

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3, Westerhoven”

1. Inleiding

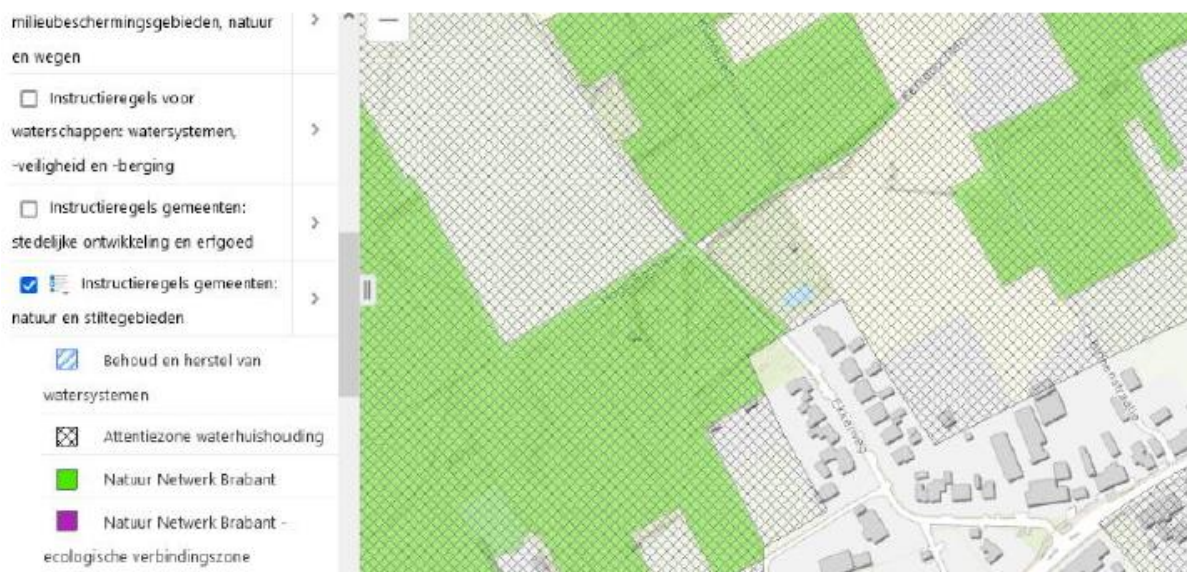
Het ontwerpbestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3, Westerhoven” heeft vanaf 13 januari 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en is er één zienswijze ingediend tegen de herbegrenzing van het stedelijk gebied. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan weergegeven en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 is de zienswijze gericht tegen de herbegrenzing weergegeven en voorzien van een reactie. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zullen in hoofdstuk 4 worden weergegeven.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Zienswijze 1 <ingekomen d.d. 4 februari 2022>:

1.1 Attentiezone waterhuishouding

Een deel van het plangebied op de locatie Ekkerweg 2 is aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. De begrenzing van deze zone is echter anders dan de bedoeling is. Ik verzoek u om deze begrenzing op de planverbeelding aan te passen zodat deze overeen komt met de provinciale- en waterschaps- begrenzing. E.e.a. conform onderstaande uitsnede:



Reactie gemeente:

De begrenzing van de attentiezone waterhuishouding zal op de verbeelding worden aangepast overeenkomstig het Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 2 <ingekomen d.d. 15 februari 2022>:

2.1 Strijd met artikel 3.80 IOV

In de eerste plaats zijn cliënten van mening dat in casu niet deugdelijk is gemotiveerd dat is voldaan aan alle voorwaarden als bedoeld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Cliënten achten onderhavig plan ook in strijd met voornoemd artikel nu -onder andere- sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Mede hierom kan volgens cliënten niet met het verzoek van het college B&W tot herbegrenzing als bedoeld in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan, worden ingestemd. In dit verband merken cliënten tenslotte nog op dat in de plantoelichting ten onrechte wordt gemotiveerd dat in casu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt gesproken over artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De IOV is inmiddels aangepast, waardoor dit betreffende artikel niet meer van toepassing is. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar de op dit moment geldende IOV.

Door de omvang van het plan is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is medewerking enkel mogelijk wanneer er een herbegrenzing naar stedelijk gebied plaatsvindt. Dit ontslaat initiatiefnemers niet om te voldoen aan de afgesproken ruimtelijke kwaliteitswinst. Er wordt om die reden voor de bouw van in totaal 8 woningen toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Artikel 3.1.6, tweede lid van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht dat in overeenstemming met de Nota van Toelichtingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkelingen, die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regeling, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

2.2

Voorts achten cliënten het geuronderzoek dat ten grondslag is gelegd aan het ontwerp onzorgvuldig alleen al nu daarin niet is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf van cliënten. Daarnaast is er blijkens de plantoelichting ten onrechte van uitgegaan dat het bedrijf van cliënten geen gewasbestrijdingsmiddelen toepast.

Reactie gemeente:

Grenzend aan het plangebied van de Ekkerweg 2 is een veehouderij gelegen. Het betreft hier een bedrijf aan de Heijerstraat 26 waar vleesstieren worden gehouden. Deze veehouderij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en heeft een geldende melding voor het bedrijfsmatig houden van 20 vleesstieren van circa 8-24 maanden. In de notitie geur, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is omschreven hoe met het aspect geur is omgegaan.

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurgevoelige objecten in het plangebied niet worden blootgesteld aan waarden boven de geldende geurnorm van 3 oue/m³. Ook is aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied kan worden gegarandeerd.

Tussen het rundveebedrijf aan de Heijerstraat 26 en de woningen in het plangebied zijn geen andere burgerwoningen gelegen. Hierdoor kan de agrarische ondernemer aan de Heijerstraat 26 direct in zijn belangen het meest worden geschaad door het plan. Aan artikel 3.115 eerste lid van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. In principe heeft deze veehouderij, waarvan het bouwblok is vastgelegd op de stal, zelfs nog een "groei" mogelijkheid tot 3,0 OUe/m³. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de geplande ontwikkeling in het plangebied.

Ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen constateren wij dat er nog een aantal agrarische gronden in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. De voor agrarisch aangewezen gronden zijn mede bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie en (vollegronds)teeltbedrijven. Bij gronden waar sprake is van teelt van gewassen, bomen of fruit dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde spuitzone ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hoewel er geen sprake is van teelt van gewassen op de omliggende agrarische gronden, is dit wel toegestaan op grond van het aldaar geldende bestemmingsplan. De aan te houden richtlijnafstand van een spuitzone is 50 m. Het voorliggende bestemmingsplan maakt gevoelige objecten (= woningen) mogelijk binnen de afstand van 50 m. Om die reden zijn aanvullende voorwaarden gesteld om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Deze voorwaarde bestaat o.a. uit het plaatsen van driftwerende (wintergroene) erfbeplanting.

2.3

Tenslotte stellen cliënten verder vast dat in het kader van de milieugevolgen gebruik is gemaakt van de in de VNG-Brochure opgenomen richtafstanden. Nog daargelaten de vraag welk omgevingstype in casu van toepassing dient te zijn, zijn de afstanden kennelijk niet op juiste wijze gemeten. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling dient gemeten te worden vanaf de grens van het bestemmingsvlak tot uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Los daarvan is hetgeen blijkens de plantoelichting wordt beoogd wat betreft het niet kunnen realiseren van de woningen die binnen de richtafstanden zijn gelegen zolang het bedrijf van cliënten niet is beëindigd, niet in de planregels vastgelegd.

Reactie gemeente:

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloeden, in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar, hiervan maatgevend is en welke indicatieve afstand hierbij in acht genomen moet worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Het voorkomen van hinder en gevaar door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en milieugevoelige functies (woningen). Deze zijn de richtafstanden. Het voorafgaande heeft 2 doelen: voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en de zekerheid bieden aan bedrijven dat activiteiten uitgeoefend kunnen worden.

Het dichtstbij het plangebied gelegen bedrijf betreft de vleesstierenhouderij aan de Heijerstraat 26 in Westerhoven. Dit is een bedrijf in milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 meter. Deze afstand is gebaseerd op geur. Omdat geur getoetst is aan art. 3.116 derde lid in samenhang met 3.116 eerste lid en artikel 3.115 eerste lid van het Activiteitenbesluit moet geconcludeerd worden dat geur geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling. De richtafstand van 100 meter (geur) is daarom niet van toepassing.

Echter voor de aspecten stof en geluid geldt nog een richtafstand t.o.v. een rustige woonwijk van 30 meter. Of deze 2 aspecten afkomstig van voornoemd bedrijf nog van invloed zijn op het plangebied is niet getoetst. Daarom dient er t.a.v. deze 2 aspecten een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. Deze afstand dient aangehouden te worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf aan de Heijerstraat 26 toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Hieraan wordt voldaan.

In paragraaf 5.11 van de plantoelichting is het aspect 'Bedrijven en milieuzonering beschreven'. De voornoemde motivatie is hierin niet opgenomen, maar zal alsnog worden toegevoegd.

Zienswijze 3 <ingekomen d.d. 23 februari 2022>:

3.1

Op de "link", die toegang biedt tot documenten over dit plan, wordt in de bijlagen verwezen naar het Inrichtingsplan, Sweco, van 22-09-2020, terwijl dit het aangepaste plan van 22-09-2021 moet zijn!

Reactie gemeente:

Deze constatering is juist. De verwijzing zal worden aangepast.

3.2

Zoals reeds eerder opgemerkt in mijn inspraakreactie van 02-11-2020, is het totale grondoppervlak, dat volgens Sweco wordt ingebracht op de Beeken 3, niet 5,5 ha, maar (na kadastrale recherche) 04.35.66 ha. Een afwijking van 20%. Voor de goede orde, de ontwikkelaar/ eigenaar heeft op dit adres een 3-tal kadastrale percelen (sectie D, nrs 480, 481 en 482, respectievelijk 09.96 are, 02.81.49 ha, en 01.44.21 ha.. Totaal groot dus 04.35.66 ha. oftewel 43.566 m2.

Indien de inbreng van de omvang van de oppervlakte van Beeken 3, afhankelijk is van de bouwontwikkeling op het adres Ekkerweg 2, dient de omvang hiervan gecorrigeerd te worden!

Reactie gemeente:

De omvang van de percelen horende bij Beeken 3 staat los van de ontwikkeling aan de Ekkerweg 2.

3.3

In de toelichting van Sweco op dit ontwerpplan is een plattegrond bij gevoegd van de "Te slopen opstallen aan de Ekkerweg 2 in Westerhoven", zónder daarin een nadere opstalaanduiding te vermelden, terwijl in de tabel, waarin de oppervlakten van deze opstallen worden gespecificeerd, wel een opstalaanduiding wordt gebruikt, waardoor een controle van deze oppervlakten niet mogelijk is!

Reactie gemeente:

Deze constatering is correct. In het plan zal het e.e.a. worden verduidelijkt

3.4

Onder paragraaf 3.4.4. (Bedrijven en zonering) wordt verwezen naar een samenvatting van onderzoeksresultaten in paragraaf 5.10, echter deze paragraaf handelt over Externe Veiligheid. Deze verwijzing is derhalve foutief en dient paragraaf 5.11 te zijn!

Reactie gemeente:

Deze constatering is correct. De verwijzing zal worden aangepast.

3.5 Bodemonderzoek.

Het verbaast mij, dat ondanks mijn eerdere inspraakreactie (van 2-11-2020!), een niet geactualiseerd bodemonderzoek is bijgevoegd. Een dergelijk belangrijk document mag niet ontbreken op een uit historisch perspectief verdachte locatie als onderhavige! Het onderzoek, waaraan wordt gerefereerd, is **gedateerd** en kan derhalve **niet** ingezet worden om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor woningbouw.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het ontbreken van een geactualiseerd bodemrapport mede vanuit historisch "verdacht" bodemperspectief (zinkassen) cruciaal. Immers het is bekend dat alle omliggende boerenerven gesaneerd zijn van zinkassen en alvorens met planontwikkeling ten behoeve van woningen aan de slag te gaan, had dan ook een recent bodemrapport duidelijkheid moeten geven of de bodemkwaliteit op deze locatie geschikt is voor woningbouw. Nu dit rapport niet beschikbaar is, is een goede beoordeling van dit plan weinig zinvol.

Reactie gemeente:

Er zijn in het plangebied een verkennend bodem- en asbest uitgevoerd in 2016 en een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in 2019. Deze rapportages zijn als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Op basis van de analyseresultaten uit beide rapporten is gebleken dat hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit is conform artikel 41 van de Wet bodembescherming gemeld bij het bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant, in casu de ODZOB). Dit is voldoende voor het bestemmingsplan.

Bedoeling van deze onderzoeken zijn om inzicht te krijgen in de staat van de bodem. Actualisatie van het verkennende onderzoek is niet aan de orde omdat hierna het aanvullend onderzoek is gedaan. De uitkomst is dat de grond gesaneerd moet worden. Een nieuw verkennend onderzoek maakt deze conclusie niet anders en heeft geen meerwaarde.

3.6

In mijn inspraakreactie heb ik duidelijk gemaakt dat er grote weerstand is vanuit de bewoners van de Ekkerweg om aan de Noordzijde van het plan een ontsluiting te creëren, waardoor een toename van verkeer door dit rustige woonstraatje wordt gevreesd. In het ontwerpplan (behoudens dan een “olifantenpaadje”) ontbreekt het aan elke waarborg om dit te voorkomen, en dient derhalve ons inziens scherper geformuleerd te worden, mede gevolg gevend aan de richtlijnen uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De mondelinge mededeling van uw ambtenaar dat dit probleem wordt voorkomen, doordat de noordelijke groenstrook, waarover deze mogelijke ontsluiting via de Kerkebochten zou kunnen ontstaan, tezamen met de infrastructuur wordt overgedragen aan de gemeente als openbaar gebied, biedt géén enkele zekerheid en dient ons inziens in de Planvoorschriften expliciet te worden uitgesloten, evenals de mogelijkheid om dit middels een vrijstellings-bevoegdheid van B&W op termijn wel mogelijk te maken.

Mocht onverhoopt dit gewraakte plan toch tot uitvoering komen, dan dient tevens in de Voorschriften bepaald te worden dat afwikkeling van het **bouwverkeer** NIET via de noordzijde van het plan (Kerkebochten) én Ekkerweg kan geschieden, maar rechtstreeks aan de zuidzijde via Heierstraat. Het spreekt voor zich dat hierop dan ook gehandhaafd dient te worden!

Reactie gemeente:

De bedoelde gronden hebben de bestemming ‘Groen’. Binnen de bestemming zijn enkel voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk. Het aanleggen van een volwaardige ontsluiting voor het plangebied is in strijd met de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Als tegemoetkoming aan de zienswijze zal er een aanduiding worden opgenomen die een volwaardige ontsluiting hier expliciet uitsluit.

3.7

In het aangepaste plan wordt het bosperceel behouden en buiten de planontwikkeling gehouden. De bestemming “bos” blijft gehandhaafd. Echter wij zien in de schets van het plan, dat in dit perceel reeds de contouren zichtbaar zijn van 2 percelen, die aansluiten op de uit geven belendende kavels. De kans is zeer reëel dat deze 2 boskavels vervolgens worden aangeboden aan de kopers van de woonkavels en deze vervolgens dan worden ingericht als tuin waardoor het karakter van het bos. Teneinde te voorkomen dat op termijn dit bos alsnog verdwijnt, dient ons inziens dit perceel tezamen met de noordelijke groenstrook alsmede infrastructuur overgedragen te worden aan de gemeente, zodat zij dit bosperceel blijvend kan handhaven (zie hiervoor ook de reactie van GS Noord-Brabant op het behouden van dit bosperceel in het kader van N.N.B.).

Reactie gemeente:

Beide percelen vallen buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande bestemming ‘Bos’ blijft op deze gronden van toepassing. Gebruik van de gronden anders dan ‘bos’ is niet toegestaan. Gezien de huidige eigendomssituatie achten wij het voorstelbaar dat de boskavels worden aangeboden aan de kopers van de woonkavels. Wij begrijpen dan ook de vrees dat een bosbestemming op een woonkavel over de jaren langzaam verdwijnt.

Om het bos te beschermen zullen wij deze opnieuw opnemen in het plangebied. Daarbij zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen bij de woonbestemming dat het bos in stand dient te worden gehouden.

3.8

In de Planbeschrijving is ten aanzien van Beeken 3 vermeld, dat ten behoeve van een landschappelijke ontwikkeling de noordelijke hoek van het perceel (onduidelijk is welk perceel, maar neem aan dat het kadastraal perceel nr. 481 betreft) natuur zal worden ontwikkeld met een poel en, aldus het plan, een streekeigen beplanting. Onduidelijk is;

- * wat de oppervlakte is van deze “noordelijke hoek”,
- * wanneer deze ontwikkeling dient te worden uitgevoerd én door wie (initiatiefnemer ?),
- * wat sanctie is ingeval initiatiefnemer niet of te laat uitvoert.

Deze aspecten dienen nader in de Voorschriften gespecificeerd te worden!

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de landschappelijke ontwikkeling is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming ‘Natuur’ opgenomen. De bestemming natuur heeft een omvang van 4.306 m². In het bij het bestemmingsplan bijgevoegde inrichtingsplan is opgenomen hoe de inrichting van dit gebied beoogd is. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 9.4.1 een verplichting opgenomen dat het gebruik van woningen (Ekkerweg 2) uitsluitend is toegestaan wanneer de openbare ruimte is ingericht volgens het inrichtingsplan en duurzaam in stand wordt gehouden. De termijn hiervoor bedraagt maximaal twee jaar na afronding bouw.

Deze voorwaardelijke verplichting ziet dus niet toe op de inrichting van de natuur aan de Beeken 3. De voorwaardelijke verplichting wordt hierop aangepast. Ook is de termijn ‘afronding bouw’ niet concreet genoeg, deze zal duidelijker gespecificeerd te worden.

3.9 RVR regeling

In het Inrichtingsplan van Sweco wordt onder 2.3 (Provinciaal en regionaal beleid) vermeld dat op basis van het te slopen oppervlakten aan agrarische bebouwing 2 bouw kavels verkregen kunnen worden (1000 m² sloop per bouwtitel) en dat aan de hand van een toetsingsformulier de Provincie heeft beoordeeld dat de slooplocaties aan de voorwaarden voldoen, echter .. de regeling die hierop van toepassing is, betreft Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte en aldus verkregen informatie van de Provincie (documenten in mijn bezit), komen hiervoor slechts bedrijfsgebouwen in aanmerking, die expliciet in gebruik zijn/gebruikt zijn voor het houden van varkens en kippen (zie Art. 3.80 lid 2a). In de door Sweco opgevoerde oppervlakten van de bedrijfsgebouwen zijn ook gebouwen resp. voorzieningen, opgevoerd die hiervoor niet gebruikt zijn, te weten een bedrijfsgebouw/stal voor een stierenmesterij, sleuf-silo en mestplaats! Met deze opgave van Sweco wordt mijns inziens strijdig gehandeld met de toepassing van voormeld artikel en kan er nimmer sprake zijn van 2 bouwtitels.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt gesproken over artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De IOV is inmiddels aangepast, waardoor dit betreffende artikel niet meer van toepassing is. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar de op dit moment geldende IOV.

Door de omvang van het plan is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is medewerking enkel mogelijk wanneer er een herbegrenzing naar stedelijk gebied plaatsvindt. Dit ontslaat initiatiefnemer niet om te voldoen aan de afgesproken ruimtelijke kwaliteitswinst. Er wordt om die reden voor de bouw van in totaal 8 woningen toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden geborgd.

3.10 Pfas analyse

Hetgeen vermeld is over een geactualiseerd bodemrapport, geldt in principe ook voor een grondige Pfas-analyse. Uit uw reactie op mijn inspraakreactie blijkt nu, dat deze analyse nog niet is onderzocht en mede vanwege de vele opschortingen van bouwprojecten in het land, had deze analyse in dit Ontwerp niet mogen ontbreken, teneinde een juiste en evenwichtige beoordeling te kunnen maken! Deze analyse had, mede gelet op de ophef én opschortingen die Pfas landelijk tot gevolg heeft gehad, een belangrijk én onmisbaar document moeten zijn voor een juiste beoordeling van dit ontwerpplan.

Reactie gemeente:

Volgens het (tijdelijk) handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie geldt de verplichting om PFAS mee te nemen in de milieuhygiënische verklaring bij een voorgenomen toepassing onder het Besluit bodemkwaliteit. Wordt een partij grond van locatie A naar locatie B gereden en hergebruikt dient altijd PFAS te worden geanalyseerd. De gemeente Bergeijk beschikt in dit kader over een bodemkwaliteitskaart PFAS.

Bij een verkennend bodemonderzoek geldt (nog) geen verplichting om PFAS mee te nemen. Dus een actualisatie van de huidige onderzoeken met aanvulling op PFAS onderzoek is (nog) geen wettelijk verplichting. Volledigheidshalve is dit geen verdachte locatie voor Pfas. Voor de uitvoering zal een kort Pfas onderzoek uitsluitel geven.

Zienswijze 4 <ingekomen d.d. 22 februari 2022>:

4.1

In het voorontwerp-bestemmingsplan werd voorzien in een inrichtingsplan en daarmee in een hogere ligusterhaag, beukenhaag of veldesdoornhaag van ca. 2.00 m. als begrenzing van onze percelen. Ook een haag of houtwal van gemengde (losse) inheemse beplanting/struiken, of een gebouwde erfafscheiding met klimopbegroeiing met daarvoor heesters behoorde volgens dit inrichtingsplan tot de mogelijkheden. In het kader van de inspraak hebben wij verzocht om een robuuste groenstrook tussen onze woningen en de nieuwe woningen als zodanig te bestemmen en daar een voorwaardelijke verplichting aan te koppelen m.b.t. de inrichting daarvan.

In plaats van het juridisch borgen van deze afscheidingsstrook blijkt in het inrichtingsplan nu, zonder dat dat verder wordt toegelicht, ineens een dergelijke groene inrichting in zijn geheel niet meer nodig. Het mag duidelijk zijn, dat wij ons daar niet mee kan verenigen.

Reactie gemeente:

In het inrichtingsplan is opgenomen dat voor de erfafscheiding met de bestaande tuinen het de voorkeur heeft om de erfafscheidingen ook in groen uit te voeren; een haag van ca. 2. 00 meter hoog of een gebouwde erfafscheiding met begroeiing. Dit is niet geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouwkevels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel.

Wel willen wij opmerken dat initiatiefnemer aangeboden heeft om aan omwonenden 2 meter grond (grenzend aan de achtertuin) over te dragen. Gelet op het voorgaande kan deze naar wens van de omwonenden worden ingevuld. Uit de zienswijze begrijpen wij dat u niet op dit aanbod bent ingegaan.

Tenslotte wijzen wij erop dat door de ontwikkeling een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. In plaats van grenzend aan een agrarisch bedrijf, grenzen de bestaande woningen aan achtertuinen van andere woningen. Hiermee wordt de leefomgeving naar onze mening juist verbeterd.

4.2

Met betrekking tot de benodigde onderzoeken wijzen wij op het feit dat bij de stikstofberekeningen gebruik is gemaakt van een oude Aerius-calculator met een afkapgrens van 5 kilometer, terwijl het meest recente model een afkapgrens kent van 25 kilometer. En aangezien dat de stikstofuitstoot van NOx door de voertuigbewegingen vanwege de mogelijkheden van dit bestemmingsplan verder strekken dan de uitstoot van NH3 (vanwege gehouden dieren), zijn wij van mening dat een conclusie dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden vooralsnog voorbarig en mogelijk onterecht is.

Dit betekent dat op voorhand niet kan worden (vast)gesteld dat er zeker geen negatieve effecten voor natuurgebieden zijn en dus mogelijk een passende beoordeling moet plaatsvinden en daarmee ook een m.e.r.-plicht aan de orde is.

Bovendien zou mogelijk sprake kunnen zijn van de noodzaak tot extern salderen, waarbij op voorhand niet vaststaat dat een dergelijke mogelijkheid aanwezig is.

Reactie gemeente:

Voor de stikstofberekening is gebruik gemaakt van de Aerius calculator 2019. Er is een nieuwe versie. Voor projecten waarvoor nog geen definitief besluit is genomen en voor bestemmingsplan vaststelling of vergunningverlening is in principe altijd een herberekening met de nieuwe versie nodig.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal sprake zijn van een stikstofberekening op basis van de op dat moment geldende wet- en regelgeving

Zienswijze 5 <ingekomen d.d. 18 februari 2022>:

5.1 Herbegrenzing

In de vooroverlegreactie is voor deze ontwikkeling opgemerkt dat een herbegrenzing noodzakelijk was voor vaststelling van het plan. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast en is hiervan ook melding gemaakt in de publicatie bij het ontwerp. Ook de verbeelding bij het ontwerp maakt duidelijk waar welke werkingsgebieden moeten worden aangepast. De onderbouwing in de toelichting voor deze herbegrenzing is echter nog onvoldoende. Artikel 3.7 van de IOV (toepassing van de lagenbenadering) is niet uitgewerkt in de toelichting. Vooral op basis van die uitwerking kan beoordeeld worden of de gekozen uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Een uitwerking van de lagenbenadering zal in de toelichting moeten worden opgenomen om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.7 van de IOV.

Reactie gemeente:

Een onderbouwing van de lagenbenadering is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Deze is opgenomen in paragraaf 2.3.4. Geconcludeerd kan worden dat door de toepassing van de lagenbenadering kan worden gesteld dat de locatie geschikt en passend is voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

5.2 Ruimte-voor-ruimte woningen

Het plan voorziet in de realisatie van 8 ruimte-voor-ruimte woningen. Bij beoordeling is gebleken dat op dit moment slechts 6 van de benodigde 8 titels aanwezig zijn. Wij wijzen u erop dat 8 titels moeten zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van dergelijke titels is het plan vooralsnog strijdig met de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 van de IOV.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt gesproken over artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De IOV is inmiddels aangepast, waardoor dit betreffende artikel niet meer van toepassing is. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar de op dit moment geldende IOV.

Door de omvang van het plan is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is medewerking enkel mogelijk wanneer er een herbegrenzing naar stedelijk gebied plaatsvindt. Dit ontslaat initiatiefnemer niet om te voldoen aan de afgesproken ruimtelijke kwaliteitswinst. Er wordt om die reden voor de bouw van in totaal 8 woningen toepassing gegeven aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden uit de IOV zoals die op dat moment gelden. Eerder kan het plan niet ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

3. Zienswijzen herbegrenzing

Zienswijze herbegrenzing <ingekomen d.d. 23 februari 2022>:

Tevens breng ik mijn zienswijze naar voren tegen het voornemen om ten behoeve van dit bestemmingsplan een verzoek tot Herbegrenzing van het stedelijk gebied aan te vragen bij GS van Noord Brabant en wel om de volgende reden;

* uit planologisch oogpunt is een herbegrenzing van het stedelijk gebied op een vrijwel aan de periferie van de dorpskern gelegen locatie onbegrijpelijk, temeer daar de mogelijke locaties voor toekomstige bouwontwikkelingen, zoals recent ook door de gemeente Bergeijk is gepresenteerd, begrijpelijk(er)wijs rondom de kern zijn gesitueerd (een vijftal locaties !) en niet zoals de locatie aan de Ekkerweg, ver daarbuiten. Een soortgelijk verzoek (ook aan de periferie van de dorpskern) aan Braambos 10 ea is recent afgewezen omdat GS hieraan niet wil medewerken.

In het onderhavige geval dient de beleidsvisie van de gemeente te zijn dat vergroting van het stedelijke gebied vanuit de kern wordt ingevuld en niet aan de randen van het dorp waardoor een grillig, versnipperd en niet homogeen bebouwingspatroon ontstaat. De karakteristieke lintbebouwing waar aan in de Planbeschrijving bij herhaling gememoreerd wordt, wordt met deze willekeurige bebouwingslocaties buiten de dorpskern geweld aan gedaan, waarmee dit beleid haaks staat op hetgeen "Ruimtelijke ordening" beoogt in te houden.

Reactie gemeente:

Het voorliggende plan ziet toe op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarbij het overgrote deel van de woningen worden toegevoegd op 'het erf'. De bestaande lintstructuur blijft daarmee behouden.

Slechts door de hoeveelheid woningen die worden toegevoegd, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan deze volgens de Interim Omgevingsverordening enkel plaatsvinden in het stedelijk gebied. Vandaar dat een herbegrenzing van het stedelijk gebied is benodigd is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit doet verder aan het plan niets af.

De Ekkerweg en de Heijerstraat behoren in de huidige situatie al tot het stedelijk gebied. Door de herbegrenzing wordt met de ontwikkeling aansluiting gemaakt op het reeds bestaande stedelijk gebied. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de bestaande lintstructuur.

Zienswijze herbegrenzing <ingekomen d.d. 22 februari 2022>:

Aan de zienswijze tegen de herbegrenzing liggen de volgende motieven ten grondslag.

Op grond van artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening kan dit plaatsvinden ingeval zich een of meerdere van de in deze bepaling genoemde gevallen voordoet. Allereerst is ons volstrekt onduidelijk om welke redenen u een voornemen heeft om het betreffende verzoek te doen. Noch uit een expliciet concept-verzoek, noch uit de toelichting van het bestemmingsplan, welke dan mogelijk als onderbouwing van uw verzoek zou moeten dienen is aangegeven op welke specifieke bepaling u een beroep doet om tot een wijziging van het werkingsgebied te komen en welke concrete motieven daar dan aan ten grondslag liggen.

Dit betekent dan ook dat wij niet in staat zijn daarover een mening te vormen.

Los van bovenstaande stel wij vast, dat er slechts een vijf-tal redenen zijn om tot een herbegrenzing van het werkingsgebied te komen. Daarbij stellen wij vast dat uitsluitend het bepaalde in artikel 5.3, lid 1 onder a/m c daartoe in het onderhavige geval toe zouden kunnen leiden.

Allereerst stellen wij vast dat het provinciale uitgangspunt op grond van artikel 3.6 van de verordening zorgvuldig ruimtegebruik is. En daarmee in beginsel de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing in casu binnen het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel. Daar is in het onderhavige geval voor het overgrote deel van het plangebied geen sprake van.

Uitzondering (en daarmee criterium om tot een wijziging van het werkingsgebied te kunnen komen) is dat feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is voor de betreffende functie binnen het bestaande ruimtebeslag en wordt volledig voorbij gegaan aan het toetsingscriterium dat een duurzame ontwikkeling voor wonen transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevordert.

In onze opvatting is er binnen het bestaande ruimtebeslag voldoende ruimte om de betreffende typologie en het mogelijk gemaakte aantal woningen te kunnen realiseren c.q. is niet onderbouwd dat dit niet het geval is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is. Allereerst constateeren wij dat het hele plangebied wordt opgeknipt in delen om vervolgens vast te stellen dat het overblijvende deel niet ladderplichtig is. Naar onze mening past dit niet in de gedachte van het toepassen van de ladder. Los van de toepasselijkheid van wettelijke bepaling in het Bro moet op grond van de IOV bij een stedelijke ontwikkeling ook toepassing worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. En onder een stedelijke ontwikkeling wordt vervolgens impliciet in artikel 3.42, lid 1 van de IOV ook de functie 'wonen' verstaan.

Dit betekent, dat op dit onderdeel de toelichting onvolledig is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt als basis gehanteerd het realiseren van buiten het bestaand stedelijke gebied gelegen ruimte-voor-ruimte-woningen.

Onder meer wordt in de structuurvisie aangegeven dat in dit gebied ruimte-voor-ruimte woningen voorstelbaar zijn, dat met het realiseren van deze kavels een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit enz.

Wij herleiden uit de toelichting zelfs, dat de gemeente Bergeijk uitsluitend aan deze planontwikkeling wil meewerken, als er ook daadwerkelijk ruimte-voor-ruimte kavels worden gerealiseerd.

Echter door ter plekke een herbegrenzing toe te passen, zal, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, er sprake zijn van een bestaand stedelijk gebied. En daarmee zijn ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan alle bepalingen van de IOV die betrekking hebben op ruimte-voor-ruimte, niet (meer) van toepassing.

Dit kan betekenen, dat indien er een overeenkomst is gesloten t.b.v. ruimte-voor-ruimte woningen en er ruimte-voor-ruimtecertificaten zijn gekocht ten behoeve van deze ontwikkeling, het niet uitgesloten kan worden dat de initiatiefnemer een beroep doet op onverschuldigde betaling of nietigheid van de overeenkomst en daarmee er geen ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. En er alsdan geen aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit wordt bereikt.

En aangezien het bestemmingsplan op dat moment is vastgesteld c.q. in werking is getreden op basis van een door u vastgesteld werkingsgebied 'bestaand stedelijk gebied' er noch voor u noch voor de raad mogelijkheden zijn om te interveniëren.

Daarnaast zal, indien het werkingsgebied is aangepast naar bestaand stedelijk gebied, er geen verplichting meer bestaat om voor het deel van de ruimte-voor-ruimte kavels waarvoor geen titels gekocht hoeven te worden, te moeten voldoen aan de eis tot sloop van de overvloedige bebouwing c.q. het bepaalde in artikel 3.80, lid 2 van de IOV, omdat er alsdan geen sprake meer is van een landelijk gebied en deze bepaling niet meer van toepassing is, omdat het werkingsgebied is gewijzigd. En daarmee kan het bestaand agrarische bedrijf (wellicht en weliswaar zonder het houden van dieren en wellicht op grond van het overgangsrecht) nog steeds blijft bestaan. Met als gevolg, dat daarmee niet volgehouden kan worden dat een woonbestemming in de directe nabijheid en binnen de richtafstanden van dit bedrijf voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan is voor een bepaald deelgebied(je) de dubbelbestemming 'waterstaat – attentiegebied EHS' opgenomen. Blijkbaar wordt daarmee beoogd om inhoudelijk invulling te geven aan het bepaalde in artikel 3.26 van de IOV. Wij constateren echter, dat het werkingsgebied waarop artikel 3.26 IOV van toepassing is niet overeenstemt met het deelgebied waarop de genoemde dubbelbestemming van toepassing is.

Wij veronderstellen daarmee, dat ook een aanpassing van dit werkingsgebied noodzakelijk is.

Noch in een concept-verzoek, noch in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.3, lid 1 van de IOV.

Aanvullend op deze betreffende bepaling geldt op grond van lid 3 van artikel 5.3 IOV voor de aanpassing van dit werkingsgebied dat dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse. Ook daarvan is in de overgelegde stukken geenszins gebleken. Er wordt weliswaar een aanlegvergunningensysteem opgenomen in het bestemmingsplan, maar dat strekt uitsluitend op het gedeelte waar de dubbelbestemming 'waterstaat – attentiegebied EHS' van toepassing is. Bovendien ziet dit systeem niet in het uitsluiten van nadelige effecten op de hydrologische waarden maar gaat dit niet verder dan het geen onevenredige afbreuk plegen aan deze waarden.

Reactie gemeente:

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd. Wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan deze volgens de Interim Omgevingsverordening enkel plaatsvinden in het stedelijk gebied. Vandaar dat een herbegrenzing van het stedelijk gebied is benodigd is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit doet verder aan het plan niets af. Uw standpunt dat de onderbouwing van de herbegrenzing niet blijkt uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is correct. Hiertoe zal een onderbouwing aan de toelichting worden toegevoegd.

Bij het bepalen of de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, is het van belang of de ontwikkeling extra verstedelijking tot gevolg heeft. In dit geval worden er 8 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd. Deze zorgen juist voor een reductie / verplaatsing van bebouwing en worden om die reden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Om die reden is de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

De herbegrenzing van het stedelijk gebied gebeurt in samenhang met de voorliggende ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van (o.a.) 8 ruimte-voor-ruimte woningen. Het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen is ook mogelijk binnen het stedelijk gebied. Er zijn reeds 6 ruimte voor ruimte certificaten aangekocht. Voor de resterende twee woningen zal bij vaststelling een voorwaarde opgenomen dat pas gebouwd mag worden wanneer er wordt voldaan aan de regeling ruimte voor ruimte.

Uw constatering dat de begrenzing van de attentiezone waterhuishouding niet overeenkomt met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is correct. De begrenzing van de attentiezone waterhuishouding zal op de verbeelding worden aangepast overeenkomstig het Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4. Wijzigingen

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in de regels en de verbeelding:

Verbeelding

- Aanpassing begrenzing dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' overeenkomstig het Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
- Toevoegen functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermende haag'
- Toevoegen functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten'
- Toevoegen bestemming 'Bos'
- Toevoegen gebiedsaanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'

Regels

- Aanpassen datum inrichtingsplan naar 22-09-2021
- Toevoegen bestemming bos (art 5) aan de regels overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Toevoegen regels aan de bestemming 'groen' (art 6) die de mogelijkheid tot volwaardige ontsluiting aan de Hoge Bochten uitsluiten overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Aanpassen voorwaardelijke verplichting in artikel 10.4.1a door de aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan te koppelen aan onherroepelijk worden bestemmingsplan overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming wonen (art 10) voor het aanleggen van natuur op het perceel Beeken 3 overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming wonen (art 10) voor het instandhouden van het NNB-bos ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.

- Toevoegen voorwaardelijke verplichting aan de bestemming 'wonen' (art 10) voor het plaatsen en in stand houden van driftwerende beplanting overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Verder zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming wonen (art 10) voor het intrekken van de milieuvergunning Ekkerweg 2 voor start bouw overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan de bestemming wonen (art 10) voor het bouwen van twee ruimte voor ruimtewoningen, waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de omgevingsvergunning kan pas worden verleend wanneer er een certificaat ruimte-voor-ruimte is overlegd overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Toevoegen en aanpassen regels voor infiltratie hemelwater overeenkomstig het gemeentelijk beleid overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.
- Toevoegen regels voor parkeren aan de bestemming overige regels (art 22) overeenkomstig de regeling in paragraaf 4.3 van deze nota.

4.3 Gewijzigde regels

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Agrarisch' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden 1

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden 1' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, ecologische en natuurwaarden;
- c. bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2 voor:

- a. het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het natuurbeheer, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
 - 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
 - 3. het bouwwerk noodzakelijk is in het kader van bos- en natuurbeheer;
 - 4. het bouwwerk wordt gesitueerd binnen minimaal 2,5 ha aaneengesloten bos- en/of natuurgebied.
- b. het bouwen van brandtorens, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 m.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Bos' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- c. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,5 m wordt gewijzigd;
- d. het aanleggen of verdiepen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- f. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- g. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas;
- h. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,5 m onder maaiveld wortelend houtgewas met productiefunctie;
- i. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- j. het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

5.5.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunningplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden.

Artikel 6 Groen

Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' gelden de volgende bepalingen:

- g. het aanleggen en gebruiken van een ontsluiting voor autoverkeer is niet toegestaan;
- h. het geldende onder lid g is niet van toepassing voor langzaamverkeer en calamiteitenverkeer.

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Groen' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 7 Natuur

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 8 Tuin

8.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Tuin' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Artikel 10 Wonen

Artikel 10.2.4 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op de gronden met de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

(...)

- b. er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte kavel' bewijs wordt overlegd dat wordt voldaan aan de regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant of vervangende provinciale verordening;
- c. de milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf ter plaatse van Ekkerweg 2 is ingetrokken.

Artikel 10.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van woningen als bedoeld in artikel 10.1 is uitsluitend toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen twee jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dient de openbare ruimte binnen dit bestemmingsplan te zijn ingericht in overeenstemming met het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 onder paragraaf 5.3;
- b. binnen twee jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dient de grond aangewezen als 'Natuur' op het perceel Beeken 3 gerealiseerd te zijn conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
- c. de inrichting van de openbare ruimte zoals bepaald onder a en de grond aangewezen als 'Natuur' onder b dienen duurzaam in stand te worden gehouden;
- d. hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- e. de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder d dient in stand te worden gehouden;
- f. de ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' wordt duurzaam in stand gehouden.

Artikel 10.4.2 Voorwaardelijke verplichting haag

Het gebruik van woningen als bedoeld in artikel 10.1 is uitsluitend toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Groen – afschermende haag' dient een dubbele afschermende meidoorn- of sleedoornhaag te zijn ingericht;
- b. de afschermende haag zoals bepaald onder a dient te bestaan uit aaneengesloten beplanting met een hoogte van ten minste drie meter;
- c. de afschermende haag zoals bepaald onder a dient duurzaam in stand te worden gehouden

Artikel 22 Overige regels

22.2 Parkeren en laden/lossen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

Parkeergelegenheid	a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. b. In het geval van functiewijziging van een gebouw of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. c. Aan het voorgaande (in voldoende mate ruimte aanbrengen) wordt voldaan indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 – 2026 (Bijlage 5). d. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels. e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.
Ruimte voor laden en lossen van goederen	a. Indien het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen. b. De ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.
Afwijkingsmogelijkheid	Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in dit artikel indien: a. het voldoen hieraan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.