

Onderbouwing voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan

Nieuwstraat 66, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Onderbouwing voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan

Nieuwstraat 66, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Onderbouwing BOPA
Bijlagen

Datum:
Oktober 2025

Projectgegevens:
BOPA02-RVS001-01B

zaaknummer:



*Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl*

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Reden voor de omgevingsvergunningaanvraag	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie en plan	5
2.1	Geldende planologische situatie	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	6
2.3	Planbeschrijving	9
2.4	Strijdigheid met het Omgevingsplan	14
3	Toetsing aan beleid	15
3.1	Omgevingswaarden	15
3.2	Rijksbeleid en -regels	16
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	29
4.1	Ladder duurzame verstedelijking	29
4.2	Duurzaamheid	30
4.3	Gezondheid	30
4.4	Weging waterbelang	33
4.5	Klimaatadaptatie	39
4.6	Groen	39
4.7	Verkeer	40
4.8	Ecologie	43
4.9	Luchtkwaliteit	52
4.10	Geluid	55
4.11	Geur	58
4.12	Omgevingsveiligheid	60
4.13	Trilling	61
4.14	Welstand	62
4.15	Archeologie en cultuurhistorie	63
4.16	Bodem	65
4.17	Beperkingsgebieden	68
4.18	Kabels en leidingen	68
4.19	M.e.r.-beoordeling	68
5	Participatie	71
5.1	Verplichte participatie	71
5.2	Overleg met gemeente	71

5.3	Participatie omgeving	71
6	Financiële haalbaarheid	73
6.1	Kostenverhaal	73
6.2	Nadeelcompensatie	73
7	Belangenafweging en conclusie	75
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	75
7.2	Conclusie	75

Bijlagen

1. Voortoets stikstofdepositie Nieuwstraat 66 te Bergeijk, Rapportage M-QUO-35901-T5T7D4, Van Empel Milieuadvies, 14 mei 2025.
2. AERIUS_berekening - Aanlegfase, Van Empel Milieuadvies, 14 mei 2025.
3. AERIUS_berekening - Gebruiksfase, Van Empel Milieuadvies, 14 mei 2025.
4. Quicksan soortenbescherming, Exlan, 14 februari 2025.
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwstraat 66, Bergeijk, De Roever Omgevingsadvies, 12 februari 2025.
6. Transect-PvE 20250406 / TB1.2Bergeijk, Nieuwstraat 66 Gemeente Bergeijk (NB), Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase – versie 1.4, Transect B.V., 7 oktober 2025.
7. Verkennend bodemonderzoek Nieuwstraat 66 Bergeijk, Silt, 31 maart 2025.
8. Participatieverslag sloop en nieuwbouw Nieuwstraat 66 te Bergeijk - geanonimiseerd, Revast Advies / Akizy18 BV, 20 augustus 2024.



Overzichtskaart ligging projectgebied (Bron: Google Maps 2025)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van Nieuwstraat 66 te Bergeijk is het initiatief genomen om te komen tot de vervanging van de bestaande woning door 8 beneden-/bovenwoningen, die er van buiten uitzien als 4 halfvrijstaande woningen.

Door initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Bij brief van 3 oktober 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat het als volgt heeft besloten:

1. In principe verleent het college medewerking aan het toevoegen van 8 beneden-bovenwoningen aan de Nieuwstraat 66 te Bergeijk, waarbij de goothoogte wordt verhoogd naar 6 meter, onder voorwaarden dat:
 - a. Er minstens 60% van het plan voor doelgroepen wordt gerealiseerd, waarvan minstens 30% sociale huur;
 - b. Er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op een gewenste wijze, passend bij de uitgangspunten van de gemeente Bergeijk;
 - c. De initiatiefnemer en de gemeente tot een overeenkomst komen m.b.t. de grond die momenteel niet in het bezit is van de initiatiefnemer maar wel op de plankaart is aangegeven;
 - d. De te kappen bomen worden gecompenseerd door herplanting van bomen, zoals verplicht volgens de APV Bergeijk;
 - e. Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - f. Alle kosten en risico's van de beoogde ontwikkeling via een anterieure overeenkomst worden doorgelegd aan de initiatiefnemer.
2. De initiatiefnemer 1 jaar de gelegenheid te geven de formele procedure behorende bij dit besluit op te starten.

Het voornemen past niet binnen het in het kader van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van toepassing zijnde, bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'.

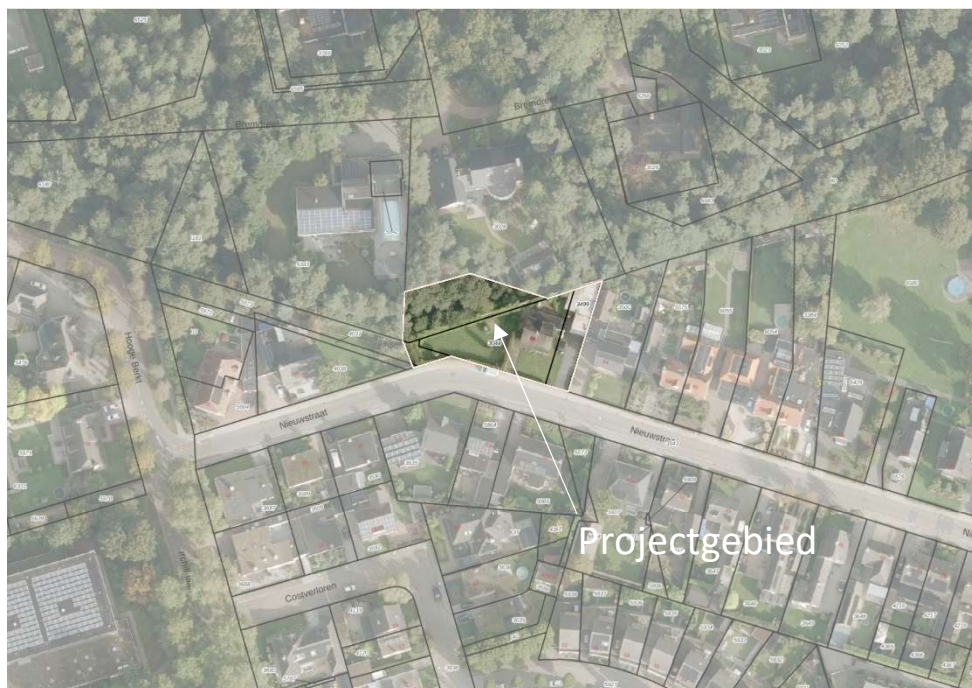
Om deze reden is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.

Voorliggende onderbouwing BOPA heeft tot doel om deze evenwichtige toedeling van functies aan het projectgebied in samenhang met de omgeving nader te onderbouwen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie D, nummers 3028 (ged.), 3044, 3499, 5973 (ged.). Totaaloppervlakte van dit projectgebied bedraagt 1.337 m² (bron: situatietekening Keeris Architecten).

Op navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



1.3 Reden voor de omgevingsvergunningaanvraag

Het initiatief past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Om deze reden wordt een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voorliggende onderbouwing BOPA wordt bij deze omgevingsvergunningaanvraag gevoegd en heeft als doel om de ruimtelijke, planologische en milieutechnische, financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen en aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie en een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt hierin de strijdigheid met het geldende omgevingsplan geduid.

In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan aspecten van de fysieke leefomgeving en milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op het communicatieproces met omwonenden en de wijze waarop hogere overheden en andere belanghebbenden (zoals veiligheidsregio) zijn meegenomen in het vooroverleg over het project. hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt in een algemene conclusie aangegeven of er bij het project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; de wettelijke voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

2 Huidige situatie en plan

2.1 Geldende planologische situatie

Op 11 maart 2025 is de meest recente versie van het Omgevingsplan gemeente Bergeijk in werking getreden. In het tijdelijke deel zijn, naast de Bruidsschat, de bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' en 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' van toepassing.

'Woongebieden Oost en West Bergeijk' is door de raad vastgesteld op 27 september 2018 (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2).

'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is door de raad vastgesteld op 29 maart 2012 (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBwhb1007-VAST).

Voor het projectgebied zijn de functies 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Tuin' en 'Wonen' en 'Wonen – Woonbos' van toepassing. Als dubbelbestemming geldt voor het grootste deel van het projectgebied 'Waarde – Archeologie 2' en voor een klein deel 'Waarde – Archeologie 4.1'.

Binnen de functie 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen met aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte (5 resp. 10 m) deze goot- en bouwhoogte zijn ook van toepassing voor de bouwvlakken nabij het projectgebied aan de noordzijde van de Nieuwstraat. Binnen de bouwvlakken, nabij het projectgebied, aan de zuidzijde van de Nieuwstraat zijn een goot- en bouwhoogte toegestaan van resp. 7 en 12 m.

Binnen de functie 'Wonen – Woonbos' is per functiegebied 1 woning toegestaan. Deze is binnen het functiegebied, waarvan een deel binnen het projectgebied valt, reeds aanwezig, zodat hier geen bouwmogelijkheden meer resteren voor woningen.

Binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden, naast de bovengenoemde bestemmingsplannen, ook de volgende bestemmingsplannen:

- 'Parapluplan parkeren Bergeijk 2018'. Dit plan is vastgesteld op 26 juni 2018 (NL.IMRO.1724.BPBppb1078-VAST). Hierin is bepaald dat een ontwikkeling wordt getoetst aan het parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken'. Dit plan is vastgesteld op 26 november 2020 (NL.IMRO.1724.BPBpwb1091-VAST). Hierin is o.m. het navolgende bepaald:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

Situering	zowel binnen als buiten het bouwvlak, met dien verstande dat: • bijbehorende bouwwerken niet vóór de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd • bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 m van de woning mogen worden gebouwd
Bebouwingspercentage	maximaal 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 200 m ² , uitgezonderd het bouwvlak, met dien verstande dat op bouwpercelen die volledig binnen de aanduiding 'overige zone - buiten stedelijk gebied' (dit is het geval bij het deel van het projectgebied dat in BP 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' ligt) liggen een maximum geldt van: • 150 m² op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 2.250 m² • 170 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 2.250 m²
Goothoogte	maximaal 3,2 m
Bouwhoogte	maximaal 5,5 m, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 m geldt
Dakhelling	maximaal 60° of plat dak, met dien verstande dat voor een bijbehorend bouwwerk gebouwd op de perceelsgrens geldt dat het schuine dak vanuit de perceelsgrens dient op te lopen



Uitsnede verbeelding van geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk, met projectgebied zwart omlijnd en uitgelicht.

2.2 Beschrijving huidige situatie

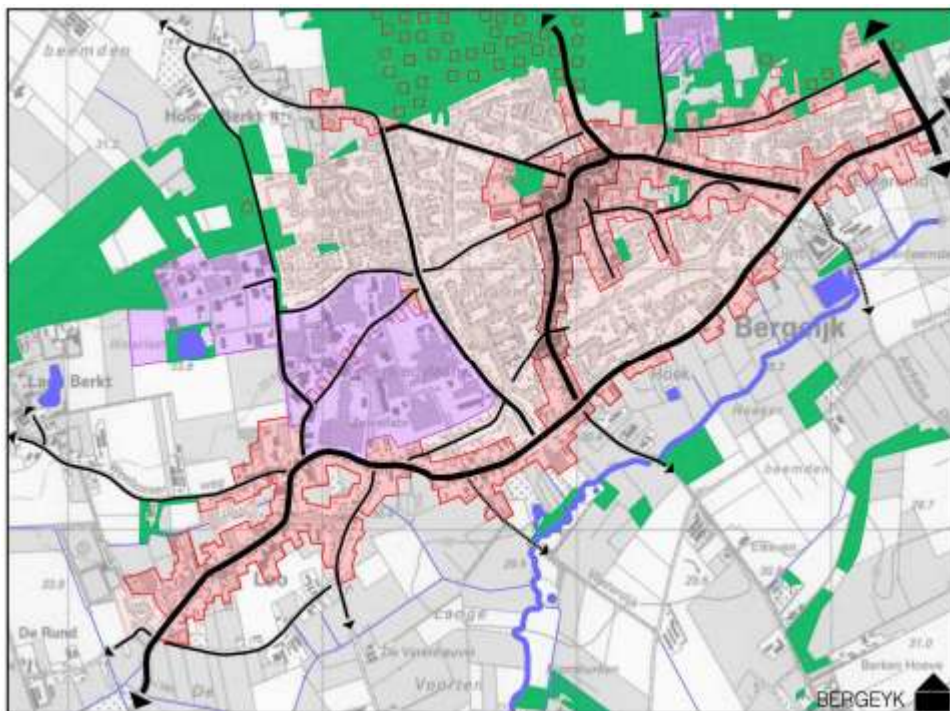
Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.2.1 Ruimtelijke aspecten

Algemeen

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.



Bergeijk heeft een grote ontwikkeling doorgemaakt, mede ten gevolge van een aantal belangrijke industrieën dat zich hier heeft gevestigd (o.a. de melkfabriek). Ten opzichte van het oorspronkelijke lint vonden deze (planmatige) uitbreidingen plaats in alle windrichtingen: In het zuiden richting de tot doorgaande weg opgewaardeerde Hoek en Lijnt; in noordwesten, noorden en noordoosten tot aan het bosgebied van de Bergerheide. Bergeijk is daarmee de grootste kern van de gemeente geworden en heeft goed voorzieningenniveau qua winkels, horeca en voorzieningen. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in het centrum en de Burgemeester Magneestraat.

Projectgebied

De Nieuwstraat is in het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw aangelegd als rechte verbindingsweg tussen de Hof en de Hooge Berkt. Aan de straat ligt naoorlogse bebouwing in 1 – 2 lagen met kap.

De rooilijn is vrij strak met hier en daar een kleine verspringing. Het is een straat met een brede rijbaan met fietssuggestiestroken en met een voetpad aan de zuidzijde en een aanstrating aan de noordzijde van de rijbaan. Openbaar groen ontbreekt nagenoeg in het straatprofiel. De straat oogt desondanks vrij groen, doordat de voortuinen relatief diep zijn, maar bomen zijn er slechts sporadisch op de voorterreinen.



Het projectgebied, gezien vanuit zuidoostelijke richting. In het projectgebied staat een vrijstaande woning, die gesloopt wordt. Op de achtergrond is de opgaande begroeiing van woonbos de Hooge Berkt zichtbaar.



Nieuwstraat, gezien in westelijke richting, met rechts het projectgebied.



Nieuwstraat, gezien in oostelijke richting. Het projectgebied ligt links achteraan in de buitenbocht.

2.2.2 Functionele aspecten

Het projectgebied ligt aan de noordrand van de woonuitbreiding Hagelkruis en tegen de zuidrand van het woonbos Hooge Berkt. Het ligt dus temidden van woongebieden.

De voorgenomen intensivering van de woonfunctie in het projectgebied, past goed in dit gebied met een overwegende woonfunctie.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Ruimtelijk

Voornemen is om de bestaande vrijstaande woning in het projectgebied te slopen. De bijbehorende bebouwing aan de noordwestzijde van deze woning blijft behouden, wordt verbouwd, en toegevoegd aan de nieuw te realiseren benedenwoning aan de oostzijde van het projectgebied.

Ter vervanging van de vrijstaande woning worden 4 benedenwoningen en 4 bovenwoningen gebouwd.

De 8 woningen worden gerealiseerd in de verschijning van 4 halfvrijstaande grondgebonden woningen, waardoor de nieuwe bebouwing typologisch overeenkomt met de bestaande grondgebonden woningen langs de Nieuwstraat.

Aan de benedenwoningen worden aanbouwen gerealiseerd met woonprogramma, waardoor deze woningen rond de achtertuin komen te liggen en waardoor het gehele woonprogramma voor levensloopbestendige woningen op de begane grond kan worden gerealiseerd.

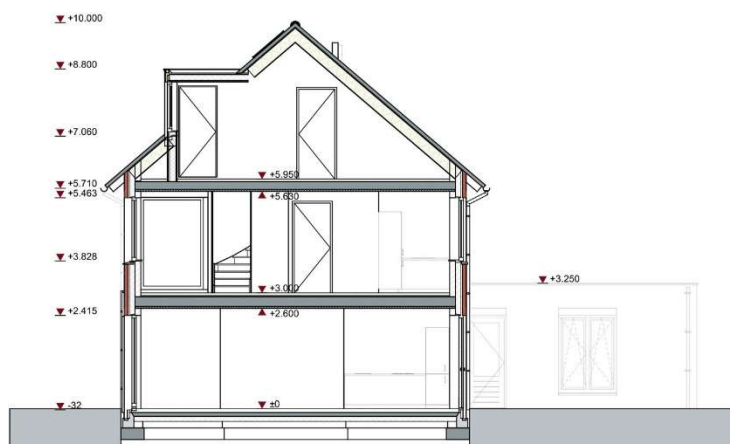
De bergingen voor de 8 woningen bevinden zich in een apart gebouw aan de noordwestzijde van de gemeenschappelijke parkeerplaats.

De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 m. De goothoogte is daarmee wat hoger dan in het geldende omgevingsplan is toegestaan. Vanuit ruimtelijke optiek is hier geen bezwaar tegen: voor de woningen aan de zuidzijde van de Nieuwstraat is een maximale goothoogte van 7 m toegestaan. De woningen liggen bovendien op enige afstand van

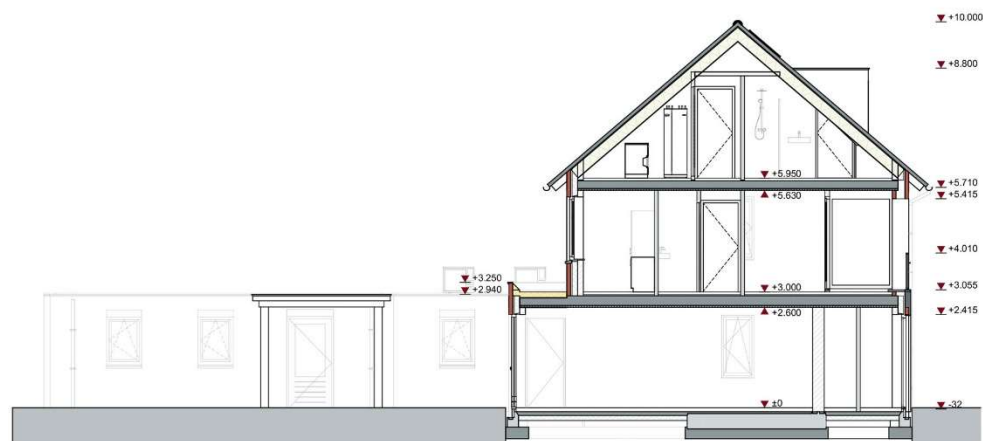
de straat, in de rooilijn van de belendende bestaande woningen. De goothoogte van 6 m is wenselijk om een goede lichtinval te krijgen voor de bovenwoningen.



Nieuwe situatie



Doorsnede Kavel 3/4



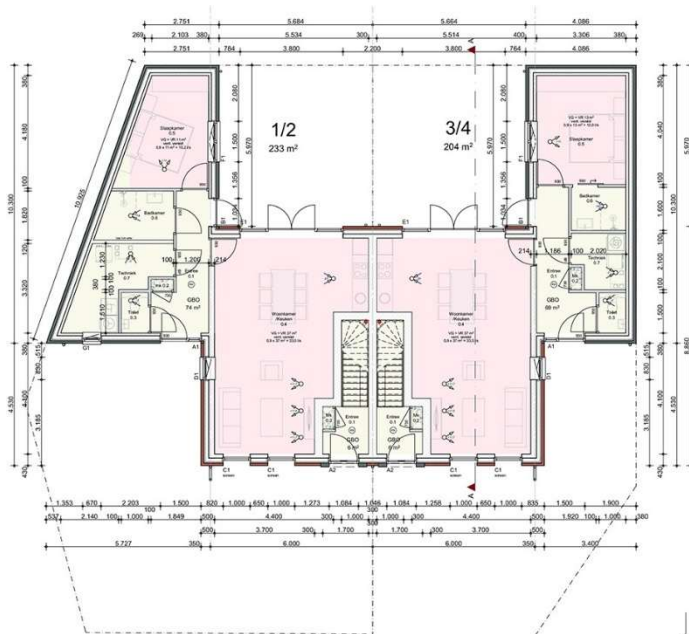
Doorsnede Kavel 7/8



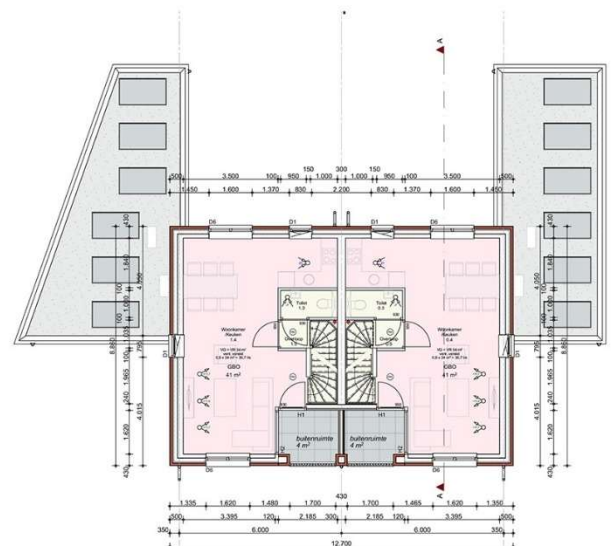
Voorgevels en rechter zijgevels



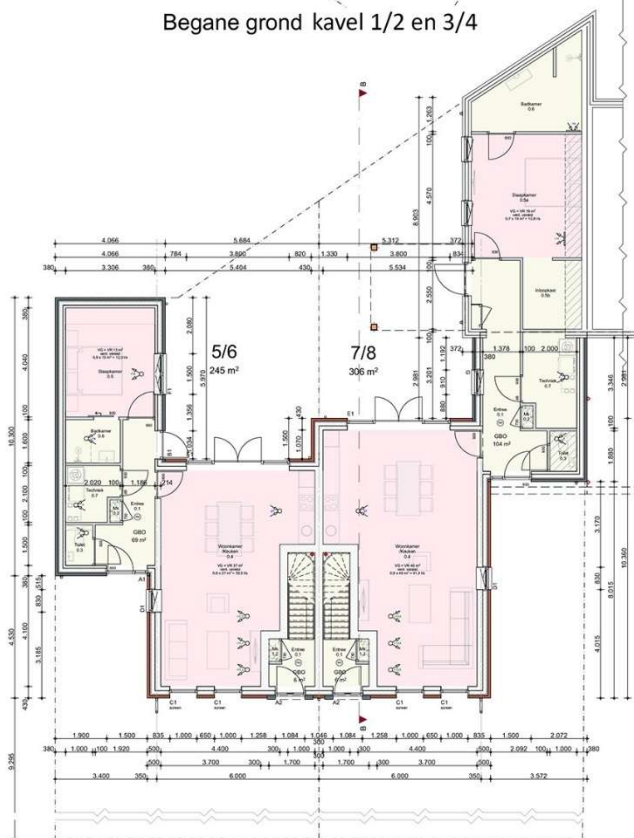
Achtergevels en linker zijgevels



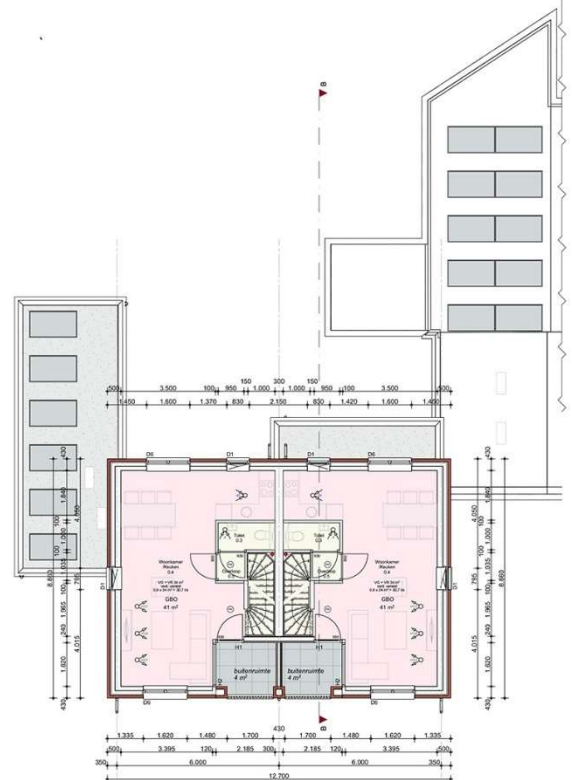
Begane grond kavel 1/2 en 3/4



1e verdieping kavel 1/2 en 3/4



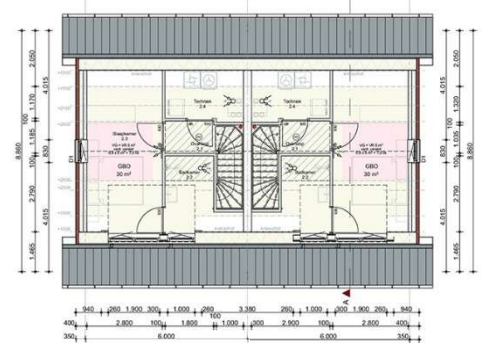
Begane grond kavel 5/6 en 7/8



1e verdieping kavel 5/6 en 7/8



Bergingen



2e Verdieping (Alle kavels)

2.3.2 Functioneel

Ter vervanging van de vrijstaande woning worden 4 benedenwoningen en 4 bovenwoningen gebouwd. Er worden derhalve 7 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

De nieuwe bebouwing betreft 4 levensloopbestendige woningen op de begane grond, die geschikt zijn als woning voor senioren: de essentiële functies (woonkamer, bewonersslaapkamer, keuken, sanitaire ruimte) zijn zonder trappen bereikbaar.

Van de bovenwoningen worden er 3 als sociale huurwoning ontwikkeld.

Het projectgebied ligt in een nagenoeg monofunctioneel woongebied. De, in het projectgebied te realiseren, woonfunctie sluit hier goed op aan.



Impressie nieuwe woningen – gezien vanuit het oosten



Impressie nieuwe woningen – gezien vanuit het westen

2.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan

Voor het projectgebied gelden binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan de functies 'Wonen', Wonen-Woonbos, Verkeer-Verblijfsgebied en Tuin. Binnen deze functiegebieden is alleen in het functiegebied 'Wonen' een bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig, waarbinnen 1 woning mag worden opgericht (ter plaatse van de bestaande vrijstaande woning). De bouw van de nieuwe woningen is derhalve strijdig met het geldende omgevingsplan, waarvan dan ook moet worden afgeweken.

De maximaal toegestane bouwhoogte voor hoofdbebouwing in het projectgebied bedraagt, op basis van het geldende omgevingsplan, 10 m. Dit is ook de maximale bouwhoogte, die in het bouwplan wordt gehanteerd. De geldende maximale goothoogte bedraagt 5 m. De maximale goothoogte in het bouwplan bedraagt 6 m. Voor wat betreft de goothoogte is het bouwplan derhalve strijdig met het geldende omgevingsplan en moet worden afgeweken.

Krachtens het tijdelijke omgevingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken' is per bouwperceel 80% aan bebouwing mogelijk met een oppervlakte van maximaal 200 m² buiten het bouwvlak. Hieraan wordt voldaan.

Binnen het omgevingsplan zijn inritten mogelijk (aangegeven in de functieomschrijving van 'Tuin'. Het aantal is niet gelimiteerd. In de huidige situatie zijn 2 inritten aanwezig. In de nieuwe situatie betreft het 5 inritten (4 bij de woningen en 1 voor het gemeenschappelijke parkeerterrein). Dit is passend binnen het geldende omgevingsplan. Wel dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de toe te voegen inritten.

De voorziene rooi van bomen is niet in strijd met het omgevingsplan: het betreft bomen op eigen terrein en er is geen sprake van een aanduiding 'Waardevolle boom' binnen de gebiedsfunctie 'Wonen', noch van een aanlegvergunningstelsel binnen de gebiedsfunctie 'Wonen-Woonbos'. Ook is er binnen het projectgebied geen gebiedsfunctie 'Bos' van toepassing.

Op basis van de APV, artikel 4.11, is het echter verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen, onder meer wanneer deze houtopstanden opgenomen zijn in de Lijst waardevolle bomen, gemeente Bergeijk. Dit is voor de bomen in het projectgebied het geval, voorzover zij gelegen zijn in het Woonbos Hooge Berkt.

In deze onderbouwing wordt de gehele ontwikkeling beschouwd. Ook de onderzoeken zijn afgestemd op het gehele projectgebied.

3 Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de omgevingsplanactiviteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.1 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is één van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, waterschap en Provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen.

De Omgevingswet verplicht de Provincie tot de vaststelling van omgevingswaarden voor:

- waterveiligheid
- wateroverlast
- geluid langs provinciale wegen in de vorm van een geluidproductieplafond.

Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het gemeenten vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Als men bijvoorbeeld wil bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):

- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

Toets

Er zijn (nog) geen (locatie)specifieke omgevingswaarden van toepassing op het projectgebied.

3.2 Rijksbeleid en -regels

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen, laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toets

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor onderhavig projectgebied. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Rijk laat de toetsing hiervan aan lagere overheden.

3.2.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project belemmert waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk.

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nabijgevoelgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Toets

Toetsing van voornoemde onderwerpen, waarop rijksinstructieregels van toepassing zijn, vindt plaats in navolgend hoofdstuk 4, 'aspecten fysieke leefomgeving en milieu'. Hier wordt aangetoond dat aan deze instructieregels wordt voldaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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.

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.

Hoofddoelstellingen van de Brabantse omgevingsvisie zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Toets

Het project betreft een herstructurering binnen het 'stedelijk gebied'. In het plan is rekening gehouden met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'. Geconcludeerd kan worden dat het project in overeenstemming is met het beleid dat is geformuleerd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.3.2 Instructieregels provincie Noord-Brabant (omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Net als het Rijk kunnen ook Provinciale Staten bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl en dient (indien van toepassing) een relatie te worden gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Toets

De kern Bergeijk is aangewezen als 'Stedelijk gebied' zie navolgende afbeelding. Het projectgebied maakt hier onderdeel van uit.

Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (zie ook paragraaf 3.3 – Woondeal Zuidoost-Brabant) die gemaakt zijn over woningbouw en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Uitsnede basiskaart stedelijk gebied TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, met in donkerrood het stedelijk gebied van Bergeijk en zwart omlijnd het projectgebied. Op de kaart staat (in groen) ook het Natuurnetwerk Brabant aangegeven.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het 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.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal Zuidoost Brabant: afspraken woningbouw 2022-2030

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Zuidoost- Brabant getekend. Rijk, Provincie, MRE gemeenten en woningcorporaties zijn hiermee een langjarige samenwerking gestart om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. De regio Zuidoost-Brabant staat voor de opgave om minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. De gemeente Bergeijk heeft in de periode van 2022 t/m 2030 een opgave van 600 nieuwe woningen (netto toe te voegen aan de voorraad).

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal is afgesproken dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn. Het lokale woonprogramma van de gemeente Bergeijk voldoet aan deze voorwaarde.

Toets

Het initiatief omvat 8 appartementen in de vorm van beneden-bovenwoningen. De woningen worden opgenomen in het woningbouwprogramma en passen binnen de Woondeal.

3.4.2 Conclusie regionaal beleid

Het initiatief past binnen de Woondeal en daarmee binnen het regionaal beleid.

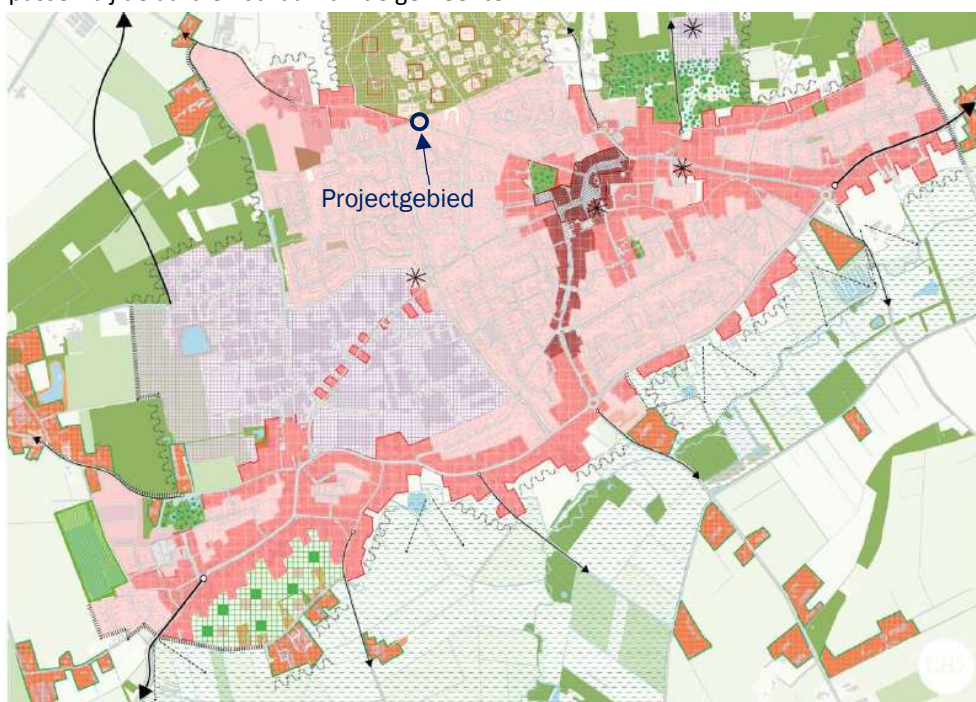
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de 'Bergeijkse Omgevingsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een actualisatie van de Structuurvisie uit 2010. De Omgevingsvisie omschrijft een aantal kernkwaliteiten, opgaven en geeft de koers aan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt nog specifiek ingegaan op een zevental gebieden, waarvan onderhavig projectgebied is gelegen in het gebied 'Bergeijk 't Hof'. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten.

Een van de opgaven binnen de gemeente Bergeijk is 'leefbare dorpen'. Hierin wordt aangegeven dat de woningmarkt grote veranderingen doormaakt en de vraag naar woningen binnen de gemeente groot is. De huidige woningvoorraad die de gemeente kent sluit niet aan op de actuele behoefte en vraagt om toevoeging aan diversiteit. Een ander belangrijk uitgangspunt binnen de opgave 'leefbare dorpen' is het huidige voorzieningenniveau dan wel behouden of versterken. Dit is echter een uitdaging omdat voorzieningen steeds minder lokaal aanwezig zijn en voorzieningen op andere manieren worden geleverd, bijvoorbeeld digitaal.

Het projectgebied bevindt zich goeddeels in het rode raamwerk en voor een klein deel in een gebied dat is aangeduid als 'boswonen' (Hooge Berkt). Ingezet wordt op herstructurering binnen de huidige contouren in combinatie met zoeklocaties aan de randen, waarbij inpasbaarheid in de omgeving zorgvuldig moet worden afgewogen. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente.



Kaart Omgevingsvisie kern Bergeijk (Bron: Omgevingsvisie 2022)

De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft bij het toevoegen van woningen naar een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten en het historische karakter.

Toets

Het initiatief betreft een inbreiding/intensivering in de bestaande bebouwingskern. Het initiatief betreft de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door 8 beneden-/bovenwoningen. Van de nieuwe woningen zijn er 3 voorzien als sociale huurwoning. De woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig en daarmee geschikt voor de doelgroep senioren. Met 7 woningen, die geschikt zijn voor starters en senioren wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Bergeijk dat minimaal 60% van de woningen geschikt moet zijn voor doelgroepen.

3.5.2 Kempische visie op wonen 2024 - 2028

In juli 2024 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2024-2028 vastgesteld.

De Kempische Visie op wonen 2024 – 2028 biedt een subregionaal perspectief op de woningmarkt.

Feit is dat de opgaven op het gebied van wonen om een gezamenlijke oplossing vragen. De groei in de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar onze gemeenten. Dit gaat veel sneller dan we een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat onze woningmarkt onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing. Maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeenten.

Betaalbaar aanbod is ook belangrijk voor onze meest kwetsbare bewoners. Denk aan spoedzoekers, mensen met een verstandelijke beperking of een achtergrond in de geestelijke gezondheidszorg. Deels omdat zij dit willen, en deels door Rijksbeleid, moeten zij steeds vaker zelfstandig wonen. Hiervoor zijn zeer betaalbare sociale huurwoningen nodig waarvan er maar weinig zijn in de gemeenten.

Naast groei zien, zien we ook dat de huidige bevolking vergrijsst. Maar de woningen waarin senioren wonen zijn vaak op termijn niet meer geschikt voor hen. Bijvoorbeeld omdat ze de trap niet meer op kunnen of omdat voorzieningen in de kern ontbreken. Maar het juiste aanbod staat er (nog) niet. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Ook hier knelt het. Zorgpartijen zullen als gevolg van de vergrijzing in de toekomst steeds meer moeite hebben om personeelstekorten te vullen en de benodigde

zorg te leveren. Dit vraagt om andere woningen en een slimmere invulling van zorg of ondersteuning. Zo kunnen senioren op een comfortabele manier oud worden, ontstaat er doorstroming en komen er meer woningen beschikbaar voor andere doelgroepen.

Thema's

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf hoofdthema's voor de regionale woningmarkt:

1. De (schaal)sprong vooruit.

Diverse factoren nopen tot een schaalsprong vooruit:

- Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna +2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal +2.350 woningen voorspeld.
- De Brainportregio heeft een stevige groeiambitie. De regio wil de economische toppositie de komende jaren behouden en versterken. Als onderdeel hiervan zal de bedrijvigheid in de regio naar verwachting flink toenemen. In de Ontwikkelstrategie Zuid-oost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaalsprong in de Kempen een maximale behoefte in de Kempen geschetst van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte).
- De schaalsprong vindt nu al plaats: vooral mensen uit Eindhoven en Veldhoven trekken steeds meer naar de dorpen in de nabijheid toe. De provinciale prognose houdt nog onvoldoende rekening met de snellere groei van de onze bevolking. Als we rekening houden met de gemiddelde vestiging uit de afgelopen 5 jaar (en dus nog geen rekening houden met een extra groeiambitie in de regio), dan zijn er in de periode t/m 2030 +3.220 woningen nodig. Dit ligt ruim 600 woningen hoger dan waar de provincie in haar prognoses vanuit gaat (o.b.v. uitgangspunt binnenlandse vestiging en vertrek zijn in balans).

Ambities bij dit thema:

- We bouwen voldoende woningen om mensen die verbonden zijn met één van onze dorpen en hier willen wonen een plek te kunnen bieden. Voor de periode t/m 2030 betekent dit minimaal 3.220 woningen.
- We willen voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van onze inwoners. Daarom kiezen we ervoor om meer te doen dan alleen onze lokale opgave. Met de realisatie van 2.000 extra woningen willen we voor 2030 al een bijdrage leveren aan de groeiambitie van de Brainportregio. Na 2030 realiseren we nog eens 2.350 tot maximaal 8.000 extra woningen.
- Als Kempengemeenten lijken we op elkaar. We hebben vergelijkbare belangen en uitdagingen. Daarom is ons uitgangspunt: niet alle uitdagingen waar de Kempen voor staan landen in één gemeente.
- We willen zoveel mogelijk samen optrekken om capaciteit te bundelen en efficiënter te werken. Door samen te werken sluiten we plannen en capaciteit goed op elkaar aan.

2. Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad.

Hier zijn diverse aanleidingen voor:

- De bevolkingsopbouw verandert. Als we kijken naar de autonome groei van de gemeente (exclusief de schaa sprong) zien we nu nog relatief veel gezinnen in de Kempen. Tegelijkertijd zien we dat het aandeel oudere huishoudens (65+ jaar) nu al groot is. Deze groep zal naar verwachting verder groeien terwijl het aandeel jongere huishoudens en gezinnen afneemt. Als gevolg neemt het aandeel kleine huishoudens (2 personen of minder) toe. De woningvoorraad is hier nog onvoldoende op voorbereid.
- Terwijl er met name in de toekomst een gebrek is aan woningen voor ouderen en kleinere huishoudens, zitten momenteel met name starters en lage inkomens in de knel. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren zeer snel gestegen. Mede door de snelle groei van de Brainport en de gunstige ligging van met name Eersel en Bladel. Daarnaast zien we de druk op het sociale huursegment toenemen. Dit segment is in de Kempen gemeenten klein, ongeveer 13-16% van de woningvoorraad.
- De Regionale vraag is anders van aard. De vraag die vanuit de schaa sprong in de Brainport regio op de gemeenten afkomt, is kwalitatief anders van aard dan de lokale woningvraag. Vestigers uit de Brainport regio richten zich meer op ruime en duurdere gezinswoningen (zoals 2-1 kap- of vrijstaande huizen). Hiervan staan er nu al veel in de Kempen, maar voor veel lokale starters zijn deze woningen te duur. De vraag van woningzoekenden uit de regio vult hiermee het lokale vraagprofiel aan.

Ambities bij dit thema:

- We zetten in op gemixte woonwijken waarbij we woningen toevoegen voor alle doelgroepen, zowel jong als oud.
- Vanuit de autonome vraag richten we ons vooral op starters en senioren. Hier ligt het accent op sociale huur en betaalbare koop.
- Voor de regionale vraag zien we naast betaalbare woningbouw ook vraag naar het dure segment, met name voor gezinnen.
- Voor senioren ligt het accent op toegankelijke woningen (grondgebonden of appartement) nabij voorzieningen. Voor starters richten we ons op kleinere betaalbare koopwoningen (rij of appartement).
- Naast woningen die van oudsher passen in het dorpse woonmilieu, maken we ook ruimte voor nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegenkomen. Hiermee maken we onze woningvoorraad gevarieerder en passend voor de diverse doelgroepen in onze gemeenten.

3. Wonen met zorg of ondersteuning.

- Er is een groeiende vraag naar seniorenhuisvesting. Het aandeel ouderen (65+) is relatief groot en blijft de komende jaren groeien. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal 75-plussers in de Kempen toe met 5.000 (bijna een verdubbeling). Momenteel wonen deze ouderen nog vrij geconcentreerd in de grootste kernen. Mede omdat de zorginstellingen zich hier bevinden. Richting de toekomst zal de sterke vergrijzing in alle dorpen en buurten een rol van belang gaan spelen.
- Door de groei van het aantal senioren met een zorg- of ondersteuningsvraag zullen de (personeels)tekorten in de zorg toenemen. Vanuit het kabinetsbeleid stuurt men er

daarom op dat er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen. Dit betekent dat de woonvraag voor senioren in reguliere woningen moet worden opgevangen.

- Naast senioren zijn er ook andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Alhoewel deze groep in aantallen kleiner is dan senioren, is de huisvesting- en ondersteuningsvraag vaak complex. Dit vraagt specifiek aandacht in het woonbeleid.
- Het aandeel mensen met een verstandelijke beperking in de Kempengemeenten is ongeveer gelijk met dat in de rest van Nederland. Toevoegen van nieuw aanbod is vanuit een kwantitatief oogpunt naar verwachting niet direct nodig. Wel zien we diversiteit in de (zorg)behoeftes binnen de doelgroep.
- Doorstroomplekken voor mensen met een licht verstandelijke beperking.
- Met de inkoopregio (jeugdhulp) is afgesproken een richting in te zetten die streeft naar kleinschalig verblijf (thuis, nabij of lokaal). Het aantal jongeren is de komende jaren naar verwachting stabiel. Daardoor blijft de vraag ongeveer gelijk.
- Voor de Maatschappelijke opvang blijft Eindhoven waarschijnlijk ook na 2026 nog de rol van centrumgemeente vervullen. Toch betekent dit dat er een groeiende woonvraag ontstaat voor een aantal specifieke doelgroepen. Dit gaat bijvoorbeeld om mensen met psychosociale problematiek (GGZ), daklozen en mensen in de maatschappelijke opvang, of de forensische zorg. Om dit in goede banen te leiden is de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2022-2026 opgesteld.
- Naast instroom en behoefte voor wonen met een woon- of ondersteuningsvraag, stromen er ook jaarlijks mensen uit. Idealiter naar een zelfstandige woning.

Ambities bij dit thema:

- We werken aan een samenleving waarin iedereen zoveel mogelijk regie heeft op het eigen leven, zelfstandig woont en kan meedoen. Ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben.
- Om dit mogelijk te maken zetten we in op het realiseren van voldoende geclusterde, gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorg voor senioren en overige doelgroepen.
- Met oog op efficiëntie en het garanderen van voldoende schaal om zorg te leveren, realiseren we woonvormen voor senioren met name in en rondom grotere kernen of nabij voorzieningen. In kleinere kernen zetten we juist in op het mogelijk maken van geclusterd wonen zonder intensieve zorg en omkijken naar elkaar.
- Voor de overige doelgroepen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding en normalisering zodat mensen regie en grip behouden op het eigen leven. Dit vereist een sterke sociale basis. Als professionele zorg of ondersteuning nodig is leveren we die.
- Om dit mogelijk te maken is verdergaande samenwerking tussen alle ketenpartners nodig. Hierin trekken we als Kempengemeenten samen op en pakken we een verbindende rol tussen partijen.

4. Werken aan vitaliteit in de kernen.

Vitaliteit vraagt aandacht met name in de kleine kernen

In de brede zin staan we er goed voor. Eigenlijk scoren al onze kernen goed tot uitstekend op leefbaarheid in de Leefbarometer. Wel zijn er enkele aandachtspunten. Veel kernen hebben nu een actief verenigingsleven (denk aan voetbalclubs, carnavalsverenigingen of muziek). Deze verenigingen kunnen cruciaal zijn bij het instandhouden van sociale netwerken.

Maar deze verenigingen zijn afhankelijk van actieve leden. Door de vergrijzing en individualisering neemt het ledenbestand af, dit leidt tot verschraving van het aanbod en op termijn meer eenzaamheid.

Daarnaast wonen meer mensen wonen langer zelfstandig (zie thema 3). Dit vraagt om dorpen met een sterke sociale basis en netwerken van mensen die elkaar ondersteunen en naar elkaar omkijken. Ook een goed voorzieningenaanbod is cruciaal.

Ambities bij dit thema:

- We willen gemeentes zijn waar mensen samenleven en naar elkaar omkijken. Een plek waar iedereen kan meedoen naar eigen vermogen.
- Dit doen we door bij woningbouw te sturen op het aanbrengen van diversiteit in eenzijdige wijken en samen met onze partners te werken aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeente waar dit onder druk staat.
- We zetten in op het behoud van kansen voor lokale starters en jonge gezinnen. Ook betrekken we nieuwe bewoners bij het sociale leven in de dorpen. Bijvoorbeeld door het behoud van ontmoetingsplekken, voorzieningen en activiteiten in alle wijken en dorpen.
- Daarnaast werken we aan een groene, gezonde en toegankelijke leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting.

5. Op weg naar een duurzame toekomst.

- Er zijn nog veel slechte energielabels in oudere wijken. Energieprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit voelen met name mensen met een kleine beurs en een slecht geïsoleerde woning. Energiearmoede ligt dan al snel op de loer. Het streven naar een duurzame, energiezuinige woning is niet langer ingegeven vanuit het doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Er is ook een financiële prikkel.
- Bij nieuwbouw moet een stapeling van eisen worden voorkomen. Voor nieuwbouw zijn de minimale wettelijke eisen al vrij strikt. Nieuwbouw moet ten minste "bijna energieneutraal gebouwd" (BENG) zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. De Kempengemeenten hebben afzonderlijk van elkaar het doel opgenomen om in 2030 49% van de CO₂ uitstoot te reduceren, en in 2050 energieneutraal te zijn.

Ambities bij dit thema:

- In de Kempen zijn we in 2050 klimaatneutraal.
- De komende periode tot 2030 leggen we de aandacht vooral op het verduurzamen van de bestaande voorraad. Door deze woningen te isoleren en toekomstbestendig te maken stomen we onszelf klaar om na 2030 volop in te zetten op de transitie naar duurzame energie.
- Om stapelingen van eisen te voorkomen en onze doelstellingen rond betaalbaarheid en bouwsnelheid te halen, gaan we de komende 5 jaar uit van de landelijke duurzaamheidseisen bij nieuwbouw (BENG).
- Wel geven we plannen met een hogere duurzaamheidsambities dan de wettelijke minimumeisen (ENG; Circulair etc.) prioriteit.

Toets

In het plan is sprake van vervanging van een bestaande woning en toevoeging van 7 nieuwe woningen. Van de nieuwe woningen zijn er 3 voorzien als sociale huurwoning.

De woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig en daarmee geschikt voor de doelgroep senioren. Met 7 woningen, die geschikt zijn voor starters en senioren wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Bergeijk dat minimaal 60% van de woningen geschikt moet zijn voor doelgroepen. Met de woningen wordt voor een deel voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, programma voor Bergeijk tot 2030 van 600 woningen. Het betreft een herstructurering, in stedelijk gebied waarbij een de woningen BENG (bijna energieneutraal) worden gebouwd.

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2024 – 2028.

3.5.3 Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Bergeijk betaalbaar kan wonen. Om die reden heeft de gemeente Bergeijk in haar woonbeleid bepaald dat 30% van de nieuw te realiseren woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Bij nieuwe woninginitiatieven is het niet altijd mogelijk om dit percentage te halen, bijvoorbeeld omdat het project te klein is (als het bijvoorbeeld om 1 woning gaat, dan is deze bijna per definitie vrijstaand en te duur om als sociale huurwoning op de markt te worden gebracht), of omdat sociale woningen niet passen binnen de ruimtelijke context (bijv. in een dorpsrand met vrijstaande woningen is het niet altijd passend om sociale huurwoningen, die meestal aaneengebouwd zijn, toe te voegen).

Om te zorgen dat een percentage van 30% sociale huurwoningen over de gehele lijn financieerbaar en dus realiseerbaar is, heeft de gemeente Bergeijk een Vereveningsfonds Sociale Woningbouw ingesteld. De raad heeft hierover op 28 januari 2021 een positief besluit genomen. Hierbij wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

In principe werkt de gemeente niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Indien een initiatiefnemer voldoende kan onderbouwen dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 30% te realiseren in zijn plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. In dat geval kan de gemeente besluiten om toch mee werken aan het initiatief. Voorwaarde is dan dat de initiatiefnemer een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Deze afdracht wordt door de gemeente ingezet om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan het voorgeschreven aantal sociale woningen realiseert.

In de nota Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is aangegeven op welke wijze de bijdrage wordt berekend.

Toets

In het plan worden feitelijk 7 woningen toegevoegd, waarvan er 3 (42,8%) verhuurd worden onder de liberalisatiegrens, die momenteel (2025) op € 900,07 staat. De liberalisatiegrens

is jaarlijks te indexeren. Hiermee voldoet het plan aan de voornoemde norm van de gemeente Bergeijk die voorschrijft dat nieuwe ontwikkelingen minimaal 30% sociale huurwoningen moeten bevatten. Er hoeft derhalve geen afdracht te worden gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

3.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid:

- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd.
- De nieuwe woningen betreffen levensloopbestendige woningen, die aansluiten op de woningbehoefte en het doelgroepenbeleid van de gemeente Bergeijk.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.1 Algemeen/Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening, die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2 Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Het initiatief betreft de verbetering van een bestaande woning en de realisatie van 8 nieuwe woningen. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

4.1.3 Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Duurzaamheid

4.2.1 Algemeen/Wettelijk kader

Bij duurzaam bouwen wordt rekening gehouden met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. In artikel 22.52 van de Omgevingswet (Bruidsschat) is bepaald dat alle energiemaatregelen met een terugverdientijd van maximaal 5 jaar moeten worden getroffen.

4.2.2 Toetsing

De nieuwe woningen worden 'all electric'. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van gas, De woningen worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen en goede vloer-, dak- en gevelisolatie en zullen BENG (bijna energieneutraal) worden uitgevoerd.

4.2.3 Conclusie

Maatregelen die inherent zijn aan duurzaam bouwen worden toegepast bij de ontwikkeling van het initiatief.

4.3 Gezondheid

4.3.1 Algemeen/Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben (§ 5.1.4 Bkl). De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, kwaliteit van de buitenlucht en bodem. Deze aspecten zijn in elders in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing BOPA gemotiveerd.

In deze paragraaf wordt, aanvullend op de bovengenoemde aspecten, aandacht besteed aan endotoxinen en spuitzones.

4.3.2 Toetsing - Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Kortste afstand van het projectgebied tot een varkenshouderij bedraagt 1,2 km (varkenshouderij Berkterbeemden 3, Bergeijk). Ruimschoots meer dan de richtafstand van 250 m.

Op 1,2 km afstand ligt de dichtsbij het projectgebied gelegen pluimveehouderij aan de Burg. Aertslaan 16, Bergeijk.

Er wordt ruim buiten de richtafstand van 1 km gebleven.

Conclusie

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het projectgebied.

4.3.3 Toetsing - Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op een afstand van 3,3 km van het projectgebied (Weebosch 2, Weebosch), dus op meer dan 2 kilometer afstand.

Conclusie

Er is vanwege geitenhouderijen geen sprake van belemmeringen voor het initiatief.

4.3.4 Toetsing - Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. De bovenbeschreven afstand van 50 m is gebaseerd op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij gewassen, waar hoog gespoten moet worden, zoals fruitbomen.

Het projectgebied is gelegen in het komgebied van Bergeijk. Gebieden met een agrarische functie, waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, bevinden zich op een kortste afstand van ca. 240 m van het projectgebied.

Conclusie

Binnen een afstand van 50 m tot (de nieuwe woningbouwmogelijkheden in) het projectgebied worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Er is geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones.

4.3.5 Conclusie

Er zijn voor het initiatief geen belemmeringen vanwege het aspect volksgezondheid.

4.4 Weging waterbelang

4.4.1 Algemeen/wettelijk kader

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

4.4.1.1. Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Bergeijk.

4.4.1.2. Beleid Waterschap

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerprogramma beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerprogramma is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan is er de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024. Deze is per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Waterschapsverordening (art 2.2 lid 5) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In art 2.31 (Aanwijzing vergunningvrije gevallen) is aangegeven dat dit verbod is van toepassing is tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

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 Waterschapsverordening Waterschap De Dommel.
- 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 er door de nieuwe ontwikkeling 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 uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.4.1.3. **Beleid gemeente Bergeijk - vGRP 2020-2024**

Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024, waarin geconstateerd wordt dat Bergeijk al een flinke stap heeft gezet in het beperken van de kans op wateroverlast.

Door klimaatverandering ontstaat echter een nieuwe opgave: Buien worden extremer en de frequentie waarmee zware buien optreden neemt toe. Om op de toekomst voorbereid te zijn en een goed woon- en vestigingsklimaat te behouden zijn nieuwe investeringen nodig. Extra en grote hoeveelheden regenwater moeten worden verwerkt om waterschade te voorkomen. Het ondergronds afvoeren van deze extremen is kostbaar, maar bovengrondse oplossingen voor berging vergen ruimte en zijn daardoor sterk afhankelijk van andere claims op de bovengrond.

Hemelwater

Voor een toekomstbestendig (her)inrichting wil de gemeente meldings- en vergunningplichtige ingrepen benutten om een versnelde afvoer van neerslag te compenseren door waterberging. Hierbij wordt een koers aangehouden, waarin het beleid van de gemeente het beleid van het waterschap aanvult. Het gaat hierbij om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt of opnieuw wordt aangelegd (oppakken verharding). In de nieuwe koers worden voor beide type ontwikkelingen eisen aan de verwerking van hemelwater op eigen terrein gesteld:

- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) >50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing;
- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. Dit betekent dat bij een toename >500 m² aan de bergingsopgave zoals beschreven in de Waterschapsverordening moet worden voldaan.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende situaties:

- nieuwbouw (het bebouwen van nog onbebouwd gebied);
- herstructurering (een ingreep in de bebouwde omgeving met nieuwbouw na sloop of hergebruik na renovatie);
- herinrichting (het vernieuwen van de openbare ruimte in multidisciplinaire rioolvervangingsprojecten, waarbij de werkzaamheden alleen plaatsvinden in de openbare ruimte en niet/minimaal op particulier terrein en het verhard oppervlak niet toeneemt);
- vernieuwing / het technisch in stand houden door vernieuwing (monodisciplinair project).

Bij deze situaties varieert de vrijheid om de benodigde voorzieningen aan te leggen en het stedelijk watersysteem te verbeteren van maximaal (nieuwbouw) naar minimaal (vernieuwing).

In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw.

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

Afvalwater

De gemeente wil bewust omgaan met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. De gemeente is voorstander van hergebruik van energie en grondstoffen door deze weer uit het afvalwater te halen. Hoe minder het afvalwater wordt verdund met grond- en regenwater en hoe gelijkmatiger het afvalwater door de gemeente wordt aangeleverd des te (kosten)efficiënter kan dit plaatsvinden. Door schoon en vuil water te scheiden wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

4.4.2 Toetsing - Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie D, nummers 3028 (ged.), 3044, 3499, 5973 (ged.). Totaaloppervlakte van dit perceel bedraagt 1.337 m² (bron: situatietekening Keeris Architecten).

Uit de kaart die bij de Waterschapsverordening hoort wordt duidelijk dat het projectgebied is gelegen buiten beschermde gebieden, attentiegebieden of beekdalen.

Wel is het gebied gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. Hier zijn regels van toepassing die betrekking hebben op het ontwateren van gronden middels drainagemiddelen en het onttrekken van grondwater voor beregening van grasland. Deze regels zijn voor het projectgebied, met een woonfunctie, niet van toepassing.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van verharding in het projectgebied (toename van ca. 640 m²). Het totaal aan bestaande en nieuwe verharding in de nieuwe situatie bedraagt 980 m².

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	210	490
Verharde buiten-ruimte	130	460
Totaal verhard oppervlak	340	950
Onverhard oppervlak	997	387
Totaal perceelsoppervlak	1.337	1.337

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, is compenserende waterberging vereist.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 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.

De ontwikkeling, die onderwerp is van voorliggende onderbouwing BOPA, heeft een verhardingstoename van meer dan 500 m². Ingevolge de Waterschapsverordening moet daarom voorzien worden in compenserende waterberging.

Ingevolge het beleid van de gemeente Bergeijk, zoals vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2020-2024) moet er voor nieuwprojecten voorzien worden in een waterberging op eigen terrein van 60 mm, waarbij gerekend wordt met de aanwezige verharding in het projectgebied na nieuwbouw (zowel verharding die reeds aanwezig was als nieuwe verharding).

Voor hierboven omschreven verharde oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door dit 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).

Er dient dus een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 57 m³ (950 x 0,06 m³) gerealiseerd te worden.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

In de nabijheid van het projectgebied zijn twee peilbuizen, waar de grondwaterstanden langjarig gemeten zijn. Hieruit valt af te leiden dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand ca. 30,5 m + N.A.P. is bij de peilbuis net ten westen van het projectgebied (peilbuis

B57B0156-001 aan de Hooge Berkt nabij de Beisterveldenweg) en ca. 27,5 m + N.A.P. bij een peilbuis meer op afstand is oostelijke richting (peilbuis B57B0166-001 aan de Riethovensedijk) (bron: Dinoloket). Het maaiveld ter plaatse van het projectgebied ligt op ca. 33,4 m + N.A.P. De GHG ligt dus op een vrij grote diepte van ten hoogste ca. 3 m -mv.

Dit stemt ook overeen met de grondwaterstand, die bij het veldonderzoek voor het verkennend bodemonderzoek is gemeten: 3.5 m – maaiveld. Deze meting is verricht in februari 2025, dus tijdens een natte winter, volgend op een nat jaar.

De bodem bestaat uit zeer fijn tot matig grof, zand zonder leemlagen. Het perceel is als woonperceel in gebruik geweest. Voor de tuin, waar de infiltratievoorzieningen kunnen worden aangelegd, is er geen reden om aan te nemen dat de grond verdicht is. De infiltratiemogelijkheden zijn derhalve naar alle waarschijnlijkheid goed.

Er wordt voorzien in hemelwaterinfiltratie op eigen terrein onder de gemeenschappelijke parkeerplaats (zie situatietekening). Gezien de lage GHG kan berging tot op vrij grote diepte gerealiseerd worden.

Er wordt voorzien in een overloop naar de Nieuwstraat, waarnaar het water kan afvloeien bij een zeer groot hemelwateraanbod.

Waterkwaliteit – scheiding van afvalwater en hemelwater

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.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het hemelwater (HWA).

De DWA wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterrioleringsstelsel van de Nieuwstraat. Het hemelwater van de bestaande bebouwing blijft afgevoerd worden naar het gemeentelijk riool via de bestaande HWA.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake.

4.4.3 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, vanwege onderhavige omgevingsplanactiviteit, moet worden voorzien in 57 m³ bergingscompensatie op eigen terrein vanwege een verharding in de nieuwe situatie van 950 m² (dakvlakken en terreinverharding). Dit is, gezien de grootte van het perceel en de diepgelegen gemiddeld hoogste grondwaterstand eenvoudig uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

4.5 Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert. Er zijn meer warme perioden met hogere temperaturen dan voorheen en er zijn meer buien met veel neerslag in korte tijd.

Het initiatief betreft 8 woningen op een ruim perceel, waar ruimte is voor enig opgaand groen om hittestress tegen te gaan.

Door te voorzien in infiltratiemogelijkheden conform de eisen van gemeente en waterschap wordt uitvoering gegeven aan klimaatadaptief waterbeleid (zie ook paragraaf 4.4 – Weging waterbelang).

4.6 Groen

Binnen het projectgebied zal een deel van de bomen op het achterperceel van Bremdreef 5 moeten worden gerooid.

De bomen in het plangebied van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Woonbos Hooge Berkt' zijn op de kaart met waardevolle bomen van de gemeente Bergeijk als zodanig aangeduid, zoals is te zien op onderstaande kaart.



Uitsnede kaart waardevolle vlakten, structuren en bomen gemeente Bergeijk, met zwart omlijnd het projectgebied en daarbinnen rood aangeduid het gedeelte waar bomen gerooid moeten worden.

Op basis van de APV, artikel 4.11, is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen, onder meer wanneer deze houtopstanden opgenomen zijn in de Lijst waardevolle bomen, gemeente Bergeijk.

In lijn met, wat is aangegeven in het principebesluit van de gemeente voor het project zal worden zorggedragen voor compensatie van de te rooien bomen.

Hiervoor heeft de initiatiefnemer een compensatieplan laten vervaardigen door Renders uit Riethoven.



Het betreft de compensatie voor de rooi van 8 grove dennen.

Op het terrein aan de Bremdreef 5 wordt voorzien in het terugplanten van 3 beuken (*Fagus sylvatica*) en 1 tamme kastanje (*Castanea sativa*).

In de voortuinen van de nieuwe woningen worden 4 sierkersen (*Prunus sargentii*) aangeplant.

Kapwerkzaamheden zullen verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Tijdens de bouwfase zal de bouwplaats (en het omliggende bosgebied) niet worden verlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst. Dit om het verstoren van jagende vleermuizen te voorkomen.

4.7 Verkeer

4.7.1 Toetsingskader

De wijziging van functie heeft effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect hiervan is. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

4.7.2 Toetsing

Ontsluiting

Het initiatief wordt ontsloten op de Nieuwstraat, een woonstraat die de noordwestelijke woongebieden van Bergeijk verbindt met het dorpscentrum. Het projectgebied ligt op korte afstand van het dorpscentrum van Bergeijk.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in de nota 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk'.

In deze nota worden de gemiddelde parkeerrichtlijnen van het CROW gehanteerd, zoals opgenomen in brochure 744: 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor berekening van de parkeerbehoefte in het projectgebied wordt uitgegaan van een gebied met de kenmerken 'weinig stedelijk gebied' gelegen buiten het kernwinkelapparaat, dus in de 'rest van de bebouwde kom'.

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.

Parkeereis

- **Parkeereis appartement sociale huur < 75 m² b.v.o.** (0,4 – 1,2, dus gemiddeld 0,8 pp/wo excl. bezoekersparkeren + 0,2 bezoekersparkerplaats = 1,0 pp/wo x 3 sociale huurappartementen = **3 parkeerplaatsen**
- **Parkeereis appartement koop < 75 m² b.v.o.:** (0,9 – 1,7, dus gemiddeld 1,3 pp/wo excl. bezoekersparkeren + 0,2 bezoekersparkeerplaats = 1,5 pp/wo x 1 appartement =) **1,5 parkeerplaatsen.**
- **Parkeereis appartement koop 75 - 100 m² b.v.o.:** (1,0 – 1,8, dus gemiddeld 1,4 pp/wo excl. bezoekersparkeren + 0,2 bezoekersparkeerplaats = 1,6 pp/wo x 3 appartementen =) **4,8 parkeerplaatsen.**
- **Parkeereis appartement koop > 100 m² b.v.o.:** (1,4 – 2,2, dus gemiddeld 1,8 pp/wo excl. bezoekersparkeren + 0,2 bezoekersparkeerplaats = 2 pp/wo x 1 appartement =) **2,0 parkeerplaatsen.**

Totale parkeereis bedraagt derhalve 11,3 parkeerplaatsen.

Te realiseren parkeerplaatsen

Er is in het ontwerp sprake van 4 parkeerplaatsen op een gemeenschappelijk parkeerterrein, een dubbele oprit zonder garage en 3 lange opritten met twee opstelplaatsen achter elkaar, zonder garage. Ingevolge de nota 'Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk' wordt een dubbele oprit zonder garage als 2 parkeerplaatsen gerekend, evenals een lange oprit.

Totaal wordt er derhalve voorzien in (4 + 2 + 6 =) **12 parkeerplaatsen**. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeereis voldaan.



Situatietekening met daarin opgenomen de 8 parkeerplaatsen op eigen terrein

Verkeersgeneratie

Bestaande situatie:

Voor de bestaande situatie wordt de verkeersgeneratie bepaald door 1 vrijstaande woning. Ingevolge de CROW-brochure 'Parkeerkencijfers 2024' bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie voor een vrijstaande woning:

8,2 motorvoertuigen/etmaal.

Nieuwe situatie:

- Gemiddelde verkeersgeneratie appartementen sociale huur < 75 m² b.v.o. = 3,3mvt/etm/wo x 3 appartementen = **9,9 motorvoertuigen/etmaal**
- Gemiddelde verkeersgeneratie appartementen koop < 75 m² b.v.o. = 5,6 mvt/etm/wo x 1 appartement = **5,6 motorvoertuigen/etmaal**
- Gemiddelde verkeersgeneratie appartementen koop 75 - 100 m² b.v.o. = 6 mvt/etm/wo x 3 appartementen = **18 motorvoertuigen/etmaal**
- Gemiddelde verkeersgeneratie appartementen koop > 100 m² b.v.o. = 7,4 mvt/etm/wo x 1 appartement = **7,4 motorvoertuigen/etmaal**

Totale verkeersgeneratie: = 40,9 motorvoertuigen/etmaal.

Er is dus sprake van een verkeerstoename van $(40,9 - 8,2 = \text{afgerond})$ 33 motorvoertuigen/etmaal, vanwege het initiatief. Dit aantal past ruimschoots binnen de capaciteit van de Nieuwstraat.

Openbaar vervoer

Bergeijk is met het openbaar vervoer alleen per bus bereikbaar. De dichtst bij het projectgebied gelegen bushaltes bevinden zich aan de Nieuwstraat op ca. 240 m loopafstand. Het projectgebied is dus voldoende bereikbaar met het openbaar vervoer.

Fietsparkeren

In het projectgebied worden 5 bergingen gerealiseerd, waar de fietsen voor de nieuwe woningen kunnen worden gestald. Hiervoor is ook ruimte op het (eigen) voorterrein en buiten bij de bergingen (bezoekers).

4.7.3 Conclusie

Op eigen terrein kunnen 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeereis bedraagt 11,3 parkeerplaatsen. Er wordt derhalve ruimschoots aan de parkeereis voldaan.

Door de nieuwe ontwikkeling is er een geringe toename van de verkeersintensiteiten in en om het projectgebied, die binnen de verkeerscapaciteit van de Nieuwstraat probleemloos kan worden opgevangen. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is voldoende.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen/wettelijk kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan 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 significant 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:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, alsook om bepaalde soorten van nationaal belang.

Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.8.2 Toetsing

4.7.2.1 gebiedsbescherming

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een ruimtelijk plan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het projectgebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (verbouwing t.b.v. nieuwe woningen binnen de bebouwde kom).

Het projectgebied is op ca. 1,6 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied gelegen (gebiedsnummer 136 - Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux – De Keersop)

Om zekerheid te verkrijgen over eventuele stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies uit Bergeijk in mei 2025 een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport dat als bijlage bij deze onderbouwing BOPA is gevoegd.

4.7.2.2 Conclusie gebiedsbescherming

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden of extra hexagonen met een hersteldoel. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Het is essentieel dat de aannemer ten tijde van de bouwwerkzaamheden bij de op diesel aangedreven machines en werktuigen gebruik maakt van minimaal stageklasse IV materiaal (met AdBlue-systeem). Met deze uitgangspunten blijft onderhavige aanlegfase binnen de gewenste drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de bijlage bij het persbericht over de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 18 december 2024 zaaknummer 202201311/1, het "Schema beoordelingskader intern salderen" (zie bijlage 1 bij rapportage) is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

4.7.2.3 Soortenbescherming

Er wordt in het kader van de Omgevingswet 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.

Door Exlan is in februari 2025 een quickscan soortenbescherming verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. De bevindingen uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven:

Veldbezoek

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Er is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. De tuin en erfgras bestaan uit gras en bamboe. In de tuin aan de andere zijde van de perceelsgrens staan grove dennen zonder onderbegroeiing. In de voortuin is een haag van taxus en beuk aanwezig.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek wordt bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng beschermde zoogdieren; steenmarter, boommarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn en das kunnen worden aangetroffen.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort. Daarvoor is het karakter van het woonhuis te gesloten.

Boommarter

De woonwijk achter de projectlocatie zou best het leefgebied van de boommarter kunnen zijn. Boommarters lijken veel op de steenmarter maar heeft zijn verblijfplaats in holtes van bomen. Dit kunnen eekhoornnesten of spechtenholtes zijn. Boommarters maken ook gebruik van speciale kasten. De te kappen grove dennen zijn niet voorzien van holtes die geschikt zijn voor de boommarter. Het beschadigen van een vaste verblijfplaats is daarmee uitgesloten. Mogelijk dat ze onderdeel uitmaken van het jaaggebied. Maar door het kappen van enkele bomen wordt geen essentieel onderdeel van het habitat beschadigd, waardoor een marter niet meer zou kunnen voortbestaan in deze omgeving.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geen geschikte verblijflocaaties voor de hermelijn, wezel en buning. De soorten maken gebruik van oude hopen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of buning als migratieroute. Gezien de onderzoekslocatie kleiner is dan één hectare kan gesteld worden dat deze geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van een van genoemde soorten. Er wordt bij herinrichting van het gebied voorzien in nieuwe aanplant. Er is geen sprake van een negatief effect op genoemde soorten.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie is zeker geschikt leefgebied van de eekhoorn. De aanwezigheid van de vele (oude) bomen in een groot gebied maakt dit zeer geschikt. De te kappen grove dennen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten of holten die door een eekhoorn gebruikt kunnen worden. Deze zijn niet waargenomen. Door het weghalen van 8 bomen aan de rand van een groot bomenrijk gebied is niet van grote invloed op het leefgebied van de eekhoorn. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten.

Bever

Er leven bevers in de Keersop. Maar voor de bever is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat aanwezig. De bever leeft in het water of de waterkant. Rondom de projectlocatie is geen water aanwezig. Verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever kunnen worden uitgesloten.

Das

De projectlocatie en de omgeving eromheen behoort niet tot het leefgebied van de das. Zij maken hun burchten in de grens tussen bos(jes) en weilanden. Bij voorkeur in een talud, verstopt in de dekking. Dassen leven uitsluitend buiten het stedelijk gebied. Daarnaast hebben zij droge grond nodig om hun holen in te graven. De omgeving rondom Bergeijk is te nat voor de das. Het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats is daarmee uit te sluiten. Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Vleermuizen

Het projectgebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen. Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor deze

dieren: aanwezigheid van spouwgaten en andere openingen in muren en daken, vetstrepen, uitwerpselen en prooiresten bij gevelopeningen.

Verblijfsruimte voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden; winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en tenslotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

De te slopen woning is gebouwd in 1950 en bestaat uit een stenen draagconstructie met houten gevelbekleding. De houten lamellen en gevelbekleding sluit naadloos op elkaar aan. Ook de dakgoot sluit naadloos aan op de gevelbekleding. Er zijn geen kapotte of loszittende planken. Op het dak liggen dakpannen op piepschuimen isolatieplaten. Het piepschuim is erg glad. Vleermuizen kunnen zich hier niet aan vasthouden. De dakpannen sluiten onderling strak aan en ook loodslabben rond de schoorsteen en dakkapel sluiten goed aan. Hierdoor is het gebouw niet toegankelijk voor vleermuizen.

De te kappen grove dennen zijn gecontroleerd op holten en spleten die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Deze zijn niet aanwezig. Daarnaast zijn naaldbomen minder geschikt voor vleermuizen omdat de hars in het hout blijft kleven aan de vlieghuid waardoor deze kan beschadigen.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen en bosranden.

Vliegroutes

Gebouw minnende vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden. Deze zijn aanwezig langs de Eigenberg en de Churchillaan. Een bosgebied wordt vaak door boom bewonende vleermuizen gebruikt om te foerageren. Door het wegnemen van 8 dennen aan de rand van een groot bomenrijk gebied, wordt geen essentieel jaaggebied of vliegroute voor vleermuizen aangetast. Wel is het belangrijk dat de bosrand in de nachtperiode niet wordt verlicht. Ook niet tijdens de bouwfase.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels.

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen het stedelijk gebied, grenzend aan bosgebied kunnen dit zijn: boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespendif, huismus, steenuil, kerkuil, gierzwaluw, huiszwaluw, bosuil, ransuil en torenvalk.

Boomvalk

De boomvalk is een soort die geen eigen nest maakt, maar broedt in gebruikte kraaien- en/of eksternesten in verschillende typen bos(randen) of in solitaire bomen, populierensingels, of op erven. De soort komt vooral voor in open en halfopen landschappen zoals boerenland en dorpen, alsook in buitenwijken van steden. De bomen op- en nabij de projectlocatie zijn gecontroleerd op dergelijke nesten, deze zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten op de boomvalk als gevolg van de werkzaamheden zijn derhalve niet aan de orde.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten.

Wespendif en sperwer

De wespendif is doorgaans gebonden aan grotere bosgebieden van zowel loof- als naaldbomen. Bij voorkeur is er afwisseling binnen het bosgebied aanwezig in de vorm van open plekken. De sperwer broedt bij voorkeur meer verborgen in naaldbomen. Hoewel deze situatie zich hier voordoet, is er door de aanwezigheid van vele bomen onvoldoende rust voor de wespendif en sperwer, waardoor een broedgeval van deze vogels kan worden uitgesloten. Daarnaast zijn de te kappen dennen gecontroleerd op nesten. Deze zijn niet aangetroffen.

Steenuil en kerkuil

De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. Het woonhuis is in zijn geheel gecontroleerd op de aanwezigheid van steen- en kerkuilen en is vooral gelet op de aanwezigheid

van sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn geen (sporen van) steen- en kerkuilen waargenomen. Daarvoor is de woning te gesloten van karakter. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied. Er blijft er voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving.

Huismus

Ook voor de huismus, die veel te vinden is in agrarisch gebied en vooral gebonden aan gebouwen is, is het nest jaarrond beschermd. Het habitat van een huismus moet bestaan uit een combinatie van:

- plekken voor nestgelegenheid
- jaarrond beschikbaar zijn van voedsel (voor volwassenen en jongen)
- dekking (stekelige struiken, groenblijvende struiken en klimplanten, coniferen, klimop)
- plekken voor stofbaden
- drinkwater

Ontbreekt een van de onderdelen of liggen ze te ver van elkaar verwijderd, dan is de habitat niet geschikt.

Huismussen zijn cultuurvolgers en houden erg van stedelijke omgeving. De aanwezigheid van bos is voor de huismus niet gunstig. Dekking in de vorm van struiken is voor hen essentieel, maar geen bos. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen gezien of gehoord. Er zijn geen nesten van huismussen gevonden in de te slopen bebouwing.

Gierzwaluw en huiszwaluw

De Gierzwaluw heeft sterk de voorkeur voor hoge (oude) gebouwen in de oude kern van dorpen en steden. Ze bouwen hun nesten achter spleten en gaten. Een groot deel van hun leven bevinden ze zich in de lucht. Tijdens de broedtijd zitten ze op hun nesten. Voor hun nestgelegenheid zijn gierzwaluwen afhankelijk van beschikbaarheid van gebouwen met geschikte holtes. De openingen in de bebouwing moet vrij zijn van versperringen, zodat er een invliegroute mogelijk is. Bovendien gebruiken gierzwaluwen hoogte om zich te laten vallen en zo snelheid te maken waardoor ze bij het wegvliegen minder gemakkelijk gegrepen kunnen worden door roofvogels. De openingen dienen derhalve op minimaal 2,5 meter of hoger te zitten. De te slopen woning heeft geen geschikte invliegopeningen. De dakpannen zijn allemaal heel en liggen niet scheef. Ook zijn er geen openingen achter loodslabben.

Een huiszwaluw bouwt zijn nest vaak onder witte overstekken. De te slopen woning heeft wel een overstek, maar deze is niet wit van kleur. Er zijn geen zwaluwnesten aangetroffen tijdens het veldonderzoek.

Bosuil en ransuil

De bosuil is de meest voorkomende uilensoort in Europa. Maar omdat hij vooral 's nachts leeft, wordt hij niet altijd opgemerkt. Ze leven in veel verschillende biotopen: loof- en naaldbossen, stadsparken en groene woonwijken. Dat komt omdat ze flexibel in prooikeuze zijn. De bosuil broedt overwegend in boomholtes van (oude) bomen. Er moet het hele jaar voldoende voedsel beschikbaar en bereikbaar zijn. Daarnaast zijn voldoende roest- en broedplaatsen belangrijk.

Ook de ransuil komt in veel verschillende leefgebieden voor en broedt in bomen. Echter gebruikt een ransuil vaak geen holtes, maar oude kraaien- of ekster nesten. Omdat een ransuil in open velden/plekken en langs wegbermen jaagt, komen ze niet veel voor in dicht beboste gebieden.

In de te kappen dennen zijn geen holtes of nesten aanwezig die door een uil gebruikt kunnen worden. Ook worden de te kappen dennen niet gebruikt als roestplek. Er zijn geen braakballen en poepsporen aangetroffen. Daarnaast wordt hier geen essentieel deel van het jaaggebied onttrokken. Een negatief effect op de bosuil en ransuil is hier niet te verwachten.

Torenvalk

Een torenvalk bouwt zelf geen nest. Ze gebruiken oude kraaiennesten of speciale torenvalk-kasten. Een torenvalk jaagt in open of halfopen landschappen. In een landschap met veel (kort) grasland, heide, hoogvenen, duinen en akkers is voor hen het voedsel goed te vinden. Al biddend in de lucht jaagt hij op prooien op de grond. Op het menu staan vooral woelmuisen maar ook zangvogels en kuikens van weidevogels.

De omgeving van de projectlocatie is te bebost en bewoond. Hierdoor is hier geen sprake van geschikt leefgebied van de torenvalk.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Er zijn geen nesten van overige broedvogels aangetroffen in de te slopen bebouwing.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen.

Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden. In de omgeving van de projectlocatie komen alleen levendbarende hagedissen voor. Deze hagedissen leven in een habitat waar een afwisseling is tussen ruigte (voor de dekking) en open plekken (om op te warmen). Veen- en heidegebieden zijn daarom geschikt habitat. Daaraan voldoet de omgeving op de projectlocatie niet.

Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan zijn habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende oppervlaktewater. De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Omgevingswet een vrijstelling, zodat een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het projectgebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.

Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het projectgebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

Specifieke zorgplicht

Er worden geen negatieve effecten verwacht voor de soorten die vallen onder de specifieke zorgplicht (voor zover niet in voorgaande paragrafen benoemd). Het voorkomen van deze soorten is op of in de directe omgeving van de projectlocatie niet vastgesteld en/of er is geen geschikt habitat op de onderzoekslocatie.

Het kan incidenteel gebeuren deze soorten ondanks de uitgevoerde quickscan, toch voorkomen op de projectlocatie en tijdens de activiteiten hinder ondervinden van de werkzaamheden. In dat geval kunnen negatieve gevolgen voorkomen worden door te voldoen aan de algemene zorgplicht of het inschakelen van een ecologisch deskundige.

Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het projectgebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het projectgebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.2.4 Conclusie soortenbescherming

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door, waar mogelijk, antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het projectgebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

De herontwikkeling van de bestaande bebouwing tot woningen zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het projectgebied is geen geschikt habitat aanwezig voor strikt beschermde soorten.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof

(PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1-6-2011

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

4.9.2 Toetsing

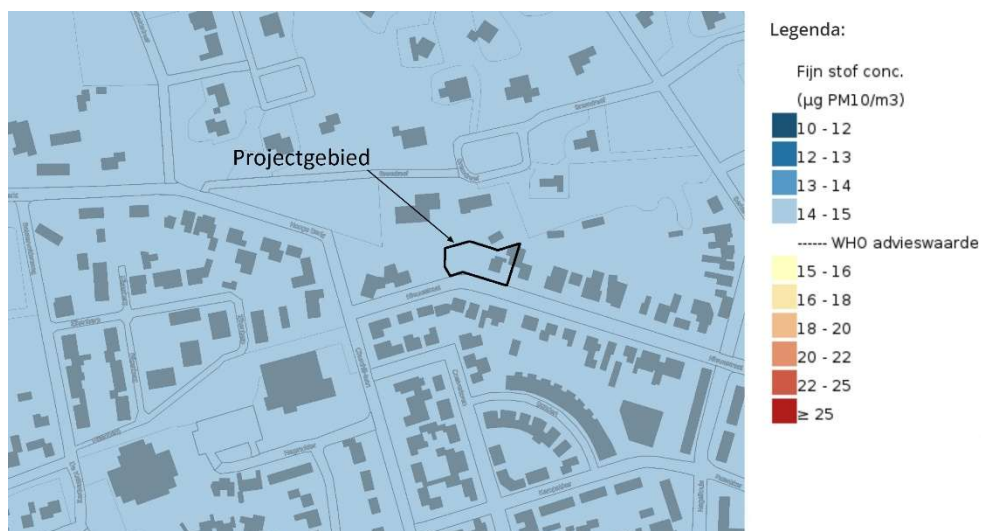
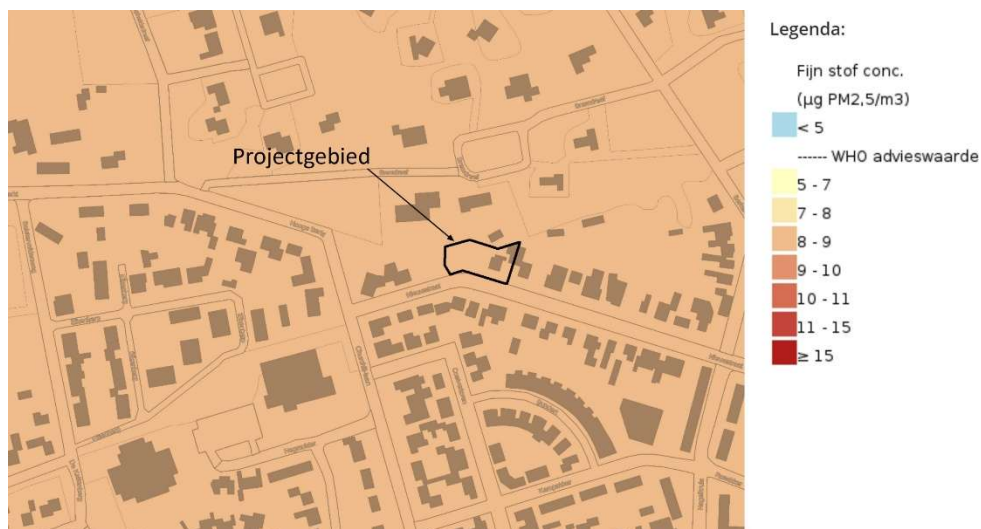
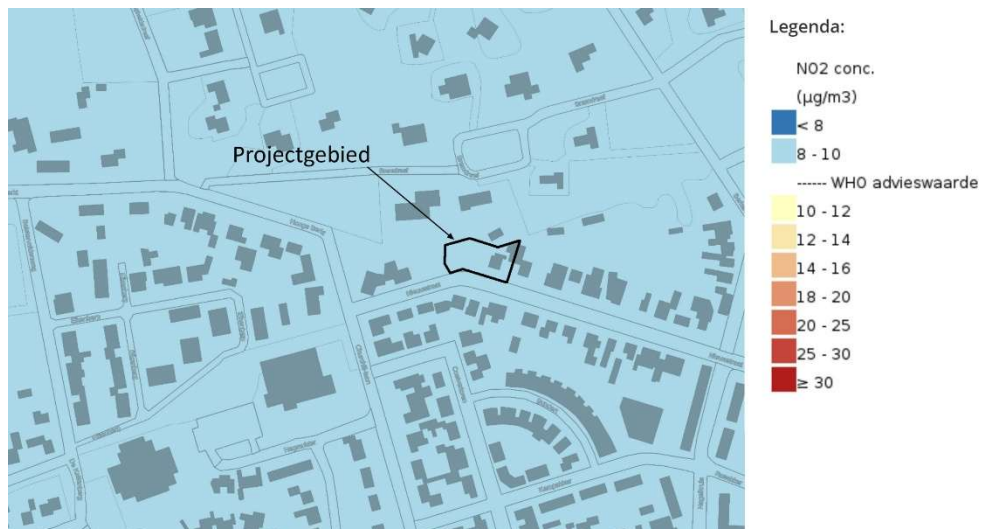
De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in art. 5.54 Bkl. Hierin 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 'kantenlocaties, 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 ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ ter plaatse van het projectgebied ruim onder de aangegeven grenswaarden, die voorgaande tabel zijn aangegeven.



4.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op bouw van 8 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit.

4.10 Geluid

4.10.1 Algemeen/Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een eenduidige manier van beoordelen van geluid te behouden heeft de gemeente Bergeijk de 'Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Bergeijk' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet, in werking getreden.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane geluidsproductie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10.2 Toetsing

Wegverkeerslawaaï

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist. Binnen de gemeente Bergeijk zijn er voor gemeente- en waterschapswegen nog geen geluidaandachtsgebieden vastgesteld. De onderzoeksplichtige wegen zijn weergegeven in navolgende tabel.

Relevante geluidsbronnen

Geluidbronsoorten	Weg	Geluidaandachtsgebied en gegevens opgenomen in CVGG
Gemeentewegen	Churchillaan	Nee
	Hooge Berkt	
	Nieuwstraat	

Geluidbronnen waarbij voor dit plan vanuit het Bkl een onderzoeksplicht geldt

Onderzoek

In het onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaaï op de gewenste woningen aan de Nieuwstraat in Bergeijk berekend. De rapportage akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze motivering BOPA gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 57 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht (zie paragraaf 3.3 van het rapport akoestisch onderzoek).

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste hoogst 57 dB ter plaatse van zuidgevel van de westelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $57 - 33 = 24$ dB. Bij nieuwbouw zal een dergelijke gevelwering altijd wel gehaald worden.

Door de architect zal aan de hand van materiaalspecificaties worden aangetoond dat de gevelopbouw voldoet aan de normen en dat buitendelen van installaties de geluidsnormen niet overschrijden.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'matig' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 van de onderzoeksrapportage kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Hinderlijke bedrijvigheid

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het projectgebied aan de Nieuwstraat bevindt zich in een gebied dat kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald door de kortste afstand te meten tussen de op te richten gevoelige bebouwing en de

grens van de inrichting/de grens van het functiegebied van de (potentieel) hinderlijke functie.

Rond het projectgebied liggen alleen woon- en groenfuncties. Er is dus geen sprake van potentieel hinderlijke functies in de nabijheid van het projectgebied.



Uitsnede verbeelding van geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk, met projectgebied zwart omlijnd en uitgelicht.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling vanwege geluidhinder door wegverkeerslawaaï of hinderlijke bedrijvigheid. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

4.11 Geur

4.11.1 Algemeen/wettelijk kader

Voor dit aspect geldt de "Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Bergeijk 2024".

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstand eisen
- Randvoorwaarden

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

4.11.2 Toetsing

Geurhinder veehouderijen

Potentieel hinderlijke veehouderijen bevinden zich op afstand van het projectgebied. Rond Bergeijk vooral melkveehouderijen en paardenhouderijen met een vaste afstand (100 m tot bebouwing in de bebouwde kom). Kortste afstand tot een veehouderij met een niet-vaste afstand bedraagt ca. 1,2 km (varkenshouderij Berkterbeemden 3).



Uitsnede kaart achtergrondbelasting (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant – ODZOB)

Door de ODZOB is in oktober 2024 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op de hierboven afgebeelde uitsnede van deze kaart is te zien dat het projectgebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.

Geurhinder industriële geur

In de directe omgeving van het projectgebied is geen geur veroorzakende bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van het woningbouwproject: het projectgebied ligt temidden van woonfuncties.

4.11.3 Conclusie

De leefomgeving in de kern van Bergeijk, waar zich ook het projectgebied bevindt, is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Er is geen geur veroorzakende bedrijvigheid aanwezig in de nabijheid van het projectgebied. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Algemeen/wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:⁸

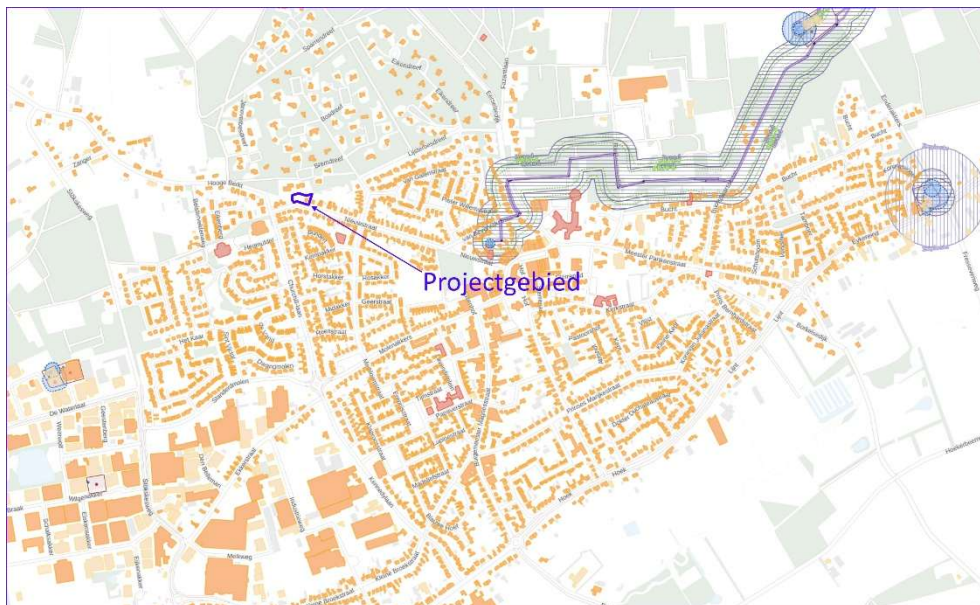
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl.

4.12.2 Toetsing

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 de risicokaart Brabant, zoals opgenomen in de Atlas voor de Leefomgeving, blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (bron: Atlas Leefomgeving)

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Trilling

4.13.1 Algemeen/wettelijk kader

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn beperkt tot de bescherming van trilling gevoelige gebouwen en trilling gevoelige ruimten tegen trillingen in het frequentie interval van 1 tot 80 Hertz (Hz), ten gevolge van (milieubelastende) 'activiteiten anders dan wonen'. Ondanks de ruime benaming zijn veel activiteiten uitgezonderd. Uitgezonderd van het wettelijk kader zijn:

- activiteiten bij wonen (tenzij het gaat om een bedrijf aan huis)
- het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein
- een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen
- evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen
- tijdelijke trillinggevoelige gebouwen die niet meer dan tien jaar zijn toegelaten
- een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, en/of gelegen op een industrieterrein dat onder de Wet geluidhinder 'gezoneerd' was.

4.13.2 Toetsing

In paragraaf 5.11.2 (geluid vanwege hinderlijke bedrijvigheid) is reeds duidelijk geworden dat zich geen hinderlijke bedrijvigheid bevindt in de nabijheid van het projectgebied, die trilling kan veroorzaken. Het initiatief bevindt zich aan de Nieuwstraat. Dit is een 50 km/u straat met een zekere verkeersbelasting, die echter vooral op woonverkeer is gericht: de straat vormt geen verbinding van of naar een bedrijventerrein, dus het aandeel vrachtverkeer is gering. Daarom is er ook geen grote trillingsoverlast door zwaar verkeer te verwachten.

4.13.3 Conclusie

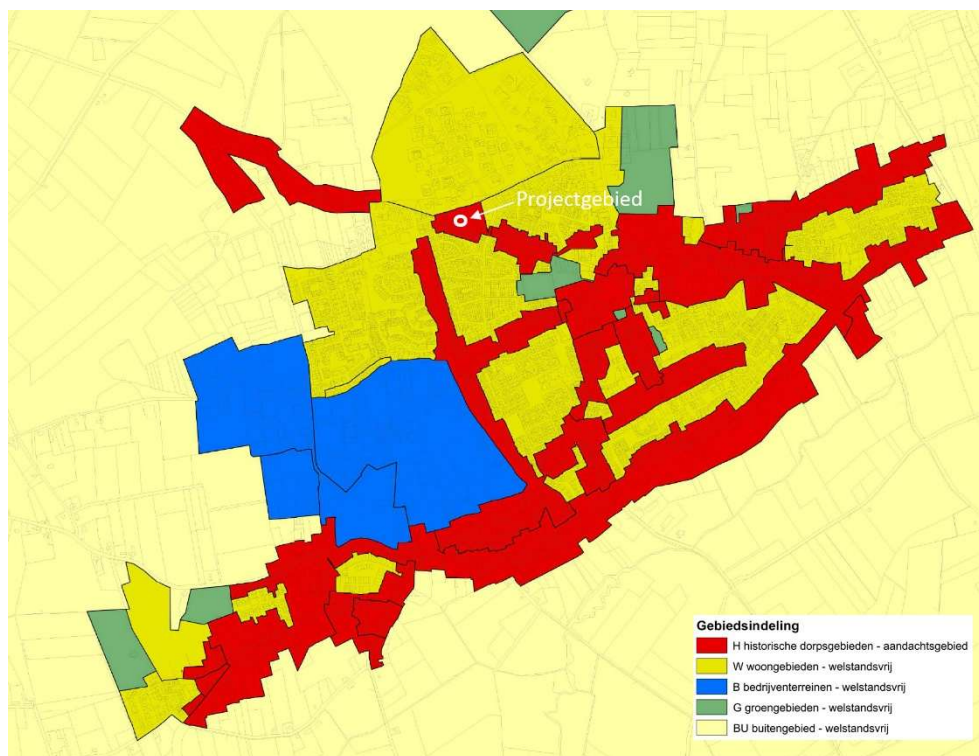
Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.14 Welstand

4.14.1 Algemeen/wettelijk kader

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

4.14.2 Toetsing



Uitsnede kaart met welstandsregimes uit Welstandsnota Bergeijk. Het projectgebied ligt in een zone met uitgebreid welstandsregime.

Zoals uit de hierboven afgebeelde kaart (bron: Welstandsnota Bergeijk) met welstandsregimes voor Bergeijk blijkt, ligt het projectgebied in het gebiedstype 'H – historische dorpsgebieden' dat is aangemerkt als een aandachtsgebied voor welstand.

In het kader van het vooroverleg dat heeft plaatsgevonden met de gemeente heeft daarom ook een welstandsbeoordeling van het bouwplan plaatsgehad.

De gemeente heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4.14.3 Conclusie

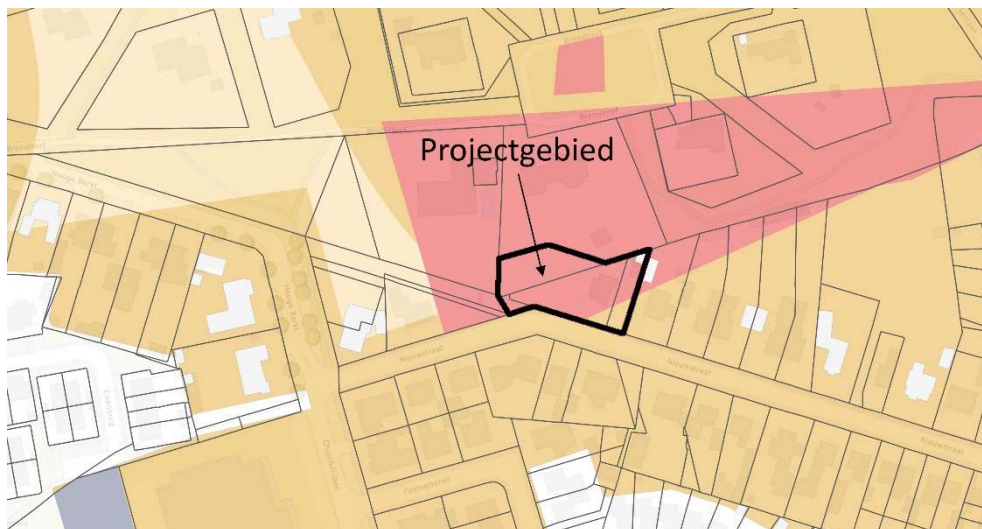
Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4.15 Archeologie en cultuurhistorie

4.15.1 Algemeen/wettelijk kader

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.15.2 Toetsing archeologie



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met wit omlijnd het projectgebied (bron: ODZOB).

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Bergeijk (Gemeente Bergeijk, 2011) heeft het noorden van het projectgebied een aanduiding 'Categorie 2: Gebied van archeologische waarde'. Bij deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds vastgesteld dat er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Hierdoor is een archeologisch onderzoek vereist wanneer bodemingrepen groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 30 cm -Mv.

Het zuiden van het projectgebied heeft een 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Bij deze gebieden is een archeologisch onderzoek vereist wanneer bodemingrepen groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 30 cm -Mv.

In 2009 is een bureauonderzoek uitgevoerd in het projectgebied (Buikema en Hissel, 2009). Hieruit blijkt dat het projectgebied deel uitmaakt van een terrein met resten van zes grafheuvels en een urnenveld (AMK-terrein 5002). Binnen het AMK-terrein liggen op een rij vijf lage tumuli en één geïsoleerd hoger exemplaar. Deze bevinden zich ten noorden van het projectgebied. Volgens Modderman (1955) zijn rondom de grafheuvels sporen van kringgreppels te verwachten. De bodem is waarschijnlijk verstoord vanwege de aanwezigheid van bungalows en wegen. Ook is er waarschijnlijk diep geploegd in het gebied. Twee grafheuvels zijn gerestaureerd, waarvan er één (monumentnummer 1991, tegenover Bremdreef 7) in slechte staat verkeerde. In het projectgebied zelf lijken geen grafheuvels aanwezig te zijn, maar moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid met hieraan relaterende grondsporen zoals kringgreppels, palenkransen, bijzettingen van urnen uit de IJzer-tijd – Romeinse tijd, rituele processiepaden en sporen van bewoningsactiviteiten.

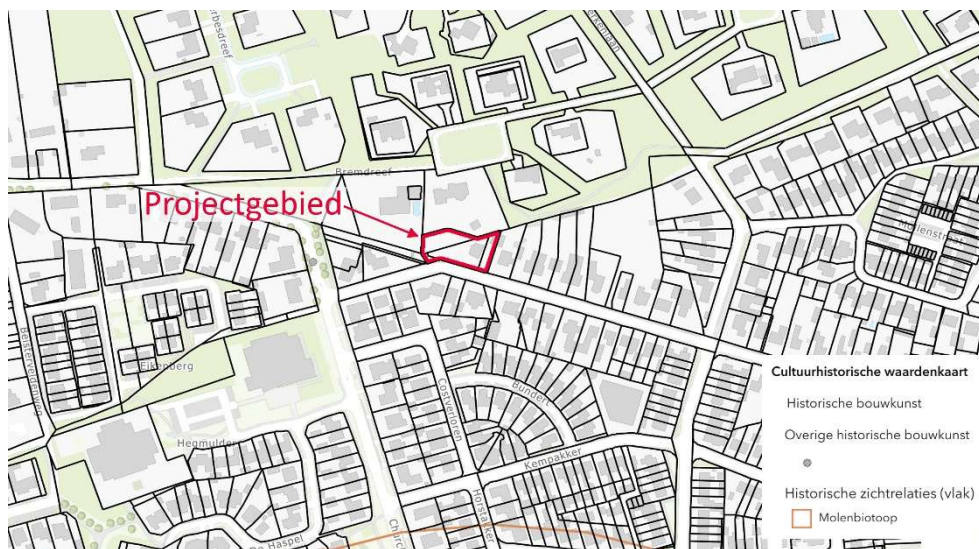
Op basis hiervan heeft de bevoegde overheid besloten dat een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek nodig is (correspondentiemail ODZOB, 19-02-2025). Hier-voor is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat voorziet in de kaders voor dit onder-zoek.

Het PvE dient vóór aanvang van het veldwerk te zijn beoordeeld en ondertekend door de archeologisch adviseur van de bevoegde overheid. Er dient gewerkt te worden conform het gemeentelijk handboek en de actuele richtlijnen van het gemeentelijk depot.

Het programma van eisen is als bijlage bij onderhavige onderbouwing BOPA gevoegd.

4.15.3 Toetsing Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische beleidskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is aan het projectgebied alsook aan de omgeving ervan geen cultuurhistorische waarde toe-gekend. Aan de onderzijde van de hieronder afgebeelde uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart is de contour van de molenbiotoop van de molen De Grenswachter te zien. Het projectgebied ligt buiten deze contour.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met, zwart omlijnd, het projectgebied

4.15.4 Conclusie archeologie

In het projectgebied zal een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Dit kan pas na sloop van de bebouwing ter plaatse van de in het programma van eisen voorgestelde proefsleuven. Om deze reden zal het proefsleuvenonderzoek plaatsvinden na verlening van de omgevingsvergunning. In de voorschriften bij de omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat de nieuwe bebouwing in het gebied pas in gebruik kan worden genomen, nadat met onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden in het geding zijn/is aangegeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan.

4.15.5 Conclusie cultuurhistorie

Cultuurhistorische aspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen omgevingsplanactiviteit.

4.16 Bodem

4.16.1 Algemeen/wettelijk kader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein, direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.16.2 Toetsing

Het initiatief, waarvoor deze onderbouwing BOPA is opgesteld heeft in het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan een woon- en tuinfunctie. De omgevingsplanactiviteit omvat de bouw van nieuwe woningen in het projectgebied. Daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig. Door Silt is in februari bodemonderzoek verricht dat in maart 2025 is gerapporteerd. De rapportage is als bijlage bij onderhavige onderbouwing BOPA gevoegd. de

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 het onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Grondwater wordt beoordeeld conform de Bkl (bijlage Vd). De bevindingen zijn navolgend weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,50 m-mv overwegend uit zeer fijn tot matig grof, zwak tot sterk siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In het grondwater zijn sterk verhoogde concentraties aan nikkel, zink en cadmium aangetoond. De peilbuis is derhalve herbemonsterd en het grondwater is aanvullend geanalyseerd.

Grond

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. De kwaliteitsklasse kan indicatief worden beoordeeld als zijnde klasse Landbouw/Natuur.

In het grondmengmonster MM02 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Tevens zijn matig verhoogde gehalten aan koper, zink en cadmium aangetoond. De kwaliteitsklasse kan indicatief worden beoordeeld als zijnde klasse Industrie.

In het grondmengmonster MM03 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalte molybdeen, cadmium en PAK aangetoond. Tevens is een matig verhoogde gehalte aan zink aangetoond. De kwaliteitsklasse kan indicatief worden beoordeeld als zijnde klasse Industrie.

In het grondmengmonster MM04 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. De kwaliteitsklasse kan indicatief worden beoordeeld als zijnde klasse Landbouw/Natuur.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan xylenen en koper aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarde. Daarnaast is een matig verhoogde concentratie aan kobalt aangetoond. Deze concentratie overschrijd

de tussenwaarde. Tevens zijn sterk verhoogde concentraties aan nikkel, zink en cadmium aangetoond. Deze concentraties overschrijden de interventiewaarde.

Na het aantreffen van sterk verhoogde concentraties is peilbuis PB01 herbemonsterd en is het grondwater aanvullend geanalyseerd. In het herbemonsterde grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan koper aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde. Daarnaast is een matig verhoogde concentratie aan kobalt aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de tussenwaarde. Tevens zijn sterk verhoogde concentraties aan nikkel, zink en cadmium aangetoond. Deze concentraties overschrijden de interventiewaarde.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van nikkel, zink en cadmium in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- in de vaste bodem worden geen sterke verhogingen van de stoffen (nikkel, zink en cadmium) aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- in de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- alhoewel voor Bergeijk geen lokale achtergrondwaarden zijn vastgesteld blijkt uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen (kobalt, nikkel, zink en cadmium) voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' dient op basis van de resultaten te worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

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

Conclusie

Met het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

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).

4.17 Beperkingsgebieden

4.17.1 Algemeen/Wettelijk kader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

4.17.2 Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen in -of in de nabijheid van- beperkingsgebieden.

4.17.3 Conclusie

Vanwege beperkingsgebieden zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.18 Kabels en leidingen

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

4.19 M.e.r.-beoordeling

4.19.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van

Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.19.2 Toetsing

De toevoeging van 7 woningen en vervanging van 1 bestaande woning kan niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit in kolom 3 (zonder voorwaarden). Een nadere m.e.r. beoordeling is derhalve niet aan de orde.

4.19.3 Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het projectgebied zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

5 Participatie

5.1 Verplichte participatie

Op 1 februari 2024 is (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2024) een delegatiebesluit vastgesteld door de gemeente Bergeijk, waarin is bepaald dat het vaststellen van een omgevingsplan gedelegeerd kan worden aan het college van burgemeester en wethouders in een aantal gevallen, waaronder woningbouwontwikkelingen van maximaal 5 woningen. Voorliggend project betreft de vervanging van 1 bestaande woning en de toevoeging van 7 nieuwe woningen, daarom is een bindend adviesrecht van de Raad van toepassing.

5.2 Overleg met gemeente

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om in principe medewerking te verlenen aan het project. Op dit verzoek is positief besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk onder voorwaarden, die reeds zijn aangegeven in hoofdstuk 1 van onderhavige onderbouwing BOPA.

Nadien heeft overleg tussen initiatiefnemer en gemeente plaatsgevonden om af te stemmen over het plan.

5.3 Participatie omgeving

Overleg met de omwonenden

In persoonlijke gesprekken heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden. De verslaglegging hiervan is als bijlage bij deze motivering BOPA gevoegd.

Het plan is door de omwonenden overwegend positief ontvangen. Hieronder is een korte samenvatting weergegeven van de reacties van omwonenden:

	Resultaat vragen ontwikkeling Nieuwstraat 66, 5571 BD Bergeijk	
	Aantal formulieren ingevuld en ondertekend: 11	Keukentafelgesprekken gevoerd week 29-32 in 2024
1a	Had je een ontwikkeling verwacht op deze locatie?	Alle 11 burens verwachten een ontwikkeling op dit perceel
1b	Vind je het goed als de oude woning verdwijnt?	Alle 11 burens vinden het prima als het oude huisje verdwijnt
1c	Zou je grond willen afgeven voor de ontwikkeling?	Geen van de 11 burens wil grond afstaan voor ontwikkeling
1d	Zou je deel willen nemen aan de ontwikkeling?	Geen van de 11 burens wil deelnemen aan de ontwikkeling
2a	Wat vind je van het ontwerp bovenaanzicht?	10 burens vinden het ontwerp prima, 1 vindt het niet goed
2b	Wat vind je van het ontwerp vooraanzicht?	9 burens vinden het vooraanzicht mooi, 2 vinden het niet mooi
2c	Vind je het ontwerp in het straatbeeld passen?	9 burens vinden het ontwerp passend, 2 burens vinden van niet
2d	Heb je voorkeur voor variant 1 of 2 goothoogte?	3x voorkeur 6 meter, 2x voorkeur 5 meter, 6x geen voorkeur
3a	Heb je begrip voor bouwen voor doelgroepen?	Alle burens hebben begrip voor doelgroep senioren en starters
3b	Heb je bezwaren over het toekomstig gebruik?	9 burens hebben geen bezwaar, 1 buur wel, 1 buur weet niet
3c	Ben je bezorgd over het parkeren?	5 burens bezorgd over parkeren, 6 burens hebben geen zorgen
3d	Vind je de oplossing voor het parkeren zo goed?	10 burens vinden parkeren eigen terrein prima, 1 vindt dat niet
4a	Wil je dat het project snel van start gaat?	8 burens snel starten, 1 buur vindt niet, 2 burens geen mening
4b	Heb je begrip voor tijdelijke overlast in de bouwfase?	Alle 11 burens hebben begrip, de meeste willen korte bouwfase
4c	Zou je zelf willen bijdrage aan de werkzaamheden?	Geen van de 11 burens heeft interesse in zelf bijdragen
4d	Heb je nog opmerkingen of ideeën?	9 burens hebben opmerkingen, 2 burens geen opmerkingen
		Zie hiervoor hun persoonlijk ingevuld formulier
		Alle 11 hebben hun antwoordenformulier getekend
5a	Documenten achtergelaten bij 11 directe burens:	Principeverzoek van 24 juni 2024 met beeldschets
		5x plattegronden bestemmingsplan bestaand en nieuw
		3x bouwtekeningen, 2x variant goothoogte en plattegrond

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De initiatiefnemer en de gemeente zullen hiervoor een anterieure overeenkomst afsluiten.

6.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dus ook voor onderhavig initiatief, wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde omgevingsplanactiviteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het bestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde activiteiten) nader onderzocht en afgewogen. Dit is gebeurd in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van voorliggende onderbouwing BOPA.

7.2 Conclusie

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.