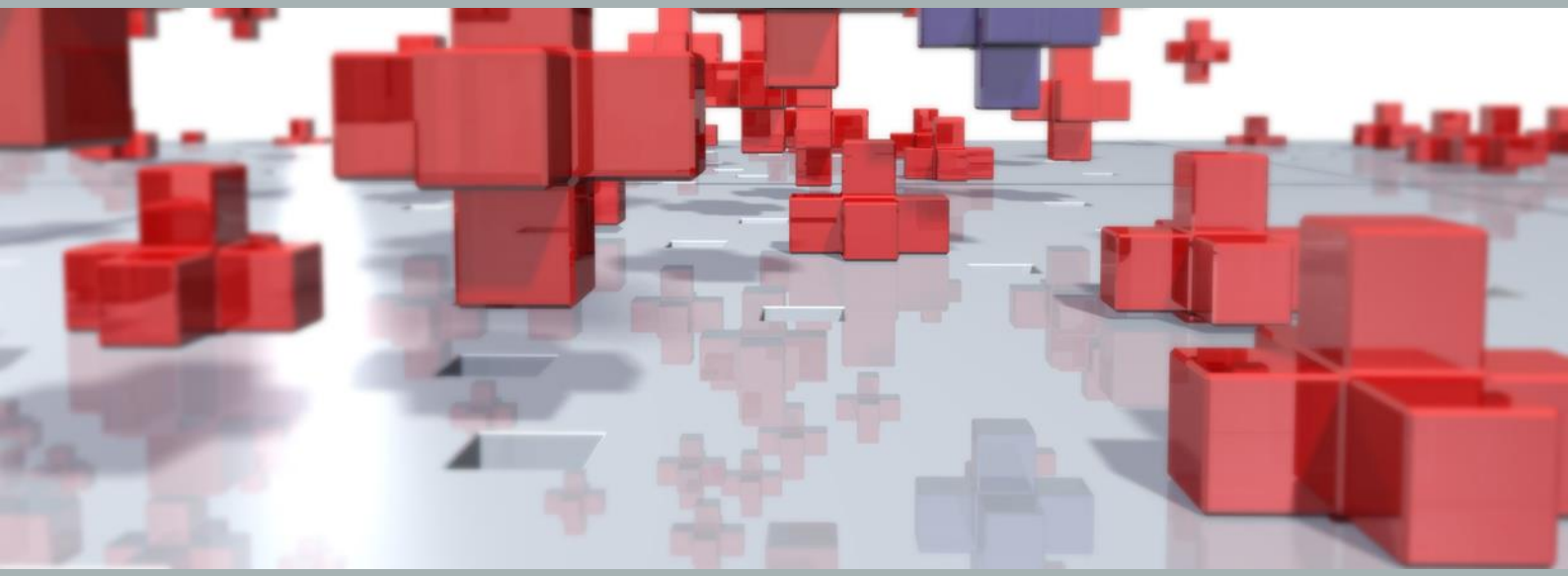
Bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12

Gemeente Bergeijk

Ontwerp



Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12

Gemeente Bergeijk

Ontwerp

Rapportnummer:	P01836_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1724.BPBbrs1090-ONTW
Datum:	15 oktober 2020
Projectteam BRO:	RF, JvdA
Concept:	december 2019
Concept ontwerp:	juni 2020, juli 2020
Ontwerp:	oktober 2020
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Herbestemming locatie Broekstraat 12 Bergeijk

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

2. PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling 8

3. BELEIDSKADER **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
3.2 Provinciaal beleid 10
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 10
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 11
3.3 Regionaal beleid 12
3.3.1 Regionale Woonvisie 12
3.4 Gemeentelijk beleid 13
3.4.1 Structuurvisie Bergeijk 13
3.4.2 Woonvisie Bergeijk 2013-2021 15

4. OMGEVINGSASPECTEN **17**
4.1 Verkeer en parkeren 17
4.1.1 Conclusie 18
4.2 Geluid 18
4.2.1 Toetsingskader 18
4.2.2 Onderzoek 19
4.2.3 Conclusie 20
4.3 Luchtkwaliteit 20
4.3.1 Toetsingskader 20
4.3.2 Onderzoek 20
4.3.3 Conclusie 21

4.4 Bedrijven en milieuzonering 21
4.4.1 Toetsingskader 21
4.4.2 Onderzoek 22
4.4.3 Conclusie 22
4.5 Geur agrarisch 23
4.5.1 Toetsingskader 23
4.5.2 Conclusie 23
4.6 Externe veiligheid 23
4.6.1 Toetsingskader 23
4.6.2 Onderzoek 24
4.6.3 Conclusie 25
4.7 Ecologie 25
4.7.1 Toetsingskader 25
4.7.2 Onderzoek 26
4.7.3 Conclusie 27
4.8 Bodem 28
4.8.1 Toetsingskader 28
4.8.2 Onderzoek 28
4.8.3 Conclusie 29
4.9 Water 29
4.9.1 Waterrelevant beleid 29
4.9.2 Onderzoek 30
4.9.3 Conclusie 32
4.10 Archeologie 33
4.10.1 Toetsingskader 33
4.10.2 Onderzoek 33
4.10.3 Conclusie 34
4.11 Cultuurhistorie 34
4.11.1 Toetsingskader 34
4.11.2 Onderzoek 35
4.11.3 Conclusie 35
4.12 M.e.r.-plicht 35

5. JURIDISCHE PLANOPZET 37
5.1 Inleiding 37
5.2 Plansystematiek 37
5.3 Bestemmingen 39

6. UITVOERBAARHEID **40**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
6.2.1 Vooroverleg 40
6.2.2 Inspraak 41
6.2.3 Vaststellingsprocedure 41

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 4: AERIUS-berekening Bijlage 5: M.e.r.-aanmeldingsnotitie

1. INLEIDING

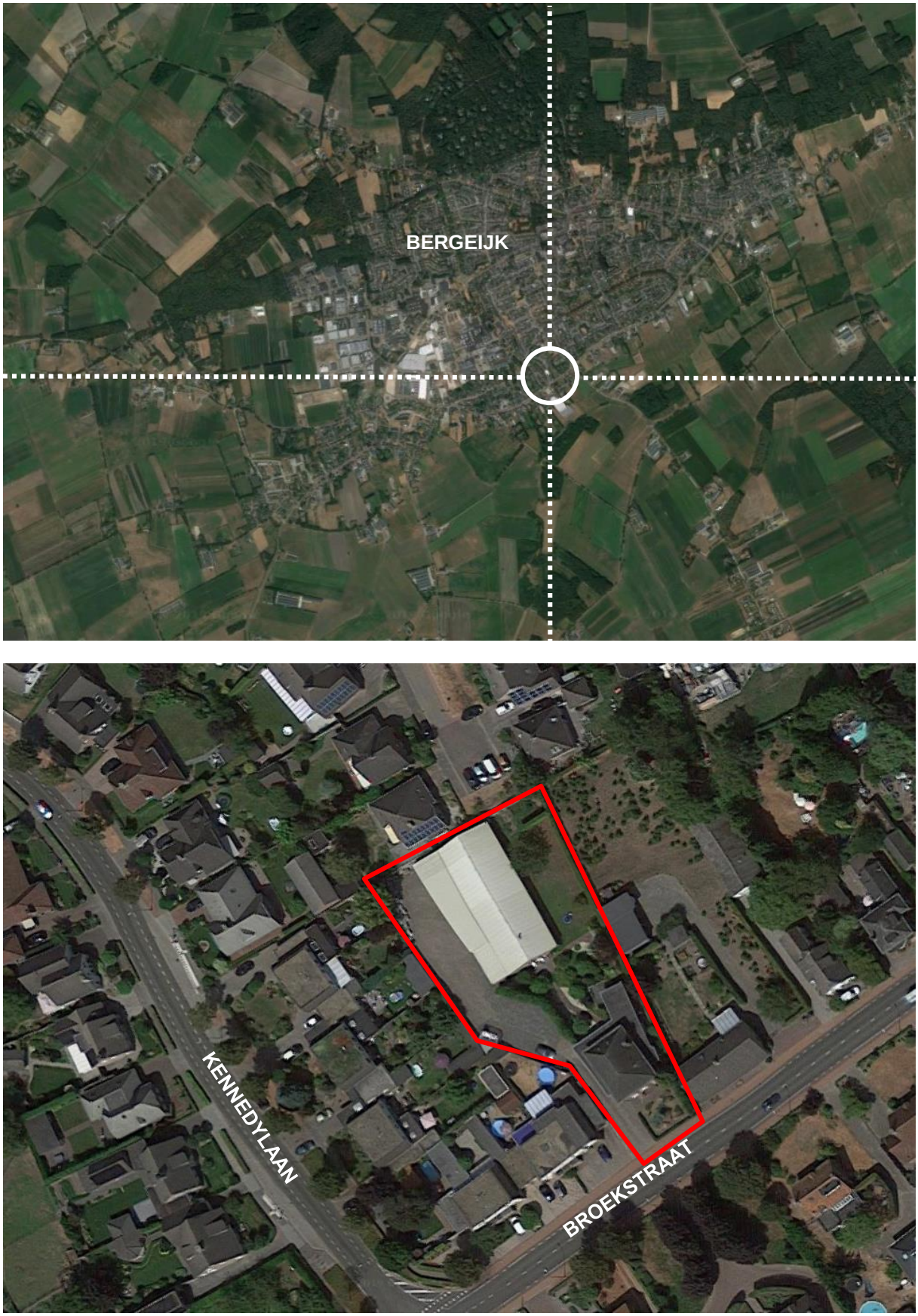
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens de bedrijfshal aan de Broekstraat 12 te Bergeijk te slopen en er één vrijstaande woning te realiseren. Tevens zal de bestaande bedrijfswoning omgezet worden naar burgerwoning. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het geldend bestemmingsplan “Woongebieden Oost en West Bergeijk” (d.d. 27-09-2018). Om deze reden moet het bestemmingsplan worden herzien. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden. Het gehele perceel zal worden bestemd als ‘Wonen’ en achterop het perceel zal er een bouwvlak worden toegevoegd ter plaatse van de beoogde toe te voegen woning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Bergeijk in de gelijknamige gemeente. Bergeijk is een dorp in het zuiden van Noord-Brabant, tussen Eindhoven en de Belgische grens. Het plangebied wordt rondom omsloten door woningen. In het noorden grenst het plangebied aan de doodlopende weg ‘Blauwe Hoef’. Aan de zuidzijde ligt de entree van het perceel aan de Broekstraat.

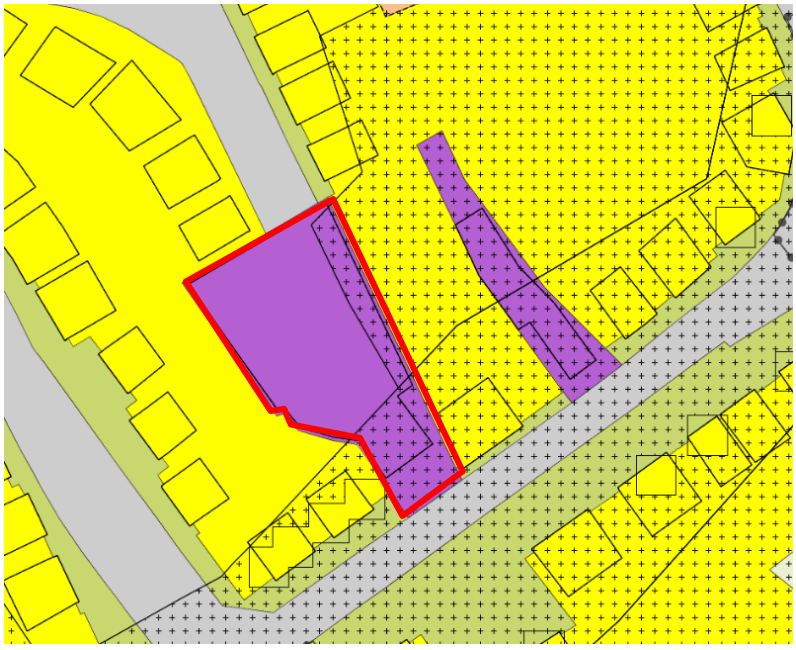
Het betreffende perceel staat bekend als gemeente Bergeijk, sectie D en perceelnummer 4537. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.430 m^2. Luchtfoto’s met de globale ligging en de grenzen van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Luchtfoto's locatie plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan ‘Woongebieden Oost en West Bergeijk’ (d.d. 27-09-2018) geldend (zie figuur 1.2). Hierin heeft het plangebied de (enkel)bestemming ‘Bedrijf’ en deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan “Woongebieden Oost en West Bergeijk”

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning aan de noordzijde van het perceel en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze ontwikkeling is niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming zal opgegeven moeten worden en er moet een bouwvlak toegevoegd worden. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden herzien. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.
In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Bergeijk aan de Broekstraat. Deze straat vormt de zuidelijke komgrens van Bergeijk en is een belangrijke verkeersader in het dorp. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.430 m^2. Het bedrijfsperceel Broekstraat 12 is grotendeels verhard (ca. 2.000 m^2). Aan de voorzijde staat een riante bedrijfswoning. Achterop het perceel staat een bedrijfshal met een oppervlakte van ca. 540 m^2. Het plangebied blijft in de huidige situatie ontsloten via de Broekstraat. Foto's van de huidige situatie van het plangebied zijn weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied vanaf Broekstraat (boven) en de te verwijderen bedrijfshal onder)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de noordzijde van het perceel aan de Broekstraat 12. De reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet tot een burgerwoning. De kavel van de nieuw te realiseren woning krijg een oppervlakte van ca. 1200m^2. Figuur 2.2 geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Onderhavige ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan “Woongebieden Oost en West Bergeijk” (d.d. 27-09-2018). Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal dit bestemmingsplan voor het plangebied moeten worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan beoogt:

- De sloop van de bestaande bedrijfshal;
- De realisatie van een vrijstaande woning;
- De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

Figuur 2.2: Gewenste planologische situatie (Bron: Franken Architectuur BV)

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten via de Broekstraat en de Blauwe Hoef. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.
Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie
Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.
Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie
Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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." (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie
Onderhavig plan voorziet in het vervangen van een bedrijfshal in een nieuwe woning en het omzetten van een reeds bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Hierdoor zal het aantal woningen met 1 toenemen. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een perceel dat reeds grotendeels bebouwd. Deze kleinschalige ontwikkeling kan niet gedefinieerd worden als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Duurzame verstedelijking
De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt een verouderde bedrijfslocatie getransformeerd tot woonbestemming in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is dan ook geheel in de geest van de provinciale Omgevingsvisie. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte en op 1 januari 2019 als geconsolideerde versie gepubliceerd. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied
In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als ‘Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied’, daarnaast is het principe ‘zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit’ van toepassing.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit
De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is verder uitgewerkt in artikel 3 van de Verordening ruimte.

4.2 Stedelijke ontwikkeling
Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
    a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
    b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
    a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
    b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Verordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning in het plangebied mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt een bestaande verouderde bedrijfslocatie getransformeerd. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is een uitgebreide toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Er is sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Verordening ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Regionale Woonvisie 2012-2020 vastgesteld. In deze visie wordt gefocust op drie punten:
1. oog voor lage-lonen-arbeidsmigranten en kenniswerkers;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.

In de Regionale Woonvisie wordt aangegeven dat er binnen de woningmarkt in Zuidoost- Brabant te weinig woningen zijn, het aanbod niet goed aansluit op de vraag (te weinig woningen in de sociale sector in de dorpen) en er zijn te weinig kavels beschikbaar voor mensen die zelf willen bouwen.

In de Regionale Woonvisie is een zevental ambities voor het wonen in Zuidoost Brabant geformuleerd:
- Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt.
- Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen.
- Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.
- Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen.
- Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen.
- Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving.
- Monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's. Voor de landelijke regio Groot Kempen betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

Doorwerking plangebied
Het regionaal beleid biedt geen concrete uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. In algemene zin voorziet dit plan in een uitbreiding van woningbouwcapaciteit op een inbreidingslocatie en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bergeijk

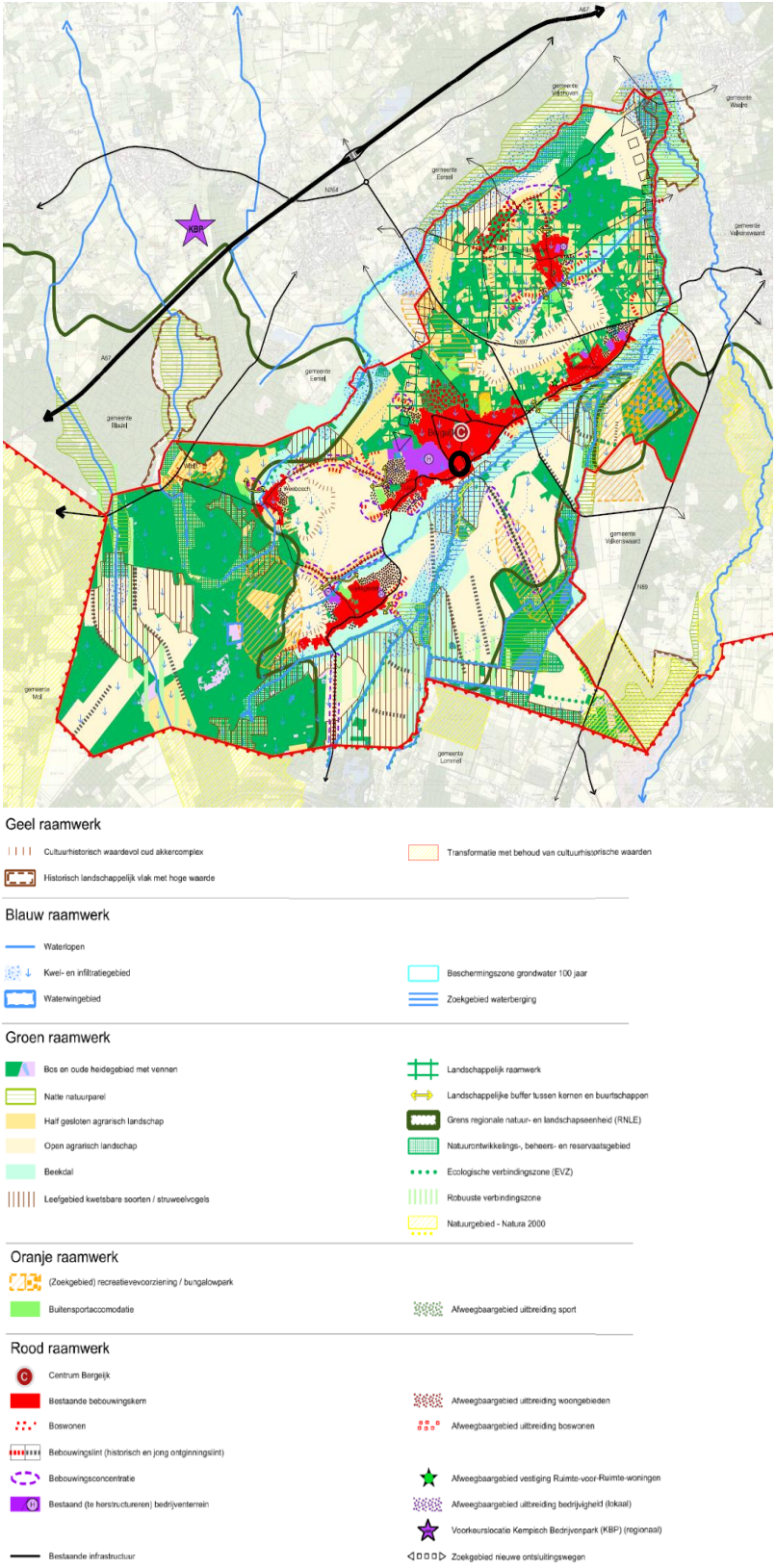
Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan. De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco
Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse die is gebaseerd op van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. De toekomstvisie van Bergeijk (Ruimtelijk Casco) is opgesteld aan de hand van zes raamwerken:

- bruin raamwerk (geomorfologie);
- geel raamwerk (cultuurhistorie);
- blauw raamwerk (water);
- groen raamwerk (natuur, landschap en landbouw);
- oranje raamwerk (recreatie, toerisme en sport);
- rood raamwerk (infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid).

De kaart met de toekomstvisie van Bergeijk is weergegeven in figuur 2.3. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn alleen de ambities uit het rode raamwerk van belang. Voor het centrum van Bergeijk heeft de gemeente de visie om het voorzieningenaanbod te behouden, de ruimtelijke kwaliteit en identiteit te versterken, het centrum compact, herkenbaar, vitaal en leefbaar te maken, het Kempische karakter en de dorpse sfeer te behouden, ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, de goede bereikbaarheid te waarborgen en de verblijfskwaliteit te verhogen. De koers voor de functie

wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt.



Figuur 2.3: Kaart Structuurvisie Bergeijk (met plangebied zwart omcirkeld)

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

Doorwerking plangebied
Bij de beoogde ontwikkeling zullen de ruimtelijke ambities van de gemeente Bergeijk worden gehandhaafd. De oude bebouwing wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt met een hoge kwalitatieve waarde teruggebouwd. Alle andere ambities worden gewaarborgd. Onderhavig bestemmingsplan zal een bijdrage leveren aan de gewenste versterking van het centrum en past binnen de gemeentelijk structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Bergeijk 2013-2021

Op 1 mei 2019 is 'Kempische visie op wonen 2019-2023' door de raad van de gemeente Bergeijk vastgesteld. De woonvisie geeft een actueel overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt.

Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. In de woonvisie worden vijf speerpunten omschreven:

1. *Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier*

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij wil de gemeente zorgvuldig omgaan met het groene, dorpse woonmilieu. Daarom zet de gemeente primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

2. *Behoud voor betaalbaar wonen*

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom wil de gemeente de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.

3. *Zorg voor elkaar faciliteren*

De inwoners van Bergeijk zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren wil de gemeente sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

4. *Wij zijn klaar voor de toekomst*

De regionale Klimaatvisie van de gemeente Bergeijk geeft het al aan; de gemeente is ambitieus als het gaat om het verduurzamen van de woonomgeving. In 2025 wil de gemeente energieneutraal zijn..

5. *Werken én wonen*

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. De gemeente wil de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Doorwerking plangebied

Het voorgenomen planinitiatief sluit aan bij de punten 1 en 5 van de woonvisie van de gemeente Bergeijk. Naast het feit dat het initiatief een nieuwe woning toevoegt aan de woningvoorraad wordt de woning gerealiseerd op een herbestemmingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en dragen bij aan het in stand houden van het groene, dorpse woonmilieu. Zowel de te realiseren woning en kavel zijn ruim opgezet en vallen in het dure prijssegment. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de gemeentelijke ambitie woonmogelijkheden voor expats aan te bieden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning op de plek van een voormalige bedrijfshall in de kern van Bergeijk.

Verkeer
Met de landelijke gemiddelden uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en generatie' van het CROW kan de te verwachte verkeersgeneratie worden bepaald. In de publicatie wordt een minimum en maximum verkeersgeneratie genoemd.

	Verkeersgeneratie (gemiddelde weekdag)
Bestaande situatie	
1 vrijstaande woning	**8 mvt/etmaal**
Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (ca. 545 m^2 bvo)	**26 mvt/etmaal**
Toekomstige situatie	
2 vrijstaande woningen	**16 mvt/etmaal**
Afname	**18 mvt/etmaal**

In totaal zal het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal (op een gemiddelde weekdag) afnemen in de toekomstige situatie. Door de afname van het aantal motorvoertuigen zullen geen negatieve effecten ontstaan op de verkeersdrukte of verkeersveiligheid op de Broekstraat en de wegen in de omgeving. De ontsluiting van het plangebied zal daarnaast in de toekomstige situatie nog steeds via de Broekstraat zijn.

Parkeren
Het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk ligt vast in de Gemeentelijke Visie Mobiliteit 2019-2022 d.d. 15 januari 2019. De gemeente Bergeijk gebruikt de parkeerkencijfers van het CROW voor het bepalen van de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hoewel Bergeijk in het verleden ook al een planmatige en consequente werkwijze hanteerde bij het toepassen van de kencijfers, is deze werkwijze nooit beleidsmatig vastgesteld.

Het is daarom wenselijk om de parkeerkencijfers van het CROW vast te leggen in een nieuw beleidsdocument: een Nota Parkeernormen met realistische en actuele parkeernormen voor auto en fiets, met ruimte voor flexibiliteit.

De nota is een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Bergeijk, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest van de kern. Het plangebied ligt niet in het kernwinkelgebied, dus in ‘de rest van de kern’. Dit betekent dat de parkeernormen voor de rest van de kern van toepassing zijn op de beoogde woning.

Om de huidige verkeersgeneratie te vergelijken met die van de toekomstige situatie wordt gebruikt gemaakt van de CROW-tool. De parkeerkencijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. Gemeente Bergeijk wil qua werkwijze aansluiten op omliggende gemeenten. In deze gemeenten wordt het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden als parkeernorm. Hieronder zijn de resultaten weergegeven.

	Norm	Minimaal aantal parkeerplaatsen
Bestaande situatie		
1 vrijstaande woning	2,3 pp	**8,3 pp**
Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (ca. 545 m^2 bvo)	6,0 pp	
Toekomstige situatie		
2 vrijstaande woningen	2,3 pp	**4,6 pp**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt af. De vijf benodigde parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor is genoeg ruimte aanwezig.

4.1.1 Conclusie

Onderhavig plan zal een positief effect hebben op de verkeersdrukte en verkeersveiligheid van de Broekstraat en de wegen in de omgeving, omdat het aantal motorvoertuigen per etmaal afneemt. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, waar voldoende ruimte voor aanwezig is.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Broekstraat, Burgemeester Aartslaan, Hoek en de Kennedylaan is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er is door K+ Adviesgroep een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is naast de gezoneerde wegen ook de Blauwe Hoef opgenomen in het akoestisch onderzoek. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen

De geluidbelasting ten gevolge van de Broekstraat is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel, ten gevolge van de Burgemeester Aartslaan maximaal 29 dB incl. aftrek, ten gevolge van Hoek maximaal 31 dB incl. aftrek, de Kennedylaan maximaal 40 dB incl. aftrek en de Blauwe Hoef maximaal 37 dB excl. Aftrek. Deze waarden liggen onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

4.2.3 Conclusie

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect ‘geluid’ niet voor belemmeringen zal zorgen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Bijdrage initiatief
Uit paragraaf 4.1 ‘Verkeer en parkeren’ blijkt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit omdat de bedrijfsbestemming geamoveerd wordt. Daarbij valt de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

Woon- en leefklimaat
Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In navolgend overzicht is de ligging van de dichtstbijzijnde meetpunten en de achtergrondwaarden bij deze meetpunten weergegeven.

Uit de analyse kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Meetpunt	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3
1	26609	17,5	19.5	7.3	11,7
2	26610	17,6	19.6	7.3	11,7
Norm		40	40	35	25

4.3.3 Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfshal (milieucategorie 1 of 2) en een bedrijfswoning. De bedrijfshal wordt gesloopt en op de locatie wordt een vrijstaande woning gebouwd. De bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning. De bestemming ‘bedrijf’ zal hierbij worden omgevormd tot bestemming ‘wonen’. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is naar de omliggende bedrijven en de desbetreffende richtafstanden gekeken.

Aan de Broekstraat 8a is een bedrijfsbestemming gelegen waar bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Voor een categorie 2 bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter in rustig woongebied. Het bedrijf ligt op ca. 37 meter afstand van de te realiseren woning. Aan deze richtafstand wordt dus voldaan. Daarbij ligt de woning aan de Broekstraat 10 dichterbij dit bedrijf en is daarmee al maatgevend voor het bedrijf. Onderhavig project zal het bedrijf daarom niet belemmeren in de bedrijfsvoering.

Aan de Broekstraat 15-17 ligt plantenkwekerij Brugmans. Kassen (met of zonder verwarming) hebben volgens de VNG publicatie een milieucategorie waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De kassen liggen op ca. 90 meter vanaf de te realiseren woning. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Daarbij liggen diverse woningen dichterbij dit bedrijf. Deze woningen zijn daarmee reeds maatgevend voor het bedrijf.

Voor de rest ligt het plangebied in een woongebied waar geen bedrijven gevestigd zijn.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning omliggende bedrijven niet belemmert en de bedrijven in de omgeving de woning ook niet belemmeren. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het aspect ‘geurhinder’ vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

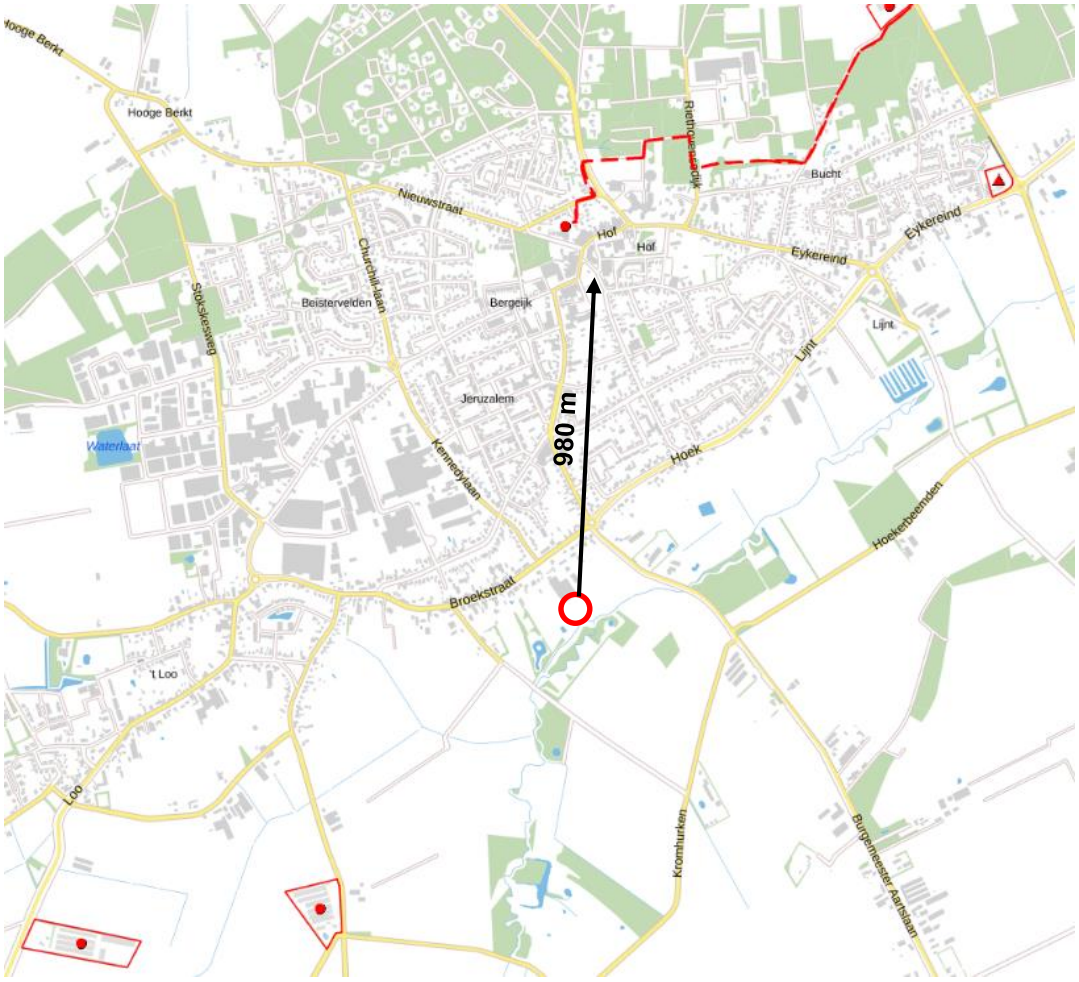
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed

beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Op ca. 980 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het plangebied ligt echter niet binnen de risicocontour van deze risicobron.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zal niet zorgen voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.
Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.
Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door BRO een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 4). Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Wel dient bij de werkzaamheden met het volgende rekening te worden gehouden:

- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen

noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.3. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		**Potentieel aanwezig**	**Sprake van overtreding**	**Vervolgtraject / maatregelen**	**Bijzonderheden / opmerkingen**
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	**Afstand tot gebied**	**Sprake van aantasting**	**Vervolgtraject**	**Bijzonderheden / opmerkingen**
Natura 2000	ca. 250 m	Nee	-	-
Natuurnetwerk Nederland	ca. 87 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘flora en fauna’ zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderzoeksrapporten wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie zijn op het terrein en in de bedrijfsloods geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuigelijk geen afwijkingen geconstateerd.

Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium en zink. In de ondergrond zijn met uitzondering van boorpunt 12 licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en som PCB aangetoond. Het bodemtraject van 0,5 tot 1,5 m-mv ter plaatse boorpunt 12 in de oprit is sterk verhoogd met zware metalen (koper, nikkel en zink). In het onderliggende bodemtraject van 1,5 tot 2,0 m-mv zijn geen verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Ter plaatse van de oprit is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging is (nog) niet vastgesteld.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is licht verhoogd met koper en zink. Bij herinrichting van dit terreindeel wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de omvang van de verontreiniging met zware metalen ter plaatse van boorpunt 12. Gelet op de diepte van de sterk verhoogde gehalten en het gebruik van het terreindeel als oprit (verhard met klinkers) zijn er geen humane, ecologisch en verspreidingsrisico’s te verwachten.

Indien het gebruik als verharde oprit niet wijzigt en er ter plaatse geen grondroerende werkzaamheden zijn voorzien dan wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en het nemen van eventuele sanerende maatregelen op dit moment niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen verhogingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.8.3 Conclusie

Ter plaatse van de oprit is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien er in dit deel van het plangebied geen grondroerende werkzaamheden zijn voorzien en er hier niet gewoond gaat worden, wordt nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De bodem is geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.9.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het Rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 20121) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het ‘PMWP’ staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheer-plan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema’s/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen in het oppervlaktewater een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap De Dommel. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de afkoppeling van bestaande verharding kleiner dan 10.000 m^2 buiten hydrologische gebieden vanuit het waterschap geen compensatie vereist.

Voor de planontwikkeling is de gemeente bevoegd gezag. De planontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. De gemeente Bergeijk heeft een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2020-2024), waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Conform het gemeentelijk beleid mogen percelen die kleiner zijn dan 250 m^2 hemelwater afvoeren op het gemeentelijk rioolstelsel, terwijl percelen met een oppervlak van meer dan 250 m^2 verplicht zijn om hemelwater op eigen terrein te verwerken. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024.

4.9.2 Onderzoek

De herontwikkeling van de locatie aan de Broekstraat 12 te Bergeijk behelst de realisatie van een extra vrijstaande woning. Momenteel is het plangebied grotendeels verhard (ca. 60%), omdat er ter plaatse een bedrijfsloods aanwezig is met bijbehorende verharding. Het deel ten oosten van deze loods is momenteel onverhard. In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied samengevat.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m2)	Toekomstige situatie (m2)
Dakoppervlakte	738	579
Oppervlakte verhard oppervlak (wegen, parkeren)	750	450
Onverhard oppervlakte	946	1405
Totaal verhard oppervlakte	1488	1029

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met 459 m2 af.

Oppervlaktewater
Binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater
In het kader van de voorgenomen nieuwbouw zal op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel wordt ingespeeld op een toekomstige scheiding van rioolstelsel. Gezien de beperkte omvang van het plan (toevoegen van één woning) is geen significante toename aan afvalwater te verwachten. Deze lichte hoeveelheid zal naar verwachting zonder aanpassingen in het bestaande gemeentelijke rioolstelsel verwerkt kunnen worden.

Hemelwater
De verharding neemt met 459 m2 af. Zoals beschreven is er vanuit het Waterschap geen verplichting tot het aanleggen van een infiltratievoorziening. Echter is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024 tevens van toepassing. In dit plan wordt gesteld dat bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) >50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing.

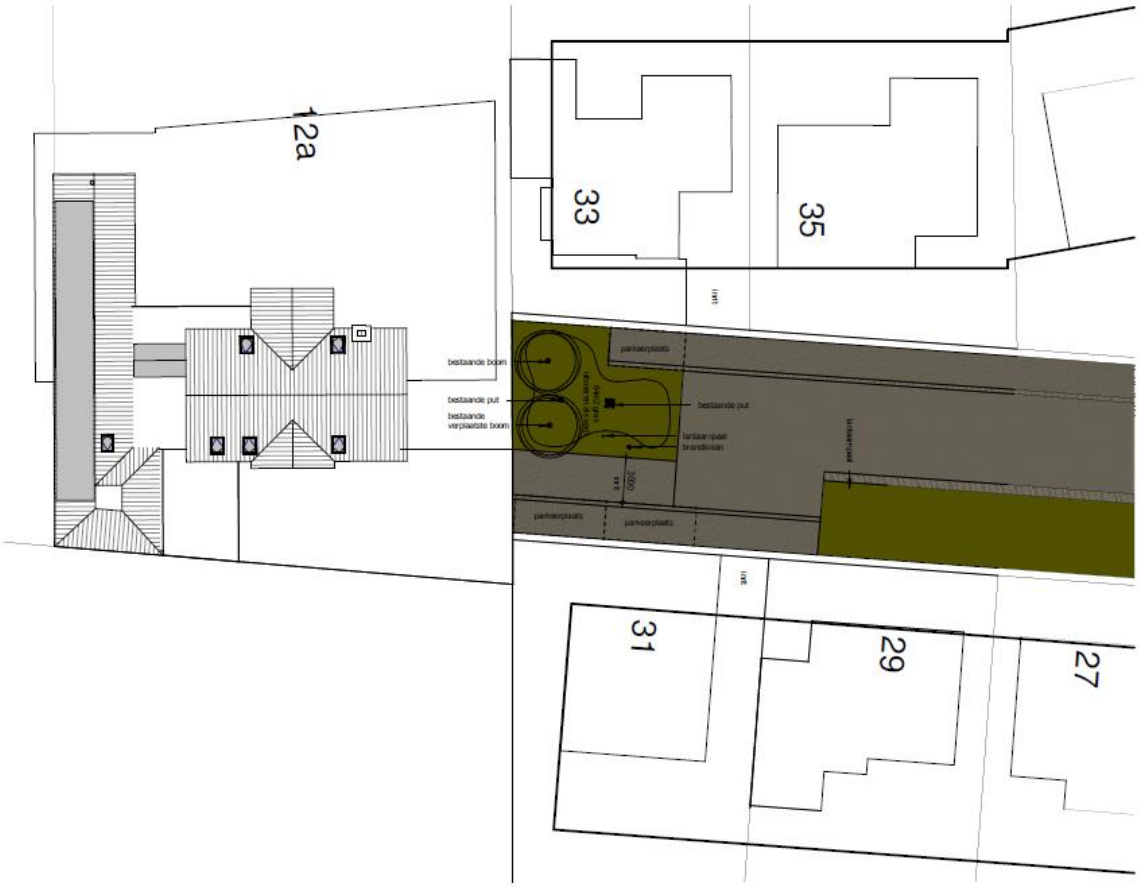
Voor nieuwbouw verplicht de gemeente de aanleg van 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan.

Voor een herinrichting hanteert de gemeente voor woongebieden als uitgangspunt 60 mm hemelwaterberging gerekend over het openbaar her in te richten gebied. Omdat de lokale omstandigheden een dergelijke eis niet altijd toelaten hanteert de gemeente een gebiedsfactor, die per locatie verschilt. Hoe beter de doorlatendheid van de bodem voor hemelwaterinfiltratie des te hoger de eis. Hiervoor heeft de gemeente kaarten opgesteld, waarbij een indeling is gemaakt in 15, 30 en 60 mm waterberging. De meest kritische parameter bepaalt in welke categorie een gebied valt. In het geval bij herinrichting de waterbergingseis aantoonbaar praktisch niet haalbaar is, kan in overleg met de belanghebbende partijen hiervan worden afgeweken.

Voor het realiseren van 192m2 aan verhard oppervlak kan worden bepaald wat de hoeveelheid hemelwater is waarvoor de voorkeursvolgorde kan worden doorlopen. Op basis van de het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zal 60 mm moeten worden gecompenseerd per m2 verharding. Er geldt gevoeligheidsfactor 1 voor het plangebied. Dit betekent een totale te bergen som van (192m2 x 0,06 x 1) 11,52 m3. Middels een te realiseren infiltratieput met een buffercapaciteit van ten minste 11,52 m3 wordt hemelwater geïnfiltreerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024.

Omdat er een nieuwe uitrit wordt gerealiseerd aan de zijde van de Blauwe Hoef, zal de wadi die hier momenteel ligt aangepast moeten worden. Hiervoor is reeds een voorstel voor opgesteld (zie figuur 4.2), welke is goedgekeurd door omwonenden. Het oostelijk deel van de huidige wadi wordt verplaatst

richting noordelijke richting ten behoeve van de nieuwe uitrit. De vervallen parkeerplaats wordt vervangen door een nieuwe parkeerplaats aan de westzijde.



Figuur 4.2: Voorstel aanpassing wadi Blauwe Hoef

Materiaalgebruik
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ zal niet voor belemmeringen zorgen voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

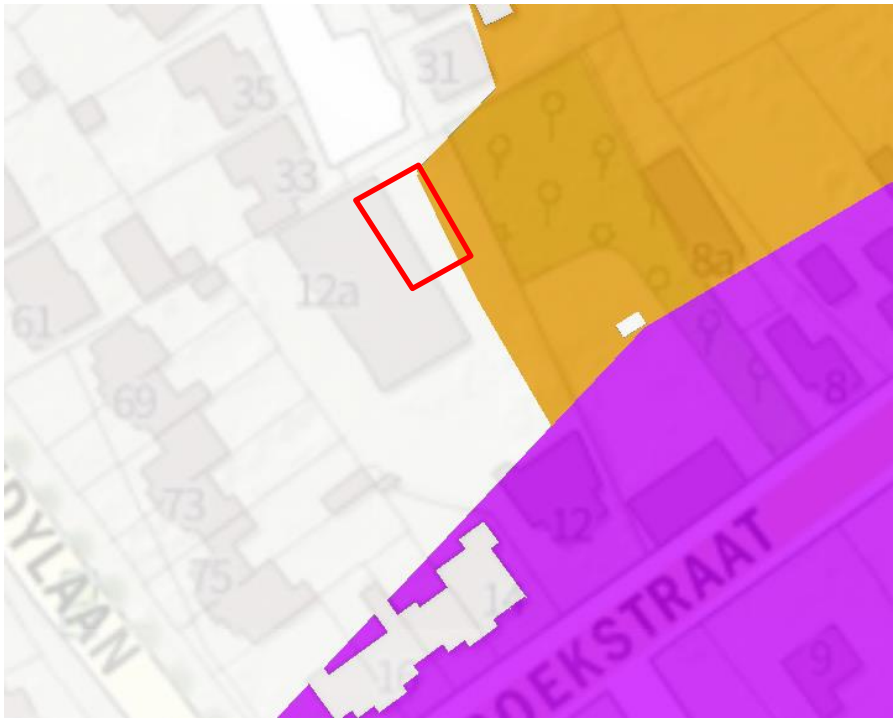
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Bergeijk ligt het zuidelijke deel van het plangebied in een zone Categorie 3 (paars): gebied met hoge verwachting (historische kern). De oostelijke rand van het plangebied ligt in de zone Categorie 4.1 (oranje): gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor de leidende Categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m2 en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

De beoogde nieuwbouwwoning ligt maar voor een zeer bepekt deel binnen de archeologische verwachtingszone. Ter plaatse van deze nieuwe woning is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De reeds bestaande (bedrijfs)woning ligt in de categorie 3 zone. Aangezien er aan dit pand niets verandert en slechts de bestemming wordt omgezet naar burgerwoning, is hier geen archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 4.3: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Kempengemeenten, beoogde woning in rood kader.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

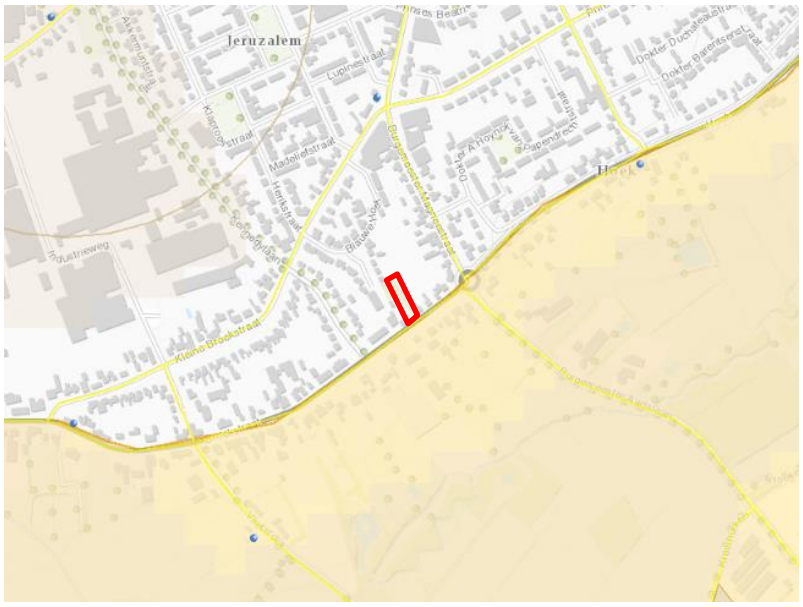
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.11.2 Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. Het archeologisch waardevolle gebied waarbinnen het plangebied valt wordt nader beschreven in paragraaf 4.10. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de wegstructuur van de Broekstraat niet zal veranderen en de toekomstige woningen kwaliteitsverbeterend zal zijn voor de omgeving. Een uitsnede van de CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart) van Noord-Brabant is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4: Uitsnede CHW-kaart Noord-Brabant met ligging plangebied (rood omrand) (bron: Provincie Noord-Brabant)

4.11.3 Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect ‘cultuurhistorie’ zal geen invloed hebben op het plangebied.

4.12 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

In het kader van de m.e.r.-beoordeling is door BRO een aanmeldingsnotitie opgesteld . Deze is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de aanmeldingsnotitie en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect.

er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.
Aanbevolen is daarom een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het voornemen “Bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk, herziening Broekstraat 12” geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de volgende ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken:

- Realisatie van een nieuwe vrijstaande woning na sloop van de bedrijfsbebouwing;
- Handhaving van de bestaande vrijstaande woning en gebruik van deze woning als burgerwoning.

De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het opgestelde inrichtingsplan. De regels zijn daarnaast afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen en rechtsgelijkheid nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte

begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen. Een bestemming kan als volgt zijn opgebouwd volgens de SVBP2012 (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de regels wordt per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd en welke gebruiksmogelijkheden er worden toegestaan. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Ten behoeve van preventieve zorgbehoefte kan hiervan onder voorwaarde worden afgeweken.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten, zoals kleine overschrijdingen van bouwgrenzen of bouwhoogten van bouwwerken. Verder zijn mogelijkheden opgenomen om een bed & breakfast bij de woning toe te staan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: in dit artikel is een bepaling omtrent het parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4.1’ opgenomen. In geval van strijdigheid prevaleren de bepalingen van deze dubbelbestemmingen boven de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’.

Tuin
De voorerven van beide toekomstige woonpercelen zijn bestemd als ‘tuin’. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bebouwing is slechts beperkt toegestaan in de vorm van aangebouwde bijbehorende bouwwerken (zoals erkers), alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen
De overige gronden in het plangebied bestemd als ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, al dan niet met een beroep aan huis onder voorwaarden. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en dergelijke toegestaan.

Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen: één ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en een nieuw bouwvlak ten behoeve van de nieuwe woning. Binnen de bouwvlakken moet de hoofdbebouwing opgericht moeten worden. Het nieuwe bouwvlak is afgestemd op de ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Per bouwvlak is één woning toegestaan.

Daarnaast is een erfbebouwingsregeling opgenomen. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht, op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De maximale gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak bedraagt 200 m². Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de bouwregels zijn specifieke maatvoeringseisen voor de erfbebouwing opgenomen. Deze zijn conform de gemeentelijke standaarden opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.
Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De termijn voor het vooroverleg is in week 42 2020 afgelopen. De volgende partijen hebben gebruik gemaakt van het vooroverleg:

- Provincie Noord Brabant
- Veiligheidsregio Brabant zuidoost
- Gasunie
- Waterschap De Dommel

De Provincie Noord Brabant heeft aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat op basis

van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening zij akkoord gaan met de beoogde ontwikkeling. Ook de Gasunie heeft geen opmerkingen en stemmen in met het plan.

Het Waterschap De Dommel stemt tevens in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Hierbij geeft het waterschap het volgende aan:

- Het plan is van gering waterhuishoudkundig belang. Door de afname van de totale hoeveelheid verhard oppervlak is er zelfs sprake van een hydrologisch positief plan.
- Er wordt in dit plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd in de vorm van een infiltratieput.

Tevens heeft het Waterschap een aantal opmerkingen op de bestemmingsplantoelichting, die allen verwerkt zijn.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl