuze

In het kader van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan heeft de gemeente Bergeijk een aantal actuele inzichten in de woningbehoefte en locatiekeuze samengebracht.

Aanleiding planvoornemen

In de gemeente Bergeijk is een flinke behoefte aan nieuwe woningen, onder meer ingegeven door een tekort aan sociale huurwoningen. De huidige sociale huurvoorraad is relatief laag, met circa 13% ten opzichte van 20% in de Kempen-regio. Daarnaast zijn er door financiële problemen bij woningcorporatie Vestia per 1 januari 2022 100 woningen uit het voorraad sociale huurwoningen verkocht aan particulieren. De gemeente Bergeijk, de provincie Noord-Brabant en woningcorporatie Woningbelang hebben daarom afspraken gemaakt over het aantal te bouwen sociale huurwoningen in de komende 10 jaar. Onderhavige locatie Hooge Berkt II is onderdeel van de gemaakte afspraken.

Behoefte woningbouw

Los van de beschreven problematiek in de sociale huursector, is er in algemene zin behoefte aan nieuwe woningen in Bergeijk. Onderstaande tabel geeft inzicht in de woningbehoefte per kern in de gemeente Bergeijk, gebaseerd op de provinciale prognose uit 2020 die 600 woningen voor een periode van 10 jaar opgeeft.

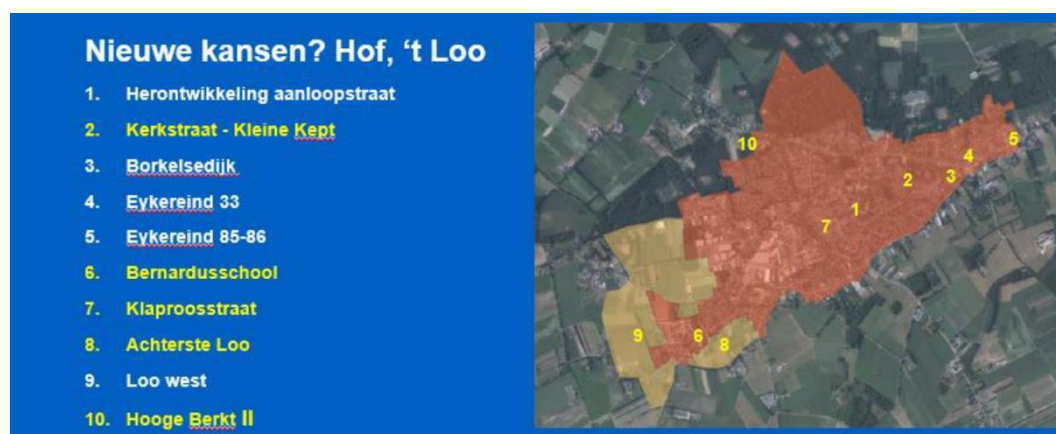
Kern	Aandeel naar rato	Opgave 2020-2030	Huidige restcapaciteit	Behoefte
Bergeijk ('t Hof/'t Loo)	55%	330	207	140
Luyksgestel	16%	96	29	72
Riethoven	13%	78	16	64
Weebosch	5%	32	4	30
Westerhoven	11%	66	43	26
Totaal gemeente	100%	600	299	331

woningbehoefte per kern gemeente Bergeijk op basis van provinciale prognose

Uit de tabel volgt dat er voor de kern Bergeijk ('t Hof/'t Loo) een resterende behoefte is van 140 dan wel 343 woningen.

Beschikbare locaties en locatiekeuze

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van tien potentiële nieuwbouwlocaties in de kern Bergeijk ('t Hof/'t Loo).



overzicht potentiële woningbouwlocaties Bergeijk ('t Hof/'t Loo)

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Bergeijk zijn de mogelijke inbreidingslocaties nummer 1 tot met 7 als kansrijk aangeduid. Deze locaties bieden elk ruimte aan 15 tot 40 woningen en zijn daarmee relatief klein, maar ook relatief duur. Daardoor is de sociale opgave niet of nauwelijks te realiseren op deze locaties. Geschat wordt dat het hierbij in totaal om 20 à 25 sociale huurwoningen gaat.

Mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties, en daarmee meer substantiële uitbreidingen van de sociale huurvoorraad, moeten nadrukkelijk ook gezocht worden in uitbreidingslocaties, genummerd 8 tot en met 10.

Vanwege het grote aantal woningen dat de afgelopen jaren op 't Loo is gerealiseerd (en nog wordt gebouwd) is het wenselijk om ook een uitbreidingslocatie op 't Hof te kunnen ontwikkelen. 't Hof is de grootste kern van de gemeente en daardoor ook de grootste woningbehoefte, maar heeft de laatste jaren juist de minste mogelijkheden voor woningbouw gekend.

De gemeente richt zich daarom op de locatie Hooge Berkt II voor een reguliere ontwikkeling. Hier ligt dan ook de prioriteit. Een optie is om ook de locatie Achterste Loo in ontwikkeling te brengen.

Conclusie woningbouwbeleid

In de gemeente Bergeijk – en in de kern Bergeijk ('t Hof / 't Loo) – is er een flinke woningbehoefte, die niet op inbreidingslocaties ingevuld kan worden. Uitbreiding van de kern is daarom noodzakelijk. Vanwege het lage aantal sociale huurwoningen in combinatie met de Vestia-problematiek is er specifiek behoefte aan een groot aantal huurwoningen.

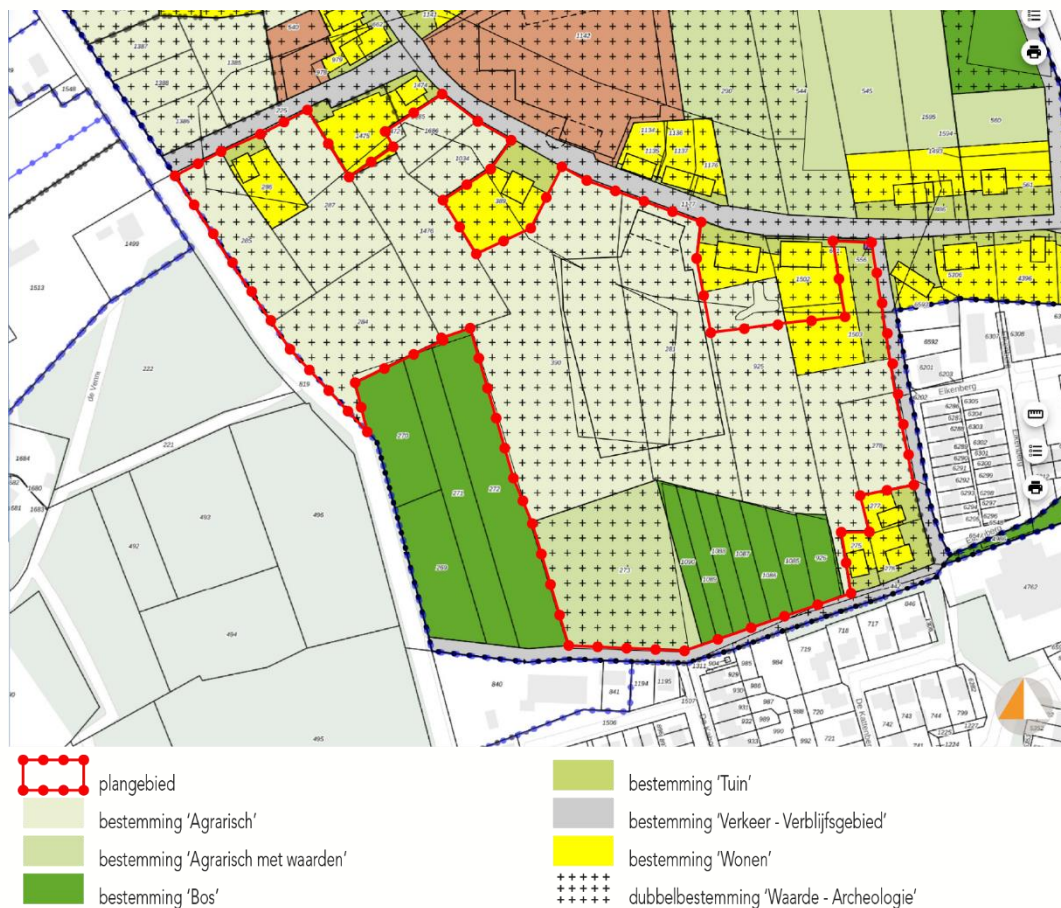
3.3.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- “Woonbos/Hooge Berkt en omgeving”, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012;
- “Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014”, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2014;
- “Parapluplan parkeren Bergeijk 2018”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2018;
- “Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2020.

Bestemmingsplan "Woonbos/Hooge Berkt en omgeving"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.



uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Woonbos/Hooge Berkt en omgeving"

Ter plaatse van het plangebied geldt overwegend de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch grondgebruik. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Binnen het plangebied ligt een bouwvlak, maar behoudens een veldschuur is er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig.

Het meeste zuidelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Naast agrarische grondgebruik bevatten de planregels ook een bescherming van de ter plaatse aanwezige landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. De naastgelegen gronden hebben de bestemming 'Bos', bedoeld voor de bescherming van het bosperceel. Ook binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Het noordoostelijke deel van het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Deze gronden behoren momenteel bij het woonperceel Hooge Berkt 15. Er mogen geen extra woningen worden gebouwd.

Ter plaatse van grote delen van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4.1' (op de afbeelding niet afzonderlijk aangeduid). Deze bestemmingen zijn bedoeld voor de bescherming van mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Bestemmingsplan "Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014"

Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal ondergeschikte aanpassingen van het bestemmingsplan "Woonbos/Hooge Berkt en omgeving". Voor onderhavig planvoornemen zijn relevant:

- aanpassing van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- aanpassing van de regeling voor de bouwhoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen.

Deze aanpassingen zijn echter niet overgenomen in de planregels van voorliggend bestemmingsplan, omdat deze regels door het bestemmingsplan "Parapluperziening wonen en bijbehorende bouwwerken" vervangen zijn.

Bestemmingsplan "Parapluplan parkeren Bergeijk 2018"

Dit bestemmingsplan heeft als doel voldoende parkeergelegenheid te waarborgen en geldt ter plaatse van de bebouwde kom van de gemeente Bergeijk en ook ter plaatse van onderhavig plangebied. Middels de planregels wordt de Nota Parkeren 2017 van de gemeente Bergeijk van toepassing verklaard. De planregels van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeren Bergeijk 2018" zijn in de planregels van voorliggend plan van toepassing verklaard.

Bestemmingsplan "Parapluperziening wonen en bijbehorende bouwwerken"

Het doel van dit parapluplan is het stellen van uniforme regels ten aanzien van wonen en van bijbehorende bouwwerken. Het bestemmingsplan bevat daarvoor een aantal specifieke begrippen en planregels. Deze zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

3.3.5 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het 'stedelijk gebied' gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 3.2.2. De Kempengemeenten hebben gezamenlijk een uitwerking van deze verplichting opgesteld: Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. In deze paragraaf wordt deze notitie toegepast op de ontwikkeling.

Categorie-indeling en mate van investering

De landschapsinvesteringsregeling bevat een categorie-indeling van ontwikkelingen:

- categorie 1: geen of een verwaarloosbare impact ten opzichte van het huidige gebruik → geen landschappelijke tegenprestatie nodig
- categorie 2: een beperkte impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke inpassing vereist
- categorie 3: aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke investering vereist

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het stedelijk gebied van Bergeijk en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist. Voor planmatige ontwikkelingen als het planvoornemen bedraagt de mate van investering ten minste 1% van de uitgifteprijs van de grond.

De ruimte-voor-ruimte woningen worden als categorie 2-ontwikkeling gezien, waarvoor een landschappelijke inpassing volstaat.

Berekening benodigde investering

De oppervlakte van het uitgeefbaar gebied (exclusief de ruimte-voor-ruimtepercelen) bedraagt ongeveer 38.000 m². De gemiddelde uitgifteprijs bedraagt € 250 per m². De bijdrage aan de investering is € 2,50 per m². De totale bijdrage bedraagt € 95.000.

Wijze van investering

De kwaliteitsverbetering van het landschap vindt niet binnen het plangebied plaats, maar elders in de gemeente. De initiatiefnemer draagt in totaal € 20 per m² uitgeefbaar aan de gemeente af voor bovenwijkse voorzieningen en de kwaliteitsbijdrage van het landschap. De gemeente moet daarvan € 95.000 reserveren in het gemeentelijke groenfonds.

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bodemkwaliteit te bepalen heeft Aeres Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkenkend bodemonderzoek Hooge Berkt te Bergeijk" (28 januari 2022, nr. AM21157). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Aeres Milieu concludeert dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Daarbij wordt echter geadviseerd om het freatisch grondwater niet te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

In aanvulling op het bodemonderzoek heeft Aeres Milieu een onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd: rapport "Verkenkend onderzoek asbest in de bodem Hooge Berkt te Bergeijk" (18 mei 2022, nr. AM21157-2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Aeres Milieu concludeert dat er geen sprake van een geval van bodemverontreiniging met asbest en dat er geen belemmering is voor de voorgenomen planontwikkeling tot woningbouw.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaaï. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Analyse

Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Hooge Berkt, Stökskesweg en Beisterveldenweg. Adviesgroep K+ heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Hooge Berkt Bergeijk, Optredende geluidbelasting wegverkeerslawaaï" (23 september 2022, nr. Rm210217aaA0.teey_02). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6. Uit het onderzoek volgt dat de maximale geluidbelasting in het gebied 53 dB bedraagt, waardoor de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden. Het doorlopen van een hogere waardeprocedure is noodzakelijk.

In geval van een maximale geluidbelasting van 53 dB, kan met een standaard gevel met een geluidreductie van 20 dB aan de norm van 33 dB voor de geluidbelasting in de woning worden voldaan. Er hoeven geen bijzondere maatregelen te worden getroffen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaaï als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 26310 (nabij Loo 4, Bergeijk) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	17,5 µg/m ³	17,1 µg/m ³	11,2 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	18,6 µg/m ³	19,0 µg/m ³	15,8 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	11,1 µg/m ³	11,8 µg/m ³	9,0 µg/m ³
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,6	6,8	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat maximaal 235 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

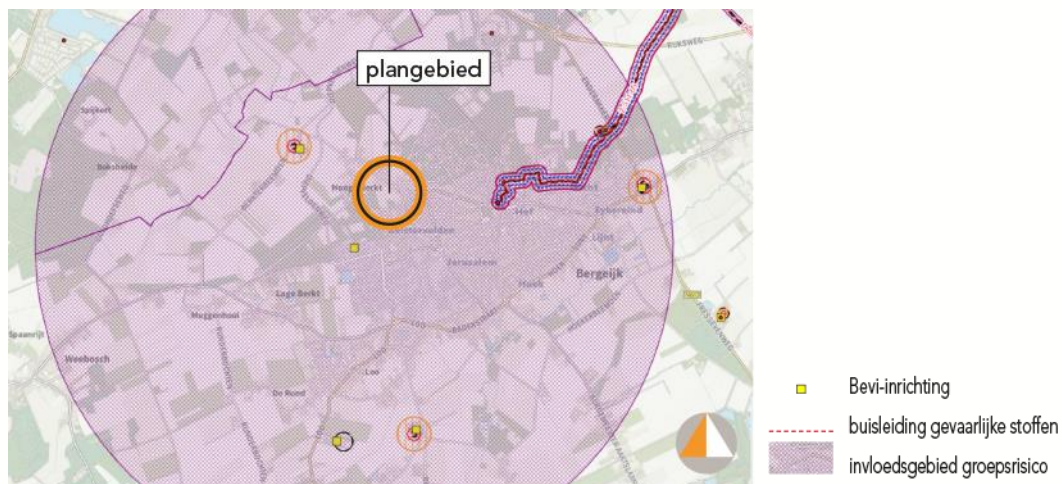
4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke, of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit – zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart.



uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid

Uit de kaart volgt dat er buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, maar dat er wel een inrichting actief is, die invloed heeft op het planvoornemen. Het betreft het bedrijf Distri Centre Bergeijk (Bokkenrijder 12) waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

Als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied groepsrisico, moet de toename van het groepsrisico verantwoord te worden conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarbij moet de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost advies uitbrengen over zelfredzaamheid en bereikbaarheid en bestrijdbaarheid bij calamiteiten.

Om de invloed van het planvoornemen op het groepsrisico externe veiligheid te beoordelen heeft Kragten een onderzoek uitgevoerd: rapport “Verantwoording hoogte groepsrisico BP Hooge Berkt II te Bergeijk” (3 oktober 2022, AER050). Het rapport is als bijlage 7 bijgevoegd. In het onderzoeksrapport is het advies van de veiligheidsregio opgenomen en verwerkt.

Uit het onderzoeksrapport volgt dat:

- het aantal personen binnen het invloedsgebied van het bedrijf Distri Centre ongeveer 5 personen/hectare blijft, ondanks de toevoeging van woningen binnen het plangebied
- het groepsrisico niet toeneemt, omdat het aantal personen/hectare gelijk blijft. Het uitvoeren van een berekening geeft geen andere resultaten en is daarom niet zinvol.
- het planvoornemen geen invloed heeft op de bereikbaarheid van het bedrijf Distri Centre Bergeijk in geval van een calamiteit
- het planvoornemen nieuwbouwwoningen omvat, waarbij voldoende aandacht is voor de luchtdichtheid van de woningen. Dit is noodzakelijk in geval van een calamiteit waarbij een toxische (giftige) wolk vrijkomt.

N.B. In het onderzoek is uitgegaan van een planvoornemen met maximaal 220 woningen en geen rekening gehouden met de 15 woningen die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegevoegd. Gezien de personendichtheid ruimschoots onder oriëntatiewaarde ligt, is er geen aanleiding de conclusie uit het onderzoek aan te passen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Effecten planvoornemen om omliggende veehouderijen

De gemeente Bergeijk heeft in dit kader de Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de wettelijke normen voor geurbelasting van woningen als gevolg van individuele veehouderijen met een geuremissiefactor van toepassing zijn, te weten 3,0 odour units per m³ (ou/m³) voor woningen binnen de bebouwde kom en 10,0 ou/m³ voor woningen in het buitengebied. Voor veehouderijen zonder geuremissiefactor gelden de volgende vaste afstanden: ten minste 100 meter tot woningen binnen de bebouwde kom en ten minste 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

Het plangebied is op dit moment nog onderdeel van het onderdeel van het buitengebied, maar wordt onderdeel van de bebouwde kom van. Daarmee veranderen ook de toegestane geurbelasting van 10,0 naar 3,0 ou/m³ en de vaste afstand van 50 naar 100 meter.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de veehouderijen binnen 1 kilometer van het plangebied. Daarin is ook aangegeven of er sprake is van een vaste geuraafstand, of dat een berekening van de voorgrondgeurbelasting noodzakelijk is.

adres	type veehouderij	werkelijke afstand	vaste afstand geurhinder
Hooge Berkt 28	paardenhouderij	circa 150 m	100 m
Berkterbeemden 3	varkenshouderij	circa 400 m	n.v.t.
Berkterbeemden 6	melkveehouderij	circa 850 m	100 m

geuraafstanden omliggende veehouderijen

Het plangebied ligt buiten de vaste afstand van veehouderijen ligt, maar er is wel een berekening van de voorgrondbelasting van de varkenshouderij Berkterbeemden 3 nodig.

Voorgrondgeurbelasting ter beoordeling vigerende milieurechten

Om te kunnen beoordelen of de vergunde geurrechten van de veehouderij aan de Berkterbeemden 3 worden aangetast is onderzocht of op basis van de vigerende vergunning ter plaatse van de het plangebied kan worden voldaan aan de geldende norm van 3 oue/m³. Uit de berekening (zie bijlage 8) blijkt dat de voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied ten hoogste 2,5 oue/m³ bedraagt. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de vigerende milieurechten van het agrarisch bedrijf Berkterbeemden 3 voor wat betreft het aspect geur.

Bepalen goed woon- en leefklimaat

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Onderstaande afbeelding geeft de achtergrondbelasting weer.



kaart achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, spuitzones en hoogspanningsverbindingen. Daarnaast worden in deze paragraaf enkele aspecten genoemd met een positieve invloed op de volksgezondheid.

Veehouderijen

Uit onderzoek is gevestigd dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

Analyse

Bij geitenhouderijen wordt een afstand van 2 kilometer aangehouden voor de beoordeling van volksgezondheidseffecten. In dit kader is van een geitenhouderij pas sprake in geval 100 of meer geiten worden gehouden.

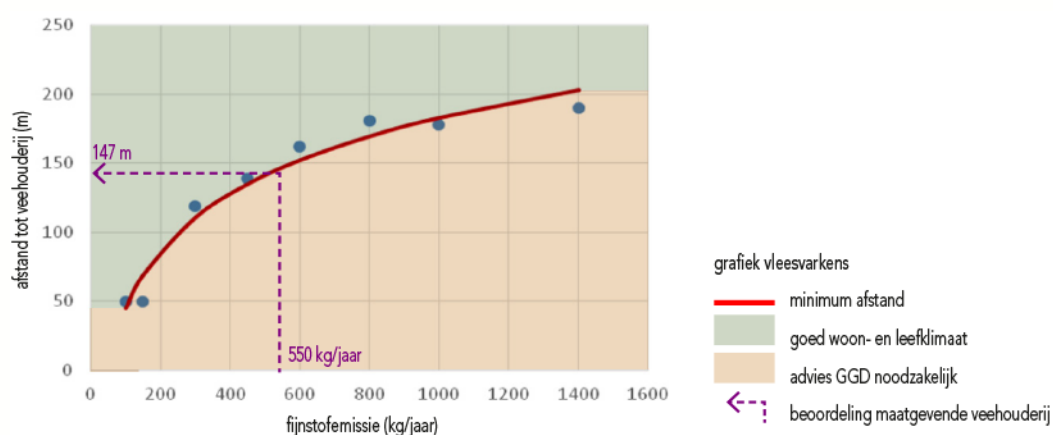
In een straal van 2 kilometer rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van geitenhouderijen.

Het Beleid Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 van de gemeente Bergeijk – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van overige veehouderijen. De eerste stap bevat namelijk een beoordeling aan het Endotoxine Toetsingskader 1.0, met daarin de afstand van het plangebied ten opzichte van varkens- en pluimveehouderijen van bepaalde omvang.

De te hanteren advieswaarde van de Gezondheidsraad bedraagt 30 endotoxine-units per m³ (EU/m³). In het Endotoxine Toetsingskader 1.0 zijn grafieken opgenomen, waarin de fijnstofemissie van varkens- en pluimveebedrijven is afgezet tegen de afstand. Zo blijkt dat intensieve veehouderijen op een afstand van meer dan 600 meter van woningen geen effect meer hebben op de volksgezondheid.

Binnen 600 meter van het plangebied bevindt zich uitsluitend de varkenshouderij Berkterbeemden 3, die een fijnstofemissie heeft van 550 kg/jaar. Onderstaande afbeelding geeft de grafiek die de minimale afstand van nieuwe woningen tot varkenshouderijen weergeeft. Daaruit volgt dat de minimale afstand tot de varkenshouderij 147 meter bedraagt. De werkelijke afstand van het plangebied tot het bedrijf bedraagt ongeveer 500 meter.

Uit de toetsing blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.



grafiek minimale afstand tot veehouderijen met vleesvarkens in het kader van volksgezondheid

Spuitzones

Bij in de agrarische sector worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop de teelt van gewassen plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 5 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Aspecten met positieve invloed op volksgezondheid

De inrichting van een woongebied heeft invloed op het welbehagen van de bewoners en daarmee op de volksgezondheid. Een groene omgeving waarin ruimte is voor sport en spel draagt daar op een positieve wijze aan bij. Zoals in paragraaf 2.2.2 aangegeven vormt het 'wonen nabij het groen' de basisfilosofie van de inrichting van het woongebied. Daarnaast bevat het planvoornemen een flinke groene ruimte voor sport, spel en ontmoeting. Hierdoor draagt het planvoornemen bij aan de volksgezondheid.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstrend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied. Tevens zijn de milieucategorieën en richtafstanden opgenomen, alsmede de afstand tussen het bestemmingsvlak van de betreffende inrichting en de dichtstbijzijnde woning in het plangebied.

inrichting	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Hooge Berkt 16 Retraitecentrum Hooge Berkt	5510	1	10 m	> 12 m
nabij Hooge Berkt 15 rioolgemaal	3700.B	2	30 m	0 m
Hooge Berkt 25b maatschappelijke bestemming	-	1	10 m	> 15 m
Hegmulder 6 Basisschool Beisterveld	852	2	30 m	> 50 m

overzicht omliggende inrichtingen

Er is een nieuwe woning gepland binnen de richtafstand van het rioolgemaal, dat ligt op de hoek van de Hooge Berkt en de Beisterveldenweg. Kragten uit 's-Hertogenbosch heeft onderzoek verricht naar de geur- en geluidemissie van het rioolgemaal, waarbij rekening is gehouden met een uitbreiding van het gemaal: rapport “Bedrijven en milieuzonering Rioolgemaal Hooge Berkt - Bergeijk”. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 17.

Kragten concludeert dat er ter plaatse van het bouwplan sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten geur en geluid.

De nieuwe woningen worden buiten de richtafstanden van de overige omliggende inrichtingen gerealiseerd. Er is geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'D11.2 - De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De Aanmeldingsnotitie m.e.r. is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

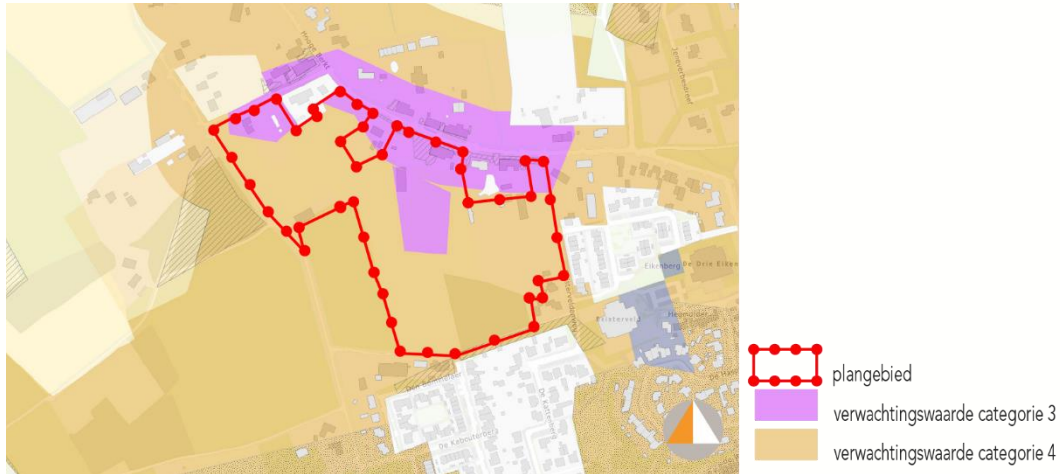
Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden genomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

De gemeente Bergeijk heeft een Erfgoedkaart vastgesteld, waarop ook de archeologische verwachtingswaarden zijn opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft deze verwachtingswaarden weer.



uitsnede Erfgoedkaart archeologie Gemeente Bergeijk

De gemeente heeft met dubbelbestemmingen opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Woonbos/Hooge Berkt en omgeving” regels gesteld om mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden te beschermen. De zone langs de straat Hooge Berkt en ter plaatse van het agrarisch bouwvlak behoren tot de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, waarbinnen bodemingrepen op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² vooraf moeten worden gegaan van een archeologisch onderzoek. De overige delen van het plangebied hebben de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4.1’, met een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld over meer dan 500 m². Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.

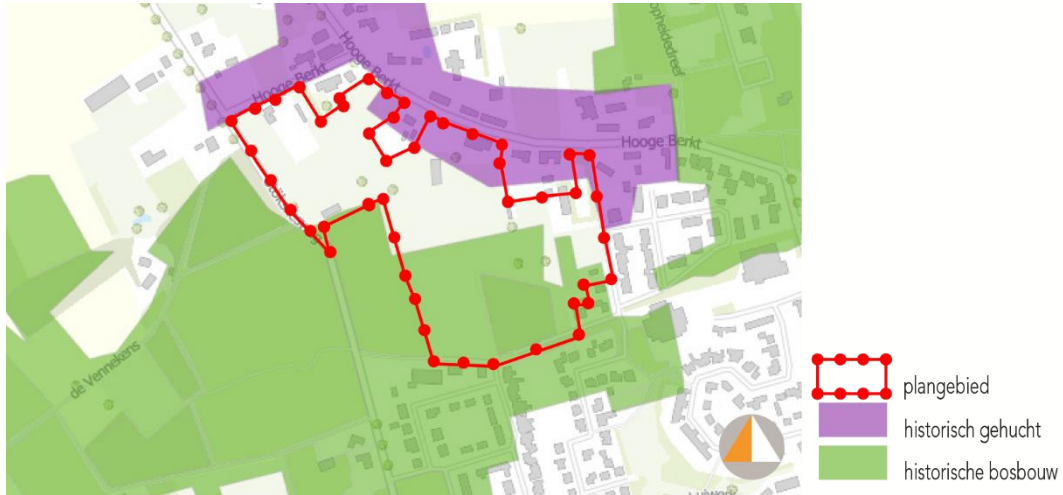
Aeres Milieu uit Roermond heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport “Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Hooge Berkt (ong.) te Bergeijk (gemeente Bergeijk)”. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 10.

Aeres Milieu adviseert in zijn onderzoeksrapport het uitvoeren van een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, om meer inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het gebied. Omdat dit onderzoek nog niet is uitgevoerd, is de archeologische dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

Cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke Erfgoedkaart met de voor het planvoornemen relevante kaartlagen.



uitsnede Erfgoedkaart Bergeijk

De Erfgoedkaart onderscheidt ter plaatse van het plangebied twee relevante structuren: een historisch gehucht en historische bosbouw.

Historisch gehucht

Het gehucht Hooze Berkt is ontstaan in het midden van de 19e eeuw en heeft zich ontwikkeld tot een historische bebouwingsconcentratie van individuele gebouwen op eigen percelen. Het planvoornemen voorziet niet nieuwe gebouwen in de vorm van ruimte-voor-ruimtewoningen, die zich qua vorm en massa goed in het lint invoegen.

Historische bosbouw

Op het zuidelijke deel van het plangebied heeft in de periode 1850 tot 1900 bosbouw plaatsgevonden. Twee kleine bospercelen zijn hiervan nog resterend. Het westelijke bosperceel ligt buiten het plangebied en is opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant. Het oostelijke bosperceel maakt onderdeel uit van het plangebied, maar heeft geen officiële status. Dit bosperceel blijft deels behouden en wordt toegankelijk gemaakt voor omwonenden.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Aeres Milieu uit Roermond heeft een onderzoek uitgevoerd naar eventuele verstorende effecten van het planvoornemen op het Natuurnetwerk Brabant: rapport "Quickscan Natuurwetgeving locatie Hooge Berkt te Bergeijk" (9 maart 2022, nr. AM20385). Het onderzoeksrapport is als bijlage 11 bijgevoegd. Aeres Milieu concludeert dat het planvoornemen mogelijk een matig negatief effect heeft op het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een nadere toets uitgevoerd naar de effecten van het planvoornemen op het NNB: rapport "Toets Natuurnetwerk Brabant en compensatieplan Hooge Berkt te Bergeijk" (13 oktober 2022, nr. 20220267). Het onderzoeksrapport is als bijlage 12 bijgevoegd.

Staro concludeert dat uit de uitgevoerde toets volgt dat het aannemelijk is dat verstoring zal optreden van ecologische kenmerken en waarden van het NNB als gevolg van het planvoornemen. De mate van rust, stilte, donkerte en de landschappelijke verwevenheid tussen het NNB en het omliggende gebied wordt aangetast.

Het onderzoeksrapport bevat aanvullend mitigerende maatregelen en compensatie.

- Mitigerende maatregelen worden nabij het verstoorde NNB-gebied genomen om de beschreven effecten te verzachten. De voorgestelde maatregelen betreffen het toepassen van vleermuisvriendelijke straatverlichting.
- Compensatie vindt plaats door het inrichten van een perceel aan de Kattepoel ten zuidwesten van Luyksgestel, grenzend aan het perceel waarop eerder compensatie voor de aanleg van het fietspad Luyksgestel-Weebosch heeft plaatsgevonden. De te compenseren oppervlakte bedraagt ongeveer 10.600 m². Het perceel wordt ingericht als bosperceel met diverse boomsoorten.

De planregels van voorliggend bestemmingsplan bevatten voorwaardelijke verplichtingen voor het uitvoeren en in stand houden van de mitigerende maatregelen en compensatie. Omdat de compensatielocatie al een bestemming 'Bos' heeft, is het niet nodig dit perceel in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

Stikstofdepositie

Bijlage 13 bevat een stikstofdepositieonderzoek, waaruit volgt dat er - zowel in de bouwfase als de gebruiksfase - geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

In het hiervoor genoemde onderzoek heeft Aeres Milieu tevens een toetsing gedaan naar de effecten van het planvoornemen aan de in het gebied voorkomende beschermde soorten. Daaruit is gevolgd, dat:

- er mogelijk algemene beschermde soorten in het plangebied voorkomen, maar dat hiervoor uitsluitend de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) op van toepassing is;
- er een vervolgonderzoek nodig is naar het voorkomen van vleermuizen en van huismussen in enkele te slopen gebouwen voordat tot sloop wordt overgegaan, indien nodig gevolgd door een aanvraag om ontheffing van de Wnb;
- er mogelijk beschermde vogelnesten in de vegetatie in het plangebied voorkomen, maar dat het uitvoeren van werkzaamheden aan deze vegetatie buiten het broedseizoen verstoring kan voorkomen;
- er een vervolgonderzoek nodig is naar de aanwezigheid van kerkuilen en van wezels in het plangebied, indien nodig gevolgd door een aanvraag om ontheffing van de Wnb.

De benodigde vervolgonderzoeken kunnen plaatsvinden parallel aan de procedure van het bestemmingsplan. Daaruit kan een verplichting tot het nemen van mitigerende maatregelen volgen.

Bomenkapbeleid

Afdeling 3 van hoofdstuk 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Bergeijk bevat regels over het kappen van bomen. Daarin is opgenomen dat in beginsel een omgevingsvergunning nodig is voor het kappen van houtopstanden, die:

- zijn opgenomen op de Lijst waardevolle bomen;
- geplant zijn in het kader van een herplantplicht;
- in het buitengebied staan en een stamdiameter hebben van 40 cm of meer, gemeten op 1,30 meter boven maaiveld.

Indien het kappen van bomen aan de orde is, zal getoetst worden aan deze afdeling van de Algemene Plaatselijke Verordening en (indien nodig) een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Opgemerkt wordt dat binnen het plangebied geen bomen staan die zijn opgenomen op de Lijst waardevolle bomen.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘niet stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Onderstaande tabel bevat de berekening uitgaande van het in het plan opgenomen maximum van 235 woningen.

verkeersgeneratie planvoornemen

type woning	aantal	gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
vrijstaand, koop	5	8,2	41,0
twee-onder-een-kap, koop ²	161	7,8	1.255,8
huis, sociale huur	69	5,6	386,4
totaal	235	-	1.683,2

Het planvoornemen leidt tot een maximale toename van gemiddeld ongeveer 1.685 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De ontsluitingsstructuur is op hoofdlijnen gekoppeld aan de oorspronkelijke, historische kavelrichtingen. De ontsluiting voor de auto loopt om die reden in het westelijke deel in noord-zuidelijke richting. De ontsluitingen en de daaraan gekoppelde entrees van de wijk sluiten aan op alle omliggende wegen. Aan de zuidzijde sluit de hoofdontsluiting aan op de Beisterveldenweg. Aan de westzijde op de Stökskesweg. Daarnaast bevindt zich een belangrijke aansluiting en entree aan de noordzijde. Deze sluit aan op de Hooge Berkt. In het oostelijke deel van het plan loopt de hoofdontsluiting in oost-westelijke richting en maar sluit niet aan op de Beisterveldenweg om ongewenste verkeersstromen te voorkomen.

Uit de historische analyse is gebleken dat er zeer lange tijd een belangrijke route heeft gelopen door het centrale deel van het plangebied. In de laatste decennia is deze route verdwenen. De realisatie van dit plan biedt een mooie kans om deze route weer te herstellen. Om die reden is er een belangrijke ontsluiting in het plan opgenomen die, van noord naar zuid, door het gehele plan loopt.

² Het plan omvat maximaal 161 koopwoningen, die deels als vrijstaand, twee-onder-een-kap en aaneengesloten worden gerealiseerd. Omdat de exacte verdeling naar bebouwingstype niet bekend is, is in de berekening de middenklasse ‘twee-onder-een-kap’ aangehouden.



hoofdstructuur ontsluiting auto (links) en langzaam verkeer (voet-fietspad, rechts)

In het verleden liep deze route ver door naar het zuiden. De weg liep door op de plek waar nu de woonstraat 'De Kabouterberg' ligt. Om een te grote impact op de bestaande ontsluiting en de aangrenzende buurt te voorkomen, is de hoofdontsluiting voor de auto naar het westen verschoven. De route die is geënt op de historische structuur loopt wel geheel door het plan heen. Deze route is echter aan de zuidzijde niet voor auto's toegankelijk. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) is dit wel een doorgaande route die aan de noordzijde op de Hooge Berkt aansluit en aan de zuidzijde op de Beisterveldenweg. Op de bovenstaande afbeelding is deze doorgaande structuur weergegeven.

Nadere uitwerking van de ontsluiting van het gebied vindt plaats in het definitieve stedenbouwkundig plan, waarbij de uitgangspunten van Duurzaam Veilig en het gemeentelijke Handboek toegankelijkheid worden toegepast.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Een goede sturing en afweging van belangen is een daarom noodzaak bij het parkeervraagstuk.

Parkeernormen zijn daarbij een hulpmiddel. Door middel van deze normen kan een goede inschatting gemaakt worden van de te verwachten parkeerbehoefte van nieuwe (bouw)projecten. In het geval van nieuwbouw is de parkeernorm van toepassing op de totale ontwikkeling. De parkeerbehoefte per (nieuwe) functie wordt bepaald door middel van het aantal eenheden per functie te vermenigvuldigen met de parkeernorm. Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte voor het planvoornemen weer, gebaseerd op het maximale aantal woningen.

Wonen *						
Woning (per woning)	eenheid	Overig gemeente Bergeijk	Aandee bezoekers	Aandeel woningen	Aandeel parkeerplaatsen op eigen terrein	Afgerond naar boven
Koop, huis, vrijstaand	per woning	2,3	0,3	5	11,5	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	2,2	0,3	149	327,8	
Huurhuis, sociale huur	per woning	1,6	0,3	66	105,6	
Te realiseren op eigen terrein				220	444,9	445

In geval van het maximale aantal woningen bedraagt de parkeerbehoefte 445 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte moet zijn plek krijgen in het stedenbouwkundig plan, waarbij de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gelden:

- Randvoorwaarden:
 - Het bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn.
 - Een garage bij een woning wordt niet meegerekend als parkeermogelijkheid op eigen terrein, omdat deze vaak is ingericht als berging, bijkeuken, slaapkamer of kantoorruimte.
- Uitgangspunten:
 - De situering van parkeerplaatsen moet zorgvuldig gebeuren, omdat de ruimte schaars en er ook ruimte nodig is voor groen, spelen en ontmoeting.
 - De filosofie aangaande het parkeren sluit aan bij de basisfilosofie 'wonen aan het groen'. De 'parkeervraag' dient zodanig te worden opgelost dat de basisgedachte, dat zoveel mogelijk mensen zicht op het groen moeten hebben, overeind blijft. Om die reden mag er niet (of zo min mogelijk) 'in het groen' worden geparkeerd. Dit gaat namelijk ten koste van het zicht op en de relatie met het groen.

Vanuit de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn er twee hoofdoplossingen met betrekking tot het parkeren opgenomen in het voorontwerp stedenbouwkundig plan. De eerste is het creëren van parkeerkoffers tussen of achter de woningen. Hiermee kan een vrij groot deel van het parkeren reeds worden opgevangen. Door de parkeerkoffers goed te situeren en (groen) in te passen, kan een groot aantal geparkeerde auto's; uit de straten worden 'weggelaten' en wordt het zicht op 'blik' (geparkeerde auto's) in de woonstraten geminimaliseerd.

Naast de oplossing in de vorm van parkeerkoffers, is er nog een tweede hoofdoplossing. Deze oplossing is het 'informeel parkeren op de rijbaan' ook wel het 'Brabants dorpsparkeren' genoemd. Dit concept gaat er vanuit dat er zo min mogelijk 'formele parkeerplaatsen' in de straten worden gemaakt. In plaats van de geformaliseerde parkeervakken uit de 'VINEX-locaties', wordt er weer traditioneel op de rijbaan geparkeerd. Door het vermijden van formele plaatsen voor 'langsparkeren' kan er minimaal een meter aan verhardingsbreedte worden bespaard, hetgeen leidt tot minder verharding en relatief meer groen. Hierdoor is er sprake van minder 'verstening', hetgeen zorgt voor een meer klimaatadaptieve inrichting.

Nadere uitwerking vindt plaats in het inrichtingsplan.

4.12 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige leefomgeving'. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen.

Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

Grondwater

Uit een bureauonderzoek naar de grondwaterstand is gevolgd dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand ter plaatse ligt op NAP +31,0 meter. Het maaiveld ligt op NAP +31,5 tot NAP +33,0 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt daardoor 0,5 tot 2 meter onder maaiveld. Als onderdeel van de voorbereiding van de aanlegwerkzaamheden, vindt op dit moment een uitgebreider onderzoek naar de grondwaterstand plaats. De resultaten leiden waar nodig tot aanpassing van het definitieve waterhuishoudkundig plan.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

Hemelwater

Civil Support uit Goirle heeft een concept waterhuishoudkundig plan opgesteld, dat als bijlage 18 bij deze toelichting is gevoegd. Samengevat meldt het waterhuiskundig plan het volgende over de verwerking van het hemelwater:

- De totale toename van de verharding in het plangebied bedraagt 44.238 m². Een deel van het hemelwater dat op de verharde oppervlakken valt wordt collectief geborgen en geïnfiltreerd en een ander deel op de grotere woonpercelen.
- De gezamenlijke oppervlakte van de verharde oppervlakken die op de collectieve bergingsvoorzieningen aansluiten bedraagt 33.170 m². Bij het berekenen van de omvang van de voorzieningen wordt uitgegaan van een maatgevende regenbui waarbij in korte tijd 60 mm neerslag valt. De bergingsopgave die collectief wordt gerealiseerd bedraagt dan $(33.170 \times 0,06 =) 2.023 \text{ m}^3$.
- Het hemelwater dat op de grotere woonpercelen ($>400 \text{ m}^2$) valt, wordt op deze woonpercelen geborgen en geïnfiltreerd. De verharde oppervlakte op deze percelen bedraagt gezamenlijk 10.528 m². De gezamenlijke bergingsopgave bedraagt $(10.528 \times 0,06 =) 632 \text{ m}^3$.
- Het waterhuishoudkundig plan bevat drie wijzen van waterberging:
 - Op de grotere woonpercelen ($>400 \text{ m}^2$) worden eigen bergingsvoorzieningen aangebracht.
 - Onder de meeste straten in het openbaar gebied wordt een ondergrondse waterbergende fundering aangebracht. Deze heeft een overstort op de greppels langs de Stökskesweg. De bergingscapaciteit in de fundering bedraagt ten minste 1.151 m³.
 - Ter plaatse van de groenbestemming aan de zuidzijde van het plangebied worden twee gekoppelde wadi's aangelegd met een gezamenlijke inhoud van 972 m³. Onderstaande afbeelding geeft de locatie van de wadi's weer.
 - De waterbergende fundering en de wadi's voorzien samen in de bergingsopgave van 2.023 m³.



locatie wadi's

Zodra de resultaten van het onderzoek naar de grondwaterstanden in het gebied is afgerond, kan het definitieve waterhuishoudkundig plan worden gemaakt. Het concept waterhuishoudkundig plan voorziet in het ongunstigste scenario.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. In het voornoemde waterhuishoudkundig plan is het volgende opgenomen over de verwerking van het afvalwater:

- De nieuwe woningen die direct grenzen aan bestaande straten lozen hun afvalwater rechtstreeks op het riool in de betreffende straten.
- Voor het afvalwater van de nieuwe woningen in het binnengebied wordt een nieuw afvalwaterriool aangelegd, dat wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke riool.

Watervergunning

Omdat de toename van het verharde oppervlak van het planvoornemen meer bedraagt van 10.000 m² is een watervergunning nodig. Deze watervergunning zal te zijner tijd worden aangevraagd.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch'

Een klein deel van het plangebied behoudt de agrarische bestemming. Ter plaatse is uitsluitend agrarisch grondgebruik, zonder gebouwen, toegestaan. Deze bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van maximaal 15 woningen. De regels van de bestemming 'Woongebied', alsmede de regels inzake het voorzien in voldoende parkeergelegenheid worden van toepassing verklaard.

Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen'

De nutsvoorzieningen op de hoek van de Hooge Berkt en de Beisterveldenweg zijn in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' opgenomen.

Bestemming 'Groen'

De behoudenswaardige groenstructuren, het speelterrein en het aangrenzende speelbos hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groen, ook speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan.

Bestemming 'Tuin'

Volgens de gemeentelijke werkwijze hebben de voortuinen van de woningen aan de straat Hooge Berkt de bestemming 'Tuin' gekregen.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De hoofdontsluitingsstructuur van de nieuwe woonbuurt is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De overige wegen en paden mogen worden aangelegd binnen de bestemming 'Woongebied'.

Bestemming 'Wonen'

De bestaande woning en de nieuwe woningen aan de straat 'Hooge Berkt zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De planregels sluiten aan bij de gemeentelijke werkwijze.

Bestemming 'Woongebied'

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming kunnen de woonpercelen, maar ook de verkeersstructuur en groenvoorzieningen worden aangelegd. Voor deze werkwijze is gekozen, omdat op dit moment nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan beschikbaar is. Voor een passende situering van de woning op de woonpercelen, bevat de bestemming minimale afstanden tot bouwperceelgrenzen.

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4.1'

Ter bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem, verplichten deze dubbelbestemmingen een archeologisch onderzoek voorafgaand aan ingrepen in de bodem.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is het schetsontwerp stedenbouwkundig plan tijdens informatieavonden op 20 en 27 juni 2021 toegelicht. Toehoorders is tot 10 september 2021 de gelegenheid gegeven schriftelijk te reageren op het stedenbouwkundig plan. De wijze van beantwoording van ingekomen reacties is als bijlage 14 bijgevoegd.

Aanvullend op genoemde omgevingsdialoog heeft individueel overleg plaatsgevonden met direct omwonenden. De resultaten uit dat overleg zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

6.2.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tevens is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de betrokken overheden en instanties. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en overleg, die als bijlage 15 is bijgevoegd. Als gevolg van inspraak en overleg is het plan op onderdelen aangepast.

6.2.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 december 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn negen zienswijzen ingekomen. Samenvattingen van de ingekomen zienswijzen, de gemeentelijke reactie en de wijze van verwerking in het bestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen, die als bijlage 19 bij deze toelichting is gevoegd.

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2: Stedenbouwkundige uitwerking "De 10 Geboden"
- Bijlage 3: Bomeninventarisatie
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Verkennend asbestonderzoek
- Bijlage 6: Onderzoek verkeerslawaaï
- Bijlage 7: Verantwoording hoogte groepsrisico
- Bijlage 8: Berekeningen geurhinder veehouderijen
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 12: Compensatieplan NNB
- Bijlage 13: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 14: Verslag Omgevingsdialoog
- Bijlage 15: Nota van inspraak en overleg
- Bijlage 16: Ruimte-voor-ruimtetitels
- Bijlage 17: Onderzoek rioolgemaal
- Bijlage 18: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 19: Nota zienswijzen en wijzigingen

Bijlage 1

Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2

Stedenbouwkundige uitwerking "De 10 Geboden"

Bijlage 3

Bomeninventarisatie

Bijlage 4

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5

Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 6

Onderzoek verkeerslawaaï

Bijlage 7

Verantwoording hoogte groepsrisico

Bijlage 8

Berekeningen geurhinder veehouderijen

Bijlage 9

Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Bijlage 10

Archeologisch onderzoek

Bijlage 11

Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 12

Compensatieplan NNB

Bijlage 13

Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 14

Verslag Omgevingsdialoog

Bijlage 15

Nota van inspraak en overleg

Bijlage 16

Ruimte-voor-ruimtetitels

Bijlage 17

Onderzoek rioolgemaal

Bijlage 18

Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 19

Nota zienswijzen en wijzigingen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl