

Ontwerpbestemmingsplan

Seniorenwoning Buchtdwarsstraat 2020

Gemeente Bergeijk



Ontwerpbestemmingsplan

Seniorenwoning Buchtdwarsstraat 2020

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

Oktober 2020

Projectgegevens:

TOE02-KRS002-01C

REG02-KRS002-01B

TEK02-KRS002-01A

Identificatienummer:

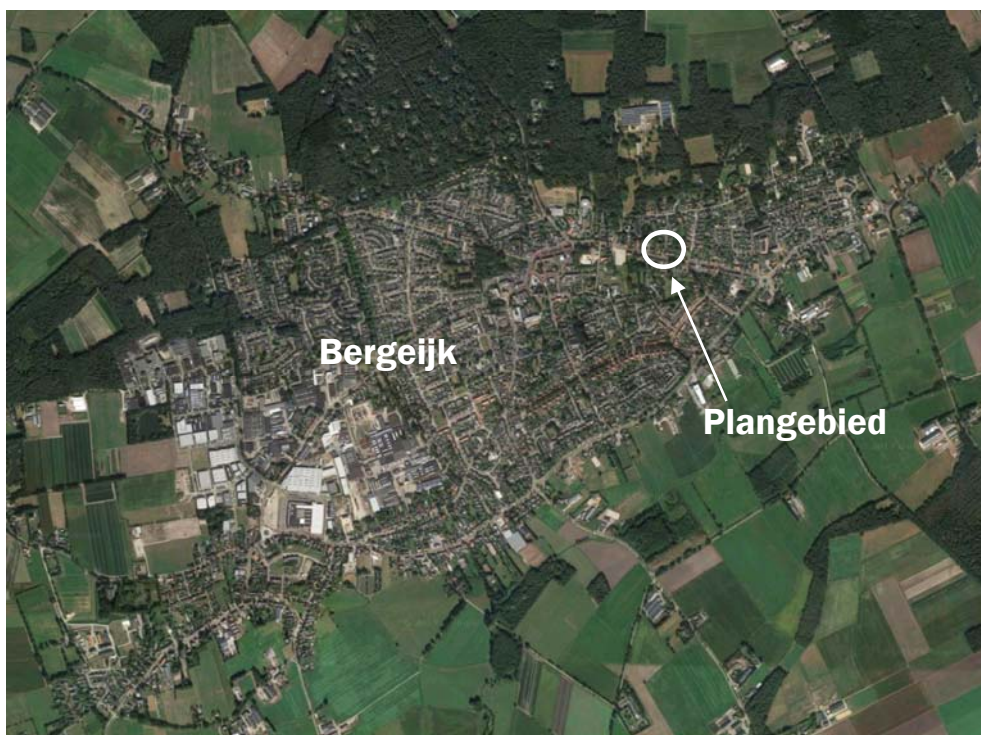
NL.IMRO.1724.BPBsbd1088-ONTW

Inhoud

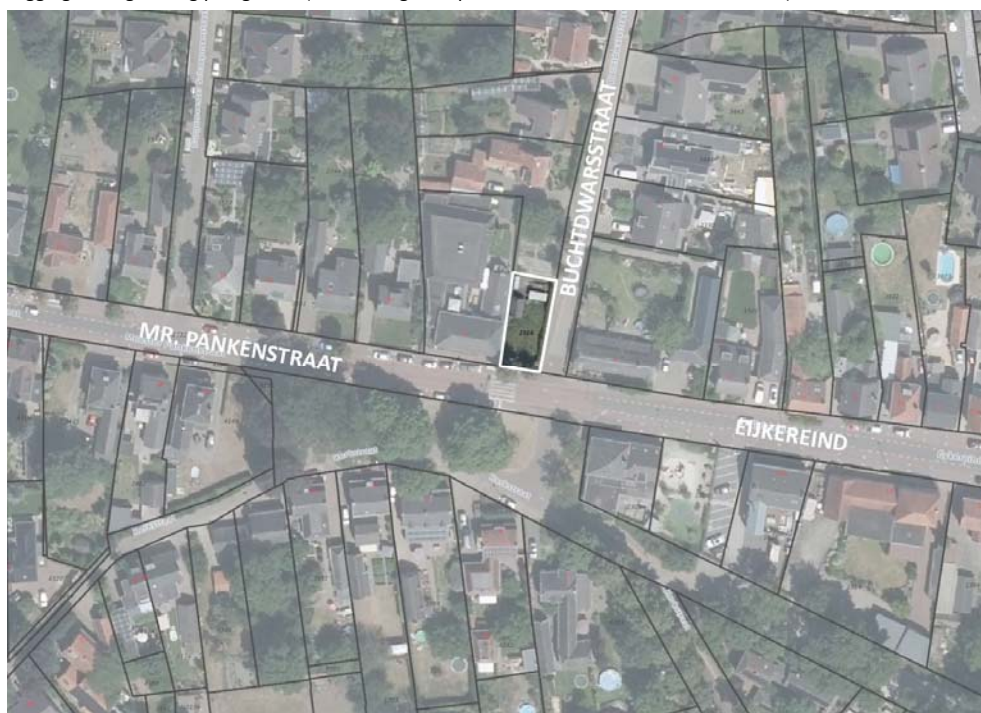
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied en eigendomssituatie	3
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Korte historie	5
2.2	Ruimtelijke opbouw plangebied	8
2.3	Functionele structuur	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	10
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.5	Conclusie	19
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	23
5.3	Water	24
5.4	Geluid	28
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Externe veiligheid	30
5.7	Flora en fauna	31
5.8	Stikstofdepositie	32
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	33
5.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5.11	Kabels en leidingen	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7	De bestemmingen	39
7.1	Het juridische plan	39
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	39

Bijlagen

- 1 Rapport verkennend bodemonderzoek, Lankelma, 26 augustus 2019
- 2 Bergeijk, Mr. Pankenstraat – Buchtdwarsstraat Gemeente Bergeijk (NB). Een Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven, karterende en waarderende fase, met de mogelijkheid tot een doorstart naar Opgraven, Transect, 7 augustus 2019.
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai hoek Mr. Pankenstraat en Buchtdwarsstraat Bergeijk, Tritium Advies, 25 juli 2019.
- 4 Berekening stikstofdepositie grondgebonden woning op de hoek Mr. Pankenstraat-Buchtdwarsstraat te Bergeijk, Tritium Advies, 17 februari 2020.
5. Vooroverlegresultaat (reacties Waterschap, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Gasunie), september 2020.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2017 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel op de hoek van de Mr. Pankenstraat en de Buchtdwarsstraat te Bergeijk heeft het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een seniorenwoning op zijn perceel.

De gemeente wil medewerking verlenen aan de seniorenwoning, als deze voldoet aan het door de Raad vastgestelde beleid inzake bouwen voor maatschappelijk belang. Een seniorenwoning met programma op de begane grond en een maximale inhoud van 320m³ is hiervoor toegestaan.

De hierboven beschreven ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, waarin het perceel grotendeels een tuinbestemming heeft.

Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

1.2 Plangebied en eigendomssituatie

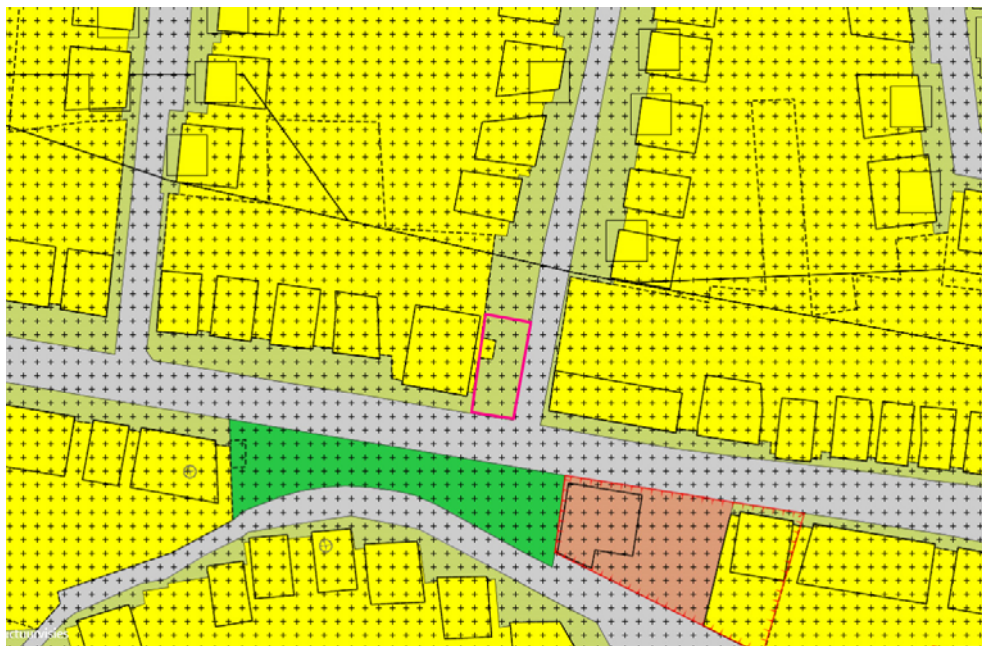
Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bergeijk, sectie B, nummer 2916 en een deel van het aangrenzende perceel sectie B, nummer 3078. Perceel 3078 is nog niet in eigendom bij de initiatiefnemer. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat dit wel het geval is. Overdracht van het perceel aan de initiatiefnemer dient derhalve plaats te vinden alvorens omgevingsvergunning wordt verleend. Het plangebied heeft een totale perceelsoppervlakte van 328 m². De genoemde percelen zijn gelegen op de hoek van de Mr. Pankenstraat en de Buchtdwarsstraat. Op de afbeeldingen op voorgaande pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2) dat is vastgesteld op 27 september 2018. Het plangebied heeft grotendeels de enkelbestemming 'Tuin'. Een klein deel heeft de enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Bedrijf aan huis'. Ook geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' met plangebied in rode omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

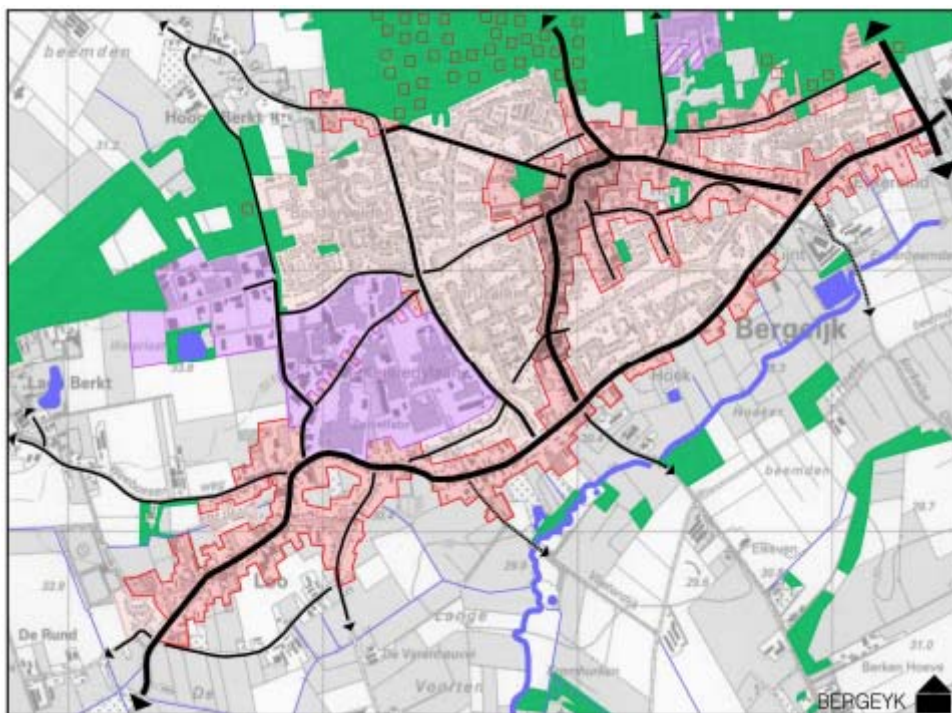
Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7, ten slotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Korte historie

De kern Bergeijk is ontstaan op het akkercomplex Beistervelden/Molenakkers, dat aan de noordzijde wordt begrensd door een groot bosgebied en ten zuiden door het beekdal van de Keersop. De eerste bebouwing concentreerde zich rond de ontsluitingslijn Hof, Mr. Pankenstraat en Eykereind, die min of meer parallel aan de Keersop loopt en het oude akkercomplex doorkruist. Hierdoor ontstond in eerste instantie een lang bebouwingslint, met een kerngebied rondom Het Hof.

Op oude plattegronden van rond 1895 is te zien dat een duidelijke lintbebouwing langs de van oudsher belangrijke verbindingsweg (Hof) in oostzuidrichting is ontwikkeld. Opvallend is, dat er ter hoogte van de Eerselsedijk/Hof-Eykereind een verbreding in het lint aanwezig is. De belangrijkste aan- en afvoer van wegen tot Bergeijk werden in deze periode gevormd door de straten die nu Eykereind, Hof en Burgemeester Magneestraat heten. Opvallend is ook dat de overige paden en wegen corresponderen met het huidige straten als Molenakkers, Kerkstraat en Nieuwstraat.



De Buchtdwarsstraat loopt door het buurtschap Bucht. Mr. Panken gaf hierover het volgende aan: "Ik geef dezen naam aan eene kleine verzameling huizen tot heden de Bucht geheten. Bochten zijn hier hoge, meestal schrale of niet zeer vruchtbare akkers met aarden wallen omringd, die met eiken schaarhout bezet zijn. Nog geen eeuw geleden waren bijkans alle langs den binnenweg naar Westerhoven geleegen perceelen dusdanige akkers: er stond geen enkel huis".



Het plangebied vanaf de Mr.Pankenstraat – hoek Buchtdwarsstraat



Het plangebied vanaf de Mr.Pankenstraat

De Buchtdwarsstraat heette vroeger de Kruisstraat. De Kruisstraat was een akkerweg die in noordelijke richting door de Enderakkers liep. De weg was vermoedelijk genoemd naar een hagelkruis dat aan het begin van de akkers gestaan zal hebben als bescherming tegen hagel of ander onheil (bron: Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Bergeijk Versie 2017, ODZOB).



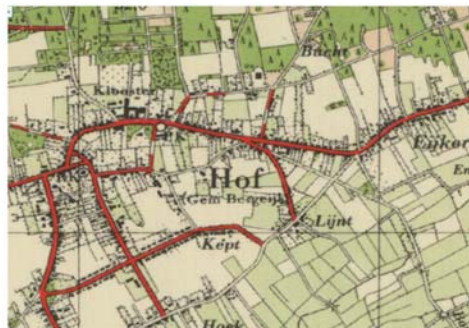
historische kaart 1870



historische kaart 1900



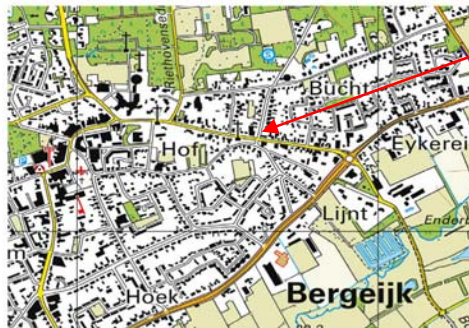
historische kaart 1950



historische kaart 1960



historische kaart 1970



historische kaart 2018

Plangebied

Op de historische kaart van 1900 is te zien, dat er al eerder bebouwing aanwezig was op de hoek van de Mr. Pankenstraat en de Buchtdwarsstraat. Dit wordt extra duidelijk op onderstaande, meer gedetailleerde kaart uit 1896 (situatie rood aangepijld).



Er is dus ook vanuit de historie een motief aanwezig om tot bebouwing op deze straathoek te komen. De gemeente onderschrijft dit, maar acht het, vanuit oogpunt van verkeersveiligheid, wenselijk om de nieuwe woning op enige afstand van de Mr. Pankenstraat te leggen.

2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied

De Mr. Pankenstraat maakt deel uit van het oudste bebouwingslint van Bergeijk: De eerste bebouwing concentreerde zich rond Hof, Mr. Pankenstraat en Eykereind. De bebouwing langs deze straat staat in een variërende rooilijn, overwegend met de nok evenwijdig aan de weg en varieert in leeftijd en functie. De bebouwing is opgetrokken in 1 of 2 bouwlagen met kap.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met een overwegende woonfunctie. De Buchtdwarsstraat is smal. Daarom is de straat alleen toegankelijk voor voertuigen die maximaal 2 m breed zijn. De straat is wel in twee richtingen berijdbaar. De afstand tot de Mr. Pankenstraat als ontsluitingsweg en het dorpscentrum is kort.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

Op de hoek van de Mr. Pankenstraat en de Buchtdwarsstraat wordt een seniorenwoning gebouwd. De woning krijgt zijn primaire oriëntatie op de Buchtdwarsstraat en wordt op enige afstand van de Mr. Pankenstraat gesitueerd, zodat de Buchtdwarsstraat als zijstraat van de Mr. Pankenstraat goed zichtbaar blijft.



Situatie in groter verband en meer gedetailleerd



3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft een vrijstaande seniorenwoning.

Het gaat hier om de situering van een woning op een perceel dat thans als tuin in gebruik is. Ingevolge het raadsbesluit van 2017 is dit mogelijk, wanneer de extra woning voldoet aan het door de raad vastgestelde beleid ten aanzien van bouwen voor maatschappelijk belang. Een seniorenwoning met programma op de begane grond en maximale inhoud van 320m³ is hiervoor toegestaan. Het voorgestelde volume van de woning bedraagt ca. 400m³. De gemeente kan hiermee instemmen omdat het volledige programma (wonen, slapen, sanitair etc.) op de begane grond wordt voorzien. De inhoud van dit woonprogramma bedraagt (met ruim 290 m³) minder dan 320 m³.

De kap vormt een toevoeging die vanwege het woonprogramma niet hoeft, maar die voor het ruimtelijk beeld zeer gewenst is. Met kap past de woning beter in de omgeving met woningen die allemaal zijn uitgevoerd met kap. Om deze reden wordt de inhoud van de kap buiten beschouwing gelaten bij de toetsing van de inhoudsmaat aan het beleid uit het raadsbesluit.

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De bebouwing in het plangebied wordt ontsloten via de Buchtdwarsstraat, een zijstraat van de Mr. Pankenstraat, een hoofdstraat in Bergeijk.

In de anterieure overeenkomst bij onderhavig plan is bepaald dat het perceel niet mag worden ontsloten op de Mr. Pankenstraat, met name vanwege de daar aanwezige zebra, maar ook vanwege de daar gesitueerde parkeerplaats in de openbare ruimte.

De gemeente Bergeijk heeft in februari 2017 een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Waar mogelijk is ingespeeld op Bergeijkse plannen als de Centrumvisie. Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Bergeijk, die is aangepast bij raadsbesluit van 26 en 28 juni 2018.

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeerrichtlijn van 2.3 parkeerplaats per woning. Omdat het hier een kleine seniorenwoning betreft, die qua inhoud nogal afwijkt van een reguliere vrijstaande woning, is het voorstelbaar dat de parkeernorm iets naar beneden wordt bijgesteld, zodat de invulling met twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein volstaat. De gemeente is akkoord met een invulling waarbij voorzien wordt in 2 parkeerplaatsen naast elkaar.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldende beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Thans volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder 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? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te

- geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden.

Conclusie

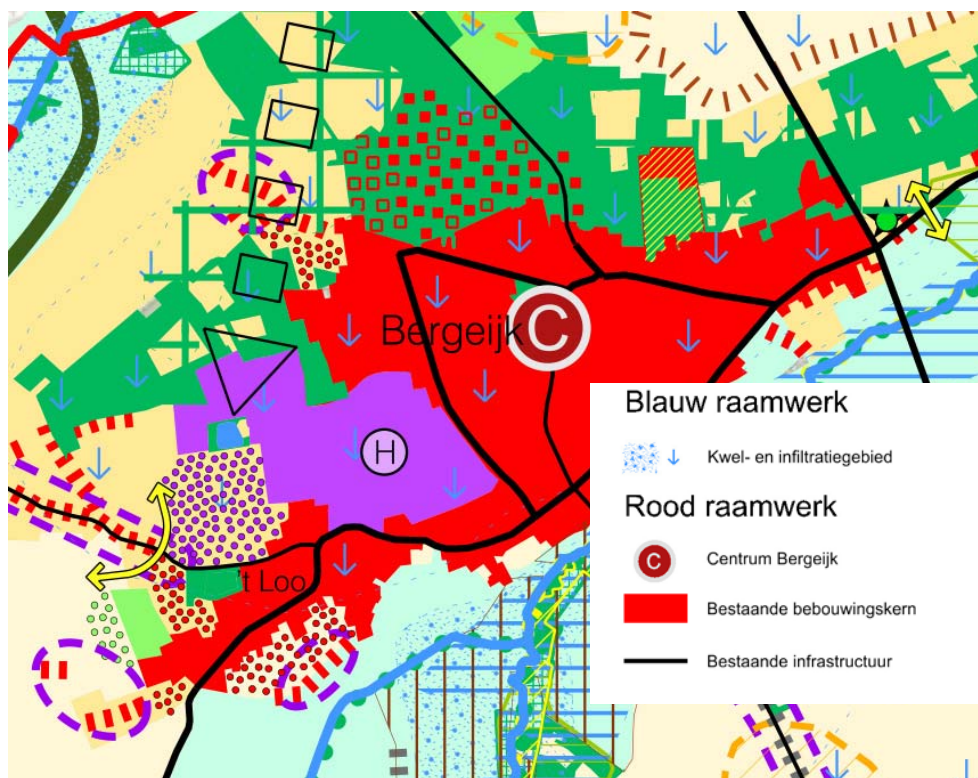
Het voornemen tot ontwikkeling van de 1 seniorenwoning is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. De woning is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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. 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.

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



Uitsnede ruimtelijk casco Structuurvisie Bergeijk

Het plangebied bevindt zich in het rode raamwerk, in de bestaande bebouwingskern. Binnen dit woongebied draait de koers om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daarvoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

Conclusie

Het initiatief betreft een inbreiding/intensivering in de bestaande bebouwingskern en is in lijn met het beleid van de Structuurvisie Bergeijk.

4.3.2 Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021

Op 25 juni 2013 is de 'Woonvisie Bergeijk 2013 - 2021' vastgesteld. De Woonvisie Bergeijk 2013-2021 is opgesteld naar aanleiding van de veranderde omstandigheden na de economische crisis vanaf 2008. Naast de crisis staat de woningmarkt ook voor een structurele verandering. De bevolkingsontwikkeling in Nederland en zo ook in Bergeijk vraagt om een verschuiving qua woningaanbod. Volgens provinciale prognoses gaat de Bergeijkse bevolking krimpen vanaf 2021. De verwachting is echter dat de behoefte aan woningen nog tot zeker 2030 zal stijgen.

Deze stijging heeft enerzijds te maken met de gezinsverdunding; meer eenpersoonshuishoudens. Anderzijds is de verwachting dat er een verschuiving gaat plaatsvinden naar levensloopbestendige woningen.

De woonvisie geeft een overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt en een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk.

Kernpunten van het beleid in de huidige woonvisie zijn:

1. Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.
2. De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.
3. Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de doelgroepen (starters, senioren, zorg, sociale huur) waarvan minimaal 1/3 (=20% van het totaal) sociale huur.
4. Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.
5. Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.
6. Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.
7. Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.
8. Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Vanwege recente ontwikkelingen in de woningmarkt en gewijzigde wetgeving is de huidige woonvisie in 2016 aangevuld met een oplegnotitie, waarmee het volgende beleidspunt is aangevuld:

9. Stimulering realisatie goedkope sociale huurwoningen door middel van:
 - a. In de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk de nadruk leggen op woningen voor kleine huishoudens met huurprijzen onder de af-toppingsgrenzen (maandhuur < € 586,- en € 628,-).
 - b. Het onder voorwaarden beschikbaar stellen van goedkope bouwgrond voor sociale woningbouw aan woningcorporaties (bandbreedte tussen € 200,-/m² en € 265,-/m²).
 - c. Het onder voorwaarden financieel bijdragen (maximaal € 65,-/m²) aan Woningbouwcorporaties voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op private locaties.

Conclusie

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk. Het initiatief betreft een nieuwe seniorenwoning. De toevoeging betreft dus voor 100% een woning die beschikbaar voor is

voor een van de doelgroepen waarvoor ingevolge de woonvisie met name woningen moeten worden gerealiseerd en dat is meer dan de 60% die in de woonvisie als richtlijn wordt gehanteerd. Daarmee kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de woonvisie.

4.3.3 Regionaal en Gemeentelijk woningbouwprogramma

Regionaal woningbouwprogramma

In mei 2017 is het regionale woningbouwprogramma geactualiseerd. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017 en gaat voor de hele regio uit van de bouw van 26.400 woningen in de periode 2017 tot en met 2024. Op basis van de driejaarlijkse woningbehoefteprognose (meest recente uit 2017) wordt jaarlijks de behoefte aan woningen voor de komende 10 jaar berekend. Voor de komende 10 jaar is er een behoefte van 630 woningen.

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

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2020 sprake van 299 woningen 'harde' plancapaciteit en 127 woningen 'zachte' plancapaciteit in de vorm van in voorbereiding zijnde planologische procedures.

Dit geeft nog ruimte zodat er komende jaren flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven. Er is immers nog ruimte voor 204 woningen in de komende 10 jaar (op basis van de provinciale prognose 2017).

Conclusie

Totaal zal in het plangebied 1 nieuwe woning worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om de nieuwe woning op te nemen, wat dan ook zal gebeuren.

De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte oftewel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.4.1 Algemeen

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

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

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.4.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

1. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders wordt door de het College van burgemeester en wethouders een actueel woningbouwprogramma opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma. In paragraaf 4.3.3 is nader op de woningbouwprogramma's ingegaan en is geconcludeerd dat er de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met woningbouwinitiatieven omdat de 'harde' plan-capaciteit achterblijft bij de behoefteprognose voor de komende 8 jaar.

Het initiatief betreft 1 nieuwe seniorenwoning.

Door de vergrijzing wordt de doelgroep senioren alleen maar groter. Ruim de helft van de gemeenten verwacht in 2020 niet over voldoende geschikte huisvesting te beschikken. Dat blijkt uit onderzoek van Ipso Facto en ouderenorganisatie ANBO. Dit speelt vooral in dorpen en steden met minder dan 100.000 inwoners, daar waar juist veel ouderen wonen. De ouderenorganisatie schat dat het nu in Nederland al gaat om zo'n 60.000 seniorenwoningen en verwacht dat dit tekort - gezien de toenemende vergrijzing over 10 jaar is verdrievoudigd. Vaak is de wens een gelijkvloerse woning, die kleiner is dan een reguliere woning en die minder huishoudelijk werk vergt. De seniorenwoning voldoet aan deze wens, omdat het volledige programma voor een seniorenhuishouden op de begane grond is gesitueerd.

De woning is, omdat dit vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijke optiek zeer gewenst is, voorzien van een kap. In de kap is een zolder gesitueerd, die voor opslag en als logeerruimte kan worden benut.

2. Het plan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Bergeijk en betreft inbreiding/verdichting op een bestaand perceel dat in nu gebruik is voor gemengde doeleinden en waaraan een woonbestemming zal worden toegekend.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.5 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bergeijk dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in bouw mogelijkheden voor een vrijstaande seniorenwoning, wat het voornemen is. Om die redenen is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend onderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in augustus 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, matig siltig zand. De bovengrond (tot 1,0 m-mv) is matig humeus. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PCB, koper, zink, cadmium, lood en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de (helft van de) interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden.

In grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper en molybdeen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de (helft van de) interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, enkel licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. Voor PFAS is op 29 november 2019 een nieuwe norm voor PFAS vastgesteld door het kabinet van 0,8 microgram per kilo grond. Het is niet aannemelijk dat deze norm binnen het plangebied overschreden wordt, gezien het gebruik in het verleden (woonperceel) en de ligging op afstand van industrie die PFAS-houdende stoffen uitstoot.

Het PFAS-gehalte dient alleen bepaald te worden en onder de genoemde waarde van 0,8 microgram per kilo grond te blijven, als grond van een locatie naar een andere locatie wordt verplaatst, om verspreiding van PFAS te voorkomen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, zal worden bepaald of dit voor het plangebied aan de orde is.

Conclusie

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, naar het inzicht van het onderzoeksbureau, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring of aanvullende analyses). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft op de beleidskaart van de Erfgoedkaart voor de Kempen een aanduiding 'categorie 2 - gebied van archeologische waarde'. De uitbreiding met bebouwing bedraagt meer dan 100 m² en dieper dan 0.3 m -mv, waardoor archeologisch onderzoek aan de orde is.

Vanwege de reeds vastgestelde waarde archeologie voor dit gebied, is – ten behoeve van de efficiëntie – ervoor gekozen om een Programma van Eisen (PvE) op te stellen, waarin tevens een beknopt bureauonderzoek is opgenomen. Op basis van dit PvE, inclusief beknopt bureauonderzoek, heeft de bevoegde overheid ingestemd met de uitvoer van (in eerste instantie) een proefsleuvenonderzoek. Vanwege het kleine oppervlakte van de nieuwe woning, is in dit PvE tevens de mogelijkheid tot een doorstart naar Opgraven opgenomen.

Op basis van de resultaten van het beknopte bureauonderzoek kunnen in het plangebied archeologische resten worden verwacht uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op o.a. de ligging op de flank van een dekzandrug, en de ligging in de historische kern van Bergeijk (terrein van hoge archeologische waarde). In de omgeving van het plangebied zijn vondsten bekend uit o.a. de Bronstijd, Romeinse tijd, Vroege-Middeleeuwen, Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Hoewel het plangebied wel in de historische kern ligt, is het onbekend of daadwerkelijk middeleeuwse bewoningssporen binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Aan de ene kant ontbreken op het historische kaartmateriaal aanwijzingen voor bewoning, maar aan de andere kant ligt het plangebied wel aan een lokale weg en zijn sporen van bewoning vanaf de Nieuwe tijd zeker te verwachten. Sporen van bewoning vanaf de periode Late-Middeleeuwen – Nieuwe tijd kunnen daarom worden verwacht. In hoeverre daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de bodem in het plangebied. Ter plaatse van de huidige bebouwing is het bodemarchief vermoedelijk al aangetast, maar tot op welke diepte is niet bekend omdat (nog) geen bouwtekeningen voorhanden zijn. Vooralsnog wordt hier dan ook de hoge verwachting gehandhaafd.

Met het Programma van Eisen (KNA 4.1, protocol 4001 Programma van Eisen) wordt in een van de randvoorwaarden voor het uitvoeren van dit archeologisch onderzoek voorzien (KNA 4.1, protocol 4003 Inventariserend veldonderzoek, proefsleuven). Het onderzoek wordt conform de eisen van de bevoegde overheid en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.1 (KNA 4.1) uitgevoerd.

Het programma van eisen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en is goedgekeurd door het bevoegd gezag (mevr. R. Berkvens van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant).

Voordat tot de bouw van de woning wordt overgegaan, zal door middel van nader archeologisch onderzoek (proefsleuvenonderzoek, al dan niet met doorstart naar een opgraving) worden aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) in het geding zijn.

Om de mogelijke archeologische waarden veilig te stellen, is (in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan) in onderhavig bestemmingsplan voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Beleid gemeente Bergeijk

De zorgplicht hemelwater verplicht tot het bieden van een afvoermogelijkheid voor hemelwater, maar pas als de perceeleigenaar niet zelf het hemelwater kan verwerken. In de wet staat de zorgplicht als volgt vermeld:

“De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.” (Waterwet, artikel 3.5, lid 1)

Uitgangspunt binnen de gemeente Bergeijk is dat in de meeste gevallen hemelwater schoon genoeg is om zonder behandeling in het milieu terug te brengen.

Voor de zorgplicht hemelwater zijn in het VGRP 2015 -2019 de onderstaande doelen geformuleerd:

1. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover de particulier niet op eigen terrein redelijkerwijs in de verwerking ervan kan voorzien);
2. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.

Er is geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist. Nochtans is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Gezien het karakter van de ontwikkeling met een perceelsoppervlak van 328 m² ligt het dan ook binnen de mogelijkheden om een bui 8 (module C2100) op eigen perceel te verwerken.

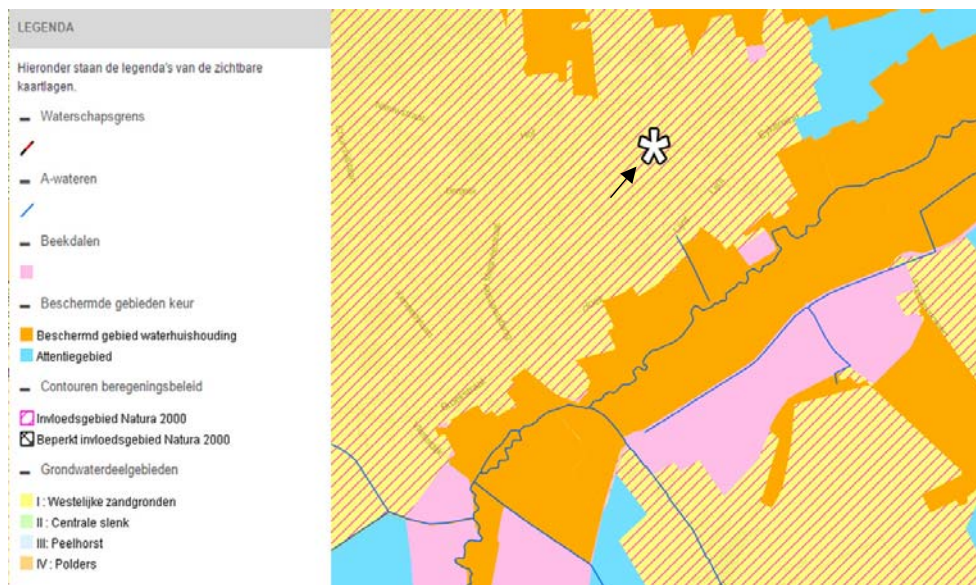
5.3.3 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bergeijk, sectie B, nummer 2916 en een deel van het aangrenzende perceel sectie B, nummer 3078. Het plangebied heeft een totale perceelsoppervlakte van 328 m². De genoemde percelen zijn gelegen op de hoek van de Mr. Pankenstraat en de Buchtdwarsstraat.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een beperkte verhardingstoename in het plangebied van ca. 118 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	17 (bestaande berging op het perceel)	130
Verharde buitenruimte	95	100
Totaal verhard oppervlak	112	230
Onverhard oppervlak	216	98
Totaal perceelsoppervlak	328	328

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist. Nochtans is de perceeleigenaar op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt bij een verhardingstoename van meer dan 50 m² een bergingseis van 60 mm. Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. De rekenregel luidt dus als volgt:

'Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'

De verhardingstoename bedraagt 118 m². Dit betekent dat er moet worden voorzien in een waterberging op eigen terrein van (1 x 0,06 x 118 =) 7.08 m³.

Gezien het karakter van de ontwikkeling met 328 m² perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

Een directe aansluiting van het hemelwater op de openbare riolering is niet toegestaan. Lozing van het overtollige hemelwater dient bovengronds te gebeuren.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2015 -2019 is de perceel-eigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt 7.08 m³. Gezien het karakter van de ontwikkeling met 328 m² buitenruimte ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

5.4 Geluid

Door Tritium Advies is in juli 2019 akoestisch onderzoek voor de te bouwen woning in het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Conclusie

Voor de gezoneerde wegen Mr. Pankenstraat en Eykereind geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid Wet Geluidhinder" d.d. 10 februari 1998 van de Provincie Noord Brabant. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavige situatie is er sprake van het opvullen van een open plaats. Derhalve wordt voldaan aan één van de in het geluidbeleid genoemde subcriteria. Tevens kan de noordgevel als geluidluwe worden aangemerkt, waaraan een geluidluwe buitenruimte kan worden gerealiseerd. Bij het ontwerpen van de plattegronden dient er rekening mee te worden gehouden dat tenminste één verblijfsruimte aan deze gevel gesitueerd wordt. Wanneer rekening wordt gehouden met voornoemde voorwaarden wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden

genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Bosschap een quickscan flora en fauna verricht, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Doel van dit onderzoek is, te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Hierover kan het volgende worden aangegeven:

5.7.1 Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Leenderbos – Groote Heide) is met circa 1250 meter op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied van Bergeijk betreft waarbij slechts 1 nieuwe woning wordt toegevoegd. Een significant negatief effect is hierdoor niet te verwachten.

5.7.2 Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Geconstateerd kan worden dat het om een tuin gaat, die deels verhard is en deels uit onderhouden gazon bestaat. Er zijn geen groenopstanden aanwezig. Op het terrein staat een kleine berging met een dak van golfplaatmateriaal, die geen goede verblijfplaats voor beschermde soorten biedt.

Om die reden is er geen aanleiding voor nader flora en faunaonderzoek.

5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.8 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijn-gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante (negatieve) effecten’ op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van ‘significante effecten’ is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ("Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux") is op circa 0,6 kilometer afstand gelegen. Om te kijken of er al dan niet sprake is van een overschrijding van de stikstofdepositie, is door Tritium Advies met de AERIUS Calculator 2019A een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor de bouw- en gebruiksfase van het project.. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019A blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De miliehinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Het plangebied bevindt zich in een woongebied. Het perceel Mr. Pankenstraat 31, naast het projectgebied, heeft in het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en west Bergeijk' een woonbestemming. De woonbestemming langs de gehele Mr. Pankenstraat en Eykereind heeft een aanduiding 'Bedrijven toegestaan'. Binnen deze aanduiding is bedrijvigheid aan huis met milieucategorie 1 en 2 toegelaten. Hierover is in het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en West Bergeijk' het volgende aangegeven:

In dit bestemmingsplan wordt de (planologisch) bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een ruimtelijk-juridisch kader. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlakbij elkaar liggen zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregeling (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

In het pand naast het plangebied bevindt zich een speelgoedwinkel. Deze functie wordt niet aangemerkt als hinderlijke bedrijvigheid in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).

Aan de zuidzijde van de Mr. Pankenstraat bevindt zich een bestemming 'Maatschappelijk' met een wijzigingsbevoegdheid naar kinderdagverblijf. Hiervoor geldt, ingevolge de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) een richtafstand van maximaal 30 m. De afstand van de grens van de wijzigingsbevoegdheid tot het bouwvlak van de nieuwe bebouwing bedraagt meer dan 30 m. Er is reeds bestaande woonbebouwing aanwezig op minder dan 30 m afstand van deze wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

In – of in de nabijheid van – het plangebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Het plan ligt in het stedelijk gebied van Bergeijk en bevindt zich ook buiten de invloedssfeer van eventuele agrarische bedrijvigheid.

5.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU),

welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 1 nieuwe woning. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 1 seniorenwoning mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dat artikel wordt overleg gevoerd met 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.

Het plan is in augustus 2020 in vooroverleg gestuurd aan diverse instanties. Hiervan hebben de volgende een reactie gegeven:

- de Gasunie heeft te kennen gegeven dat zij geen opmerkingen heeft over het bestemmingsplan.
- Het Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat het kan instemmen met het bestemmingsplan. Het Waterschap merkt op dat de bergingsvoorziening nog moet worden uitgewerkt. Dit zal in het kader van het uitvoeringstraject (omgevingsvergunning) gebeuren. In het kader van het bestemmingsplan is waterberging op eigen terrein geborgd met een voorwaardelijke verplichting in art. 4.5.2, waaraan bij uitvoering getoetst kan worden.
- De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) heeft aangegeven dat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen met gevaarlijke stoffen bevinden en dat toetsing met het oog op externe veiligheid daarom niet aan de orde is. De situering van de woning is ter toetsing voorgelegd aan de VRBZO om te bezien of voldaan wordt aan de beleidsregels van de Veiligheidsregio. Dit is het geval:

Het initiatief is gelegen in de directe nabijheid van de Mr. Pankenstraat, een hoofdstraat in het dorp en aan de Buchtdwarsstraat, een doorgaande straat met een rijbaanbreedte van meer dan 3,5 m. Op korte afstand van het plangebied (nabij de hoek Mr. Pankenstraat – Buchtdwarsstraat) bevindt zich een bluswatervoorziening.

6.2.2 Overleg met omwonenden

Door de initiatiefnemer is overleg gevoerd met de direct omwonenden.

Als resultaat daarvan is de aanbouw meer naar achteren gesitueerd, zodat deze achter het raam in de zijgevel van Mr. Pankenstraat is komen te liggen.

6.2.3 Vervolg

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een herontwikkelingslocatie aan de Kerkstraat 48a te Bergeijk.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is hierbij naar aansluiting bij recente bestemmingsregelingen, zoals deze zijn toegepast voor de gemeente Bergeijk, in dit geval het plan 'Woongebieden oost- en west Bergeijk'.

Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bergeijk en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. Er wordt enerzijds maximale flexibiliteit nagestreefd om te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de woningmarkt, terwijl anderzijds de rechtszekerheid van de burger zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van een woning en de bijbehorende buitenruimte en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingen.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. inritten;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is een regeling opgenomen voor bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend als ondergeschikte functie bij wonen;
- c. parkeren;
- d. tuinen, erven, inritten en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd.

In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald (resp. 3.2 en 6.2 m).

Voor de woning is bepaald, dat de inhoud van de begane grond maximaal 320 m³ mag bedragen (in overeenstemming met het principebesluit voor het initiatief van 15 mei 2019).

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van ten minste 2.5 meter achter de voorgevellijn tot een oppervlakte van 200 m². Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Waarde – archeologie 2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m +/- mv.