

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Blauwe Hoef 19-23, Bergeijk”
Gemeente “Bergeijk”

Datum: 27 maart 2023

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPBblh1113-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL.....	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	BEOOGDE ONTWIKKELING.....	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
5.1	INLEIDING.....	20
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING.....	20
5.3	WATER.....	21
5.4	NATUUR.....	23
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	24
5.6	MILIEUZONERING.....	25
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	26
5.8	GELUID.....	27
5.9	LUCHTKWALITEIT.....	28
5.10	BODEMKWALITEIT.....	29
5.11	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	31
5.13	GEZONDHEID.....	31
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	33
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM.....	33
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	33
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	33
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	36
8.1	OMGEVINGSDIALOOG.....	36
8.2	VOOROVERLEG.....	36
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	36
SEPARATE BIJLAGEN.....		37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de achterzijde van het perceel aan Burgemeester Magneestraat 86 in Bergeijk wordt aan Blauwe Hoef beoogd een nieuwe woning te realiseren. Het te bebouwen perceel dient in de huidige situatie voornamelijk als tuin bij de bestaande woning aan Burgemeester Magneestraat 86. Het perceel is braakliggend en er is een schuur aanwezig.

Op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' is de bouw van een woning niet mogelijk doordat een bouwvlak ontbreekt. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente en kern Bergeijk, in een bestaande woonwijk aan Blauwe Hoef. Het plangebied is onderdeel van het perceel kadastraal bekend nummer 6655 (sectie D, Bergeijk). De nieuwe bouwkaavel heeft een oppervlak van ongeveer 1.234m². Onderstaande luchtfoto geeft zicht op de ligging ten opzichte van de kern van Bergeijk.



Situering locatie in het dorp Bergeijk (bron: kadastralekaart.com)

Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is onderdeel van het bestaande perceel aan Burgemeester Magneestraat 86 en wordt daarvan afgesplitst. Doordat het plangebied is gelegen aan de Blauwe Hoef is een zelfstandige ontsluiting van het perceel mogelijk.



Plangebied in rood, bron: kadastralekaart.com

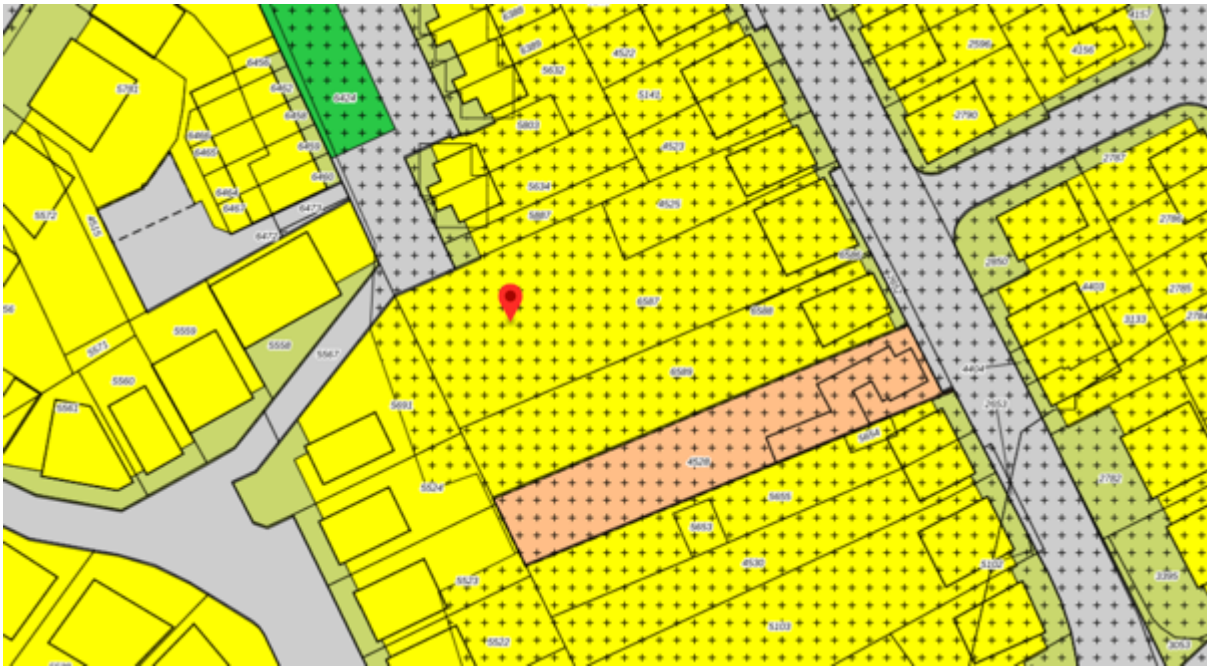
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om op het perceel aan Blauwe Hoef in Bergeijk één nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebieden Oost en West Bergeijk”, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2018’.

De bestemmingen ter plaatse van het plangebied zijn “Wonen” en “Waarde – Archeologie 4.1”. Ter plaatse van het nieuwe bouwperceel is geen bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat het bouwen van een vrijstaande woning binnen de regels van het bestemmingsplan niet is toegestaan.



Uitsnede verbeelding “Woongebieden Oost en West Bergeijk”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een erf aan Burgemeester Magneestraat 86 en heeft een toegang via Blauwe Hoef. Blauwe Hoef is een woonstraat. Aan Blauwe Hoef zijn grondgebonden vrijstaande, half vrijstaande en aaneengebouwde woningen aanwezig.

Het beoogde bouwperceel functioneert in de huidige situatie als tuin behorende bij de woning aan de Burgemeester Magneestraat 86.

De half vrijstaande en aaneengebouwde woningen direct naast het plangebied gelegen bestaan uit twee lagen met een kap. De vrijstaande woningen, westelijk van het plangebied bestaan uit één bouwlaag met een kap. In de regels van het bestemmingsplan is een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan.



Foto van het perceel.

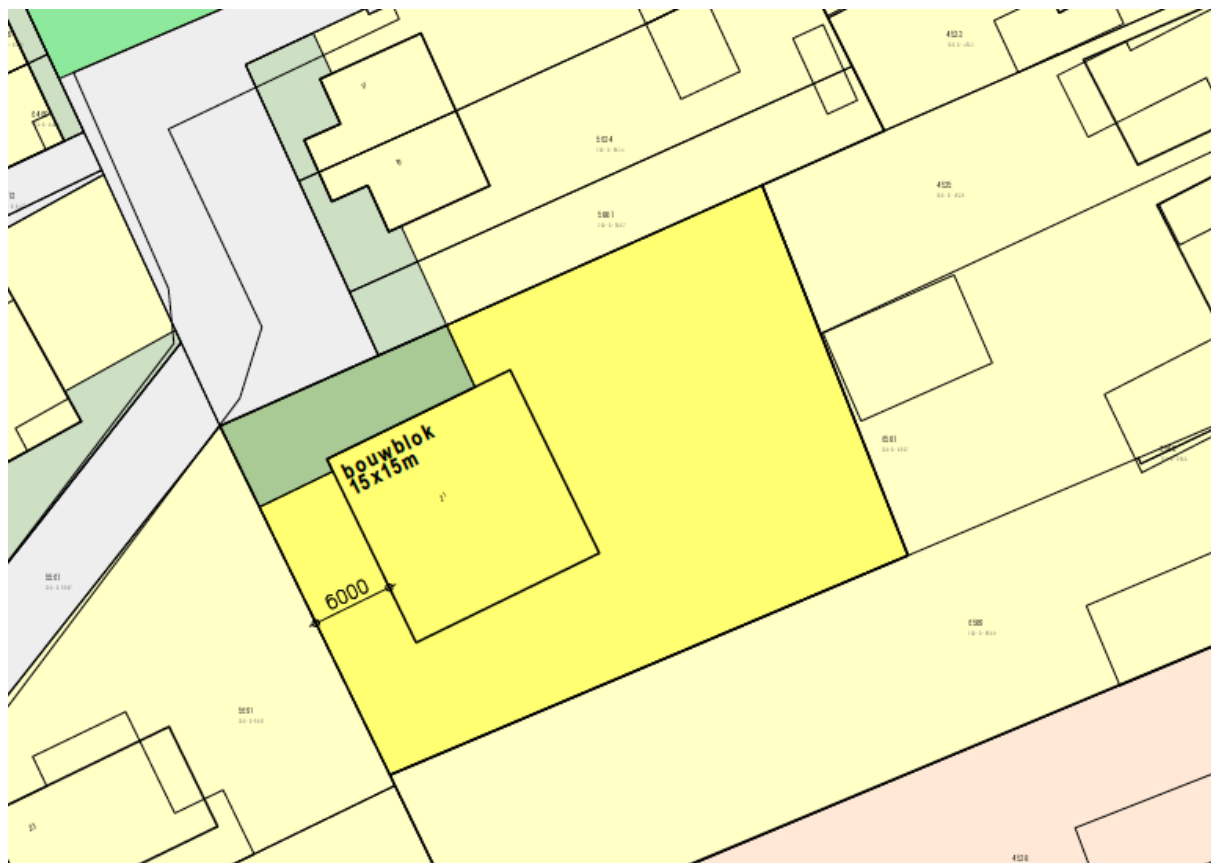
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beoogde ontwikkeling

Het plangebied is zodanig groot dat er voldoende ruimte is ten behoeve van het bouwen van één vrijstaande woning. De beoogde woning wordt met de voorgevel aan Blauwe Hoef gepositioneerd. Een concreet bouwplan voor de nieuwe woning is nog niet beschikbaar.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.234 m². Binnen het plangebied wordt een bouwvlak opgenomen van 15 x 15 m². Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd met dien verstande dat deze een maximale oppervlakte van 150 m² mag hebben. Voor wat betreft de maximale goothoogte is aansluiting gezocht op de hoogte die voor de woning aan de overzijde van de weg is toegestaan. Deze is 5 meter. De bouwhoogte is 5 meter hoger dan de goothoogte; 10 meter. Bijbehorende bouwwerken inclusief carports en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Het deel dat buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd meet maximaal 200 m². De hoogte bedraagt maximaal 3,2 meter voor de goot en maximaal 5,5 als maximale hoogte. De regels zijn gelijk aan die van de omliggende percelen.

Voor het bouwvlak is tot aan het openbaar gebied de bestemming Tuin gepland. In dit gebied zijn geen gebouwen toegestaan.



Opzet van de indeling van het nieuwe bouwperceel. Bron Achitectenbureau Van der Zanden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

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

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een

drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De beoogde herziening waardoor de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk één nieuwe woning te realiseren. Volgens jurisprudentie is de planologische toevoeging van één woning niet te beschouwen als een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De nieuwe woning is een concreet plan van een particulier. Er is sprake van een actuele behoefte. Hoe het plan zich verhoudt tot de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente is in paragraaf 4.3 beschreven.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woning op een passende wijze stedenbouwkundig is ingepast met dezelfde bouwregels als die voor de percelen in de directe omgeving gelden. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw kleiner wordt. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Stedelijk gebied” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 1 woning. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving en vult de bestaande stedenbouwkundige structuur op een goede wijze aan. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

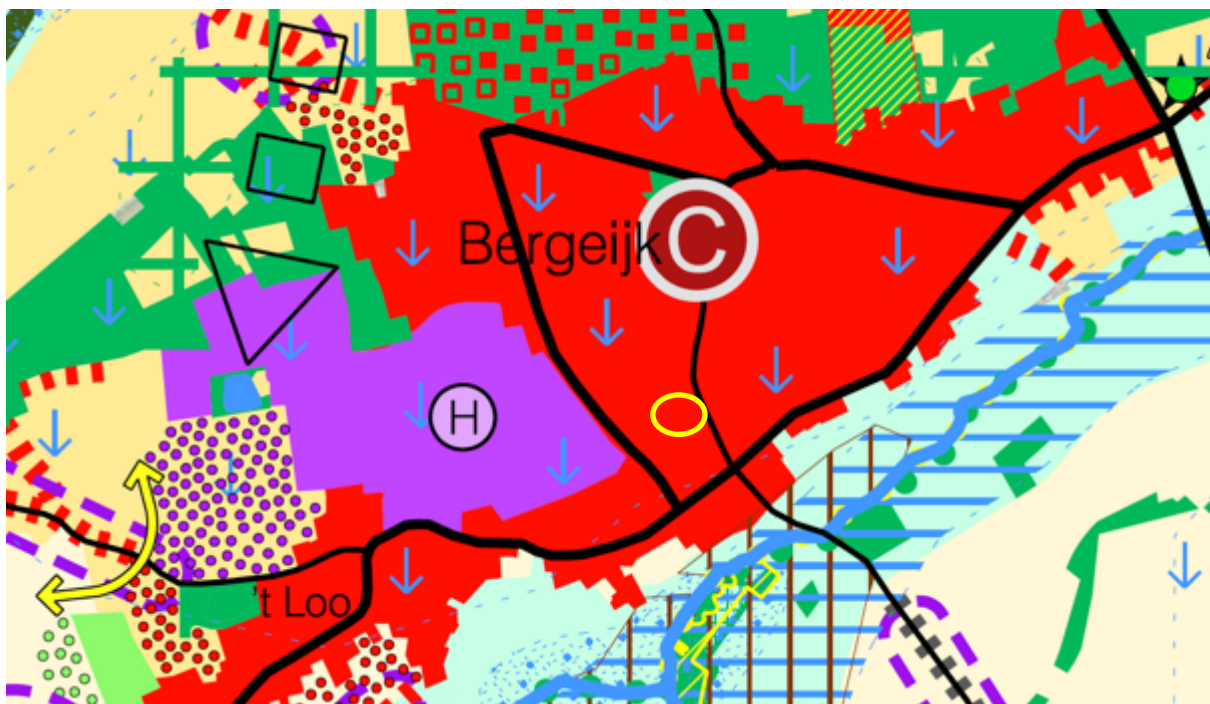
- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk. Het bestaand bebouwingspatroon aan Blauwe Hoef wordt aangevuld. De bouwregels voor de nieuwe woning zijn gelijk aan de regels voor de percelen in de omgeving van het plangebied. De afmetingen van de nieuwe woning zijn daardoor afgestemd op de afmeting van de omliggende bebouwing. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk: leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven. In geel is de projectlocatie aangeduid.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk; bron: gemeente Bergeijk

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Blauwe Hoef gelden de volgende aspecten:

Bestaande bebouwingskern

Woongebieden

De koers voor de functie wonen draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding.

Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

Voor het wonen staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma centraal. Dit wil Bergeijk minimaal realiseren. Iedere kern moet, indien redelijkerwijs mogelijk, tenminste ruimte krijgen om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het realiseren van een kern waar de inwoners als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen en daarmee een “woon carrière” kunnen maken, vergt niet alleen voldoende aantal woningen per kern, maar vooral ook een op de toekomstige vraag toegesneden aanbod van woningtypen en ondersteunende diensten. Voorkomen moet worden dat er “gebouwd wordt wat er al staat” terwijl de bevolking naar leeftijd- en huishoudensamenstelling verandert. De doelgroepen ouderen en jongeren vergen wat dat betreft extra aandacht.

Confrontatie van de toekomstige vraag met het bestaande aanbod geeft het antwoord op de vraag welk woningbouwprogramma noodzakelijk is om een levensloopbestendige kern te worden c.q. te blijven en welke uitdagingen er liggen met betrekking tot het aanbieden van ondersteunende voorzieningen. De Structuurvisie kan hierop slechts op hoofdlijnen antwoord geven.

De gemeente Bergeijk streeft tezamen met de regio voor meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt. Ook wordt gestreefd naar meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen en naar meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.

Andere speerpunten van beleid zijn het vergroten van de samenwerking tussen alle woningmarktpartijen en het hebben van meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen. Ook dient de aandacht uit te gaan naar de kwaliteit van woning en woonomgeving”

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een woning die specifiek voorziet in een actuele behoefte en dus ruimte geeft aan het aspect keuzevrijheid dat in Structuurvisie is genoemd. De ontwikkeling is dus daarmee op basis van de structuurvisie mogelijk. De woning past qua maat en schaal binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

(Ontwerp) Omgevingsvisie Bergeijk

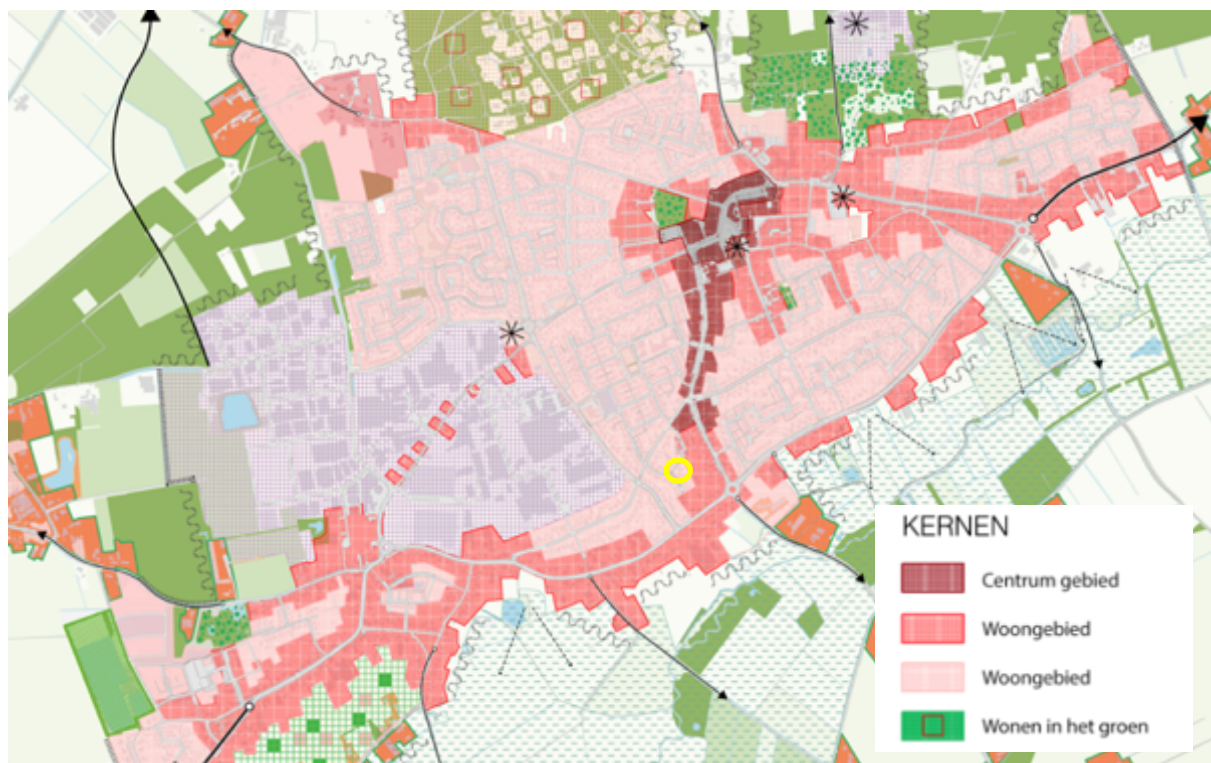
Vanaf 28 oktober 2021 is de ontwerpversie van de Omgevingsvisie ter inzage gelegd.

De omgevingsvisie van de gemeente geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruitziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

In de omgevingsvisie zijn voor de gemeente de richting en ambities bepaald. De uitvoering hiervan strekt zich uit van korte naar lange termijn, afhankelijk van het opstellen van concrete plannen, maatregelen en financiering. Het initiatief ligt daarbij zeker niet altijd bij de gemeente. De omgevingsvisie biedt een handvat voor vernieuwing en initiatieven vanuit de samenleving en nodigt hier nadrukkelijk toe uit.

In de Omgevingsvisie is per deelgebied de kernkwaliteiten, de opgaven en koers bepaald. Het

plangebied is gelegen in het deelgebied 'Bergeijk 't Hof'. De volgende afbeelding toont een uitsnede uit het kaartbeeld met een uitsnede van de legenda van de Omgevingsvisie. In geel is het plangebied aangeduid.



Uitsnede kaartbeeld Omgevingsvisie

Het plangebied is gelegen in het 'Woongebied' van Bergeijk 't Hof.

Bergeijk 't Hof ligt tamelijk ingeklemd tussen de bosgebieden, het beekdal, de bedrijventerreinen en de ontsluitingsweg Enderakkers. De afgelopen jaren is naast inbreiding ook ingezet op uitbreiding, onder meer op Terlo en meer recent op Hooie Berkt II. Ingezet wordt op herstructurering binnen de huidige contouren in combinatie met zoeklocaties aan de randen, waarbij inpasbaarheid in de omgeving zorgvuldig moet worden afgewogen. Bergeijk 't Hof beschikt over het grootste voorzieningenaanbod in de gemeente. Het centrum van het dorp is levendig, de leegstand van winkels is laag en er wordt voortdurend naar gestreefd om de beleving te verbeteren. Hiervoor is inspanning nodig. Voortzetting van concentratiebeleid voor zowel winkels als andere bezoekersintensieve functies is noodzakelijk. Voor alle ontwikkelingen geldt dat de opgave ligt in het versterken van de kwaliteit en identiteit van het dorp.

Met de inpassing van een vrijstaande woning aan Blauwe Hoef wordt vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt aangesloten op het bestaande woongebied binnen het deelgebied. De beoogde nieuwe woning rond de bestaande stedenbouwkundige structuur op een passende wijze af. Hiermee wordt de kwaliteit en identiteit van het woongebied versterkt.

De beoogde ontwikkeling past binnen de ambities en opgaven zoals verwoord in de Omgevingsvisie Bergeijk.

Kempische visie op wonen 2019-2023

De gemeente Bergeijk heeft in afstemming met de buurgemeenten Bladel, eersel en Reusel-De Mierden haar ambities op het vlak van volkshuisvesting en woonbeleid uiteengezet in de Kempische visie op wonen 2019-2023.

Deze Kempengemeenten hebben veel met elkaar gemeen, maar er zijn ook verschillen. Niet alleen

tussen gemeenten, maar zeker ook tussen kernen. Bijvoorbeeld als het gaat om het voorzieningenniveau, woningaanbod, demografische trends en de sociale cohesie. Het is belangrijk dat deze diversiteit in de regio gewaarborgd blijft. De uitgangspunten in deze visie gelden voor iedere gemeente in de Kempen, maar het is daarnaast nog steeds mogelijk om op specifieke thema's op het vlak van het wonen lokaal beleid te voeren. In de komende jaren zullen gemeentelijke woonvisies in de Kempengemeenten wellicht herijkt worden. Op dat moment wordt de Kempische visie op wonen het uitgangspunt voor de gemeentelijke woonvisie (en daarmee het leidende beleidskader voor wonen).

In de visie is een aantal speerpunten benoemd als ambities voor het woonbeleid. Relevant voor de beoogde bouw van de nieuwe woning is onder andere speerpunt 1: Versnellen van de bouwproductie... op een zorgvuldige manier. Dit betekent onder andere dat er meer ruimte moet zijn om in te spelen op de vraag naar woningen, dat inbreiden boven uitbreiden gaat en dat rekening gehouden moet worden met de beperkte ruimte in sommige dorpen.

Het beoogde plan voorziet in het benutten van een braakliggend terrein binnen de bebouwde kom dat voorziet in een actuele vraag van een initiatiefnemer. De inpassing houdt bovendien rekening met de beschikbare ruimte binnen de omgeving en is zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma dat elke 3 jaar wordt geactualiseerd met de provinciale prognose (laatste actualisatie 2020). In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2021 sprake van ca. 300 woningen die zijn vastgelegd in harde plancapaciteit. Volgens de provinciale woningbehoefteprognose (2020) is er in de gemeente Bergeijk voor de komende 10 jaar een behoefte aan 600 woningen. Dit geeft ruimte voor nieuwe bouwinitiatieven. Er is immers nog ruimte voor ca. 300 woningen. Hiervan zijn al wel een aantal woningen voorzien in plannen die in voorbereiding zijn (zachte plancapaciteit).

Conclusie

Totaal zal in het plangebied 1 nieuwe woning worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om de nieuwe woning op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte ofwel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Lokaal Volkshuisvestingsprogramma

Op 26 maart 2020 heeft de gemeente Bergeijk het lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hierbij zijn de volgende maatregelen ingesteld om de lokale woningbouwopgave de komende jaren te kunnen stimuleren opgenomen:

1. Bijdrage/ korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen
2. Mogelijk maken van preventieve mantelzorgwoningen
3. Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur (nu 20% sociale huur)
4. Mogelijkheden om bestaande woningvoorraad beter te benutten
5. Mogelijkheid bouwen woning(en) op eigen grond
6. Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw
7. Realisatie nieuwe woningbouwlocaties (in combinatie met actieve grondpolitiek gemeente)

In de praktijk houdt dit niet in dat bij elke ontwikkeling het genoemde percentage sociale huur gehaald kan worden. Met de toepassing van het vereveningsfonds voor sociale Woningbouw wordt een uitzonderingsmogelijkheid om te compenseren geboden.

Afdracht vereveningsfonds sociale woningbouw

Woningbouwinitiatieven die minder dan het vereiste percentage van 30% sociale huurwoningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Aangezien het realiseren van sociale

huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, kan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw worden ingezet om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen andere ontwikkelingen die sociale huurwoningen realiseren een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Zo wordt op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huurwoningen geborgd.

De beoogde ontwikkeling kan niet voorzien in het vereiste percentage van 30% aan sociale huurwoningen. Er zal daarom afdracht plaatsvinden. Het bedrag dat gestort moet worden in het fonds wordt berekend middels de formule 'oppervlakte kavel' x €65,-- x 0,3 met een maximum bedrag van €19.500,--.

In het geval van de beoogde ontwikkeling is sprake van een kavelgrootte van 1.234 m². Dit betekent een bedrag van €24.063,-- wat is gemaximaliseerd op €19.500,--. De afdracht aan het vereveningsfonds zal middels een overeenkomst met initiatiefnemer worden verzekerd.

Gelet op de omvang en beperkte bereikbaarheid van het perceel zijn sociale huurwoningen niet goed ruimtelijk inpasbaar. Hoewel niet kan voldaan worden aan de zeven punten ter stimulering van het lokaal volkshuisvestingsprogramma levert het plan middels de afdracht aan het vereveningsfonds een bijdrage aan de realisatie van sociale huur. Er wordt voldaan aan het volkshuisvestingsbeleid.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de ontwikkeling zal er moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk.

Met de beoogde ontwikkeling zal er één woning worden toegevoegd. De gemeente Bergeijk heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

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

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen. Met behulp van aan functies gerelateerde normen wordt de parkeerbehoefte bepaald. Hierbij wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd.

1. De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012. Wanneer het CROW de parkeerkencijfers actualiseert, wordt de Nota Parkeernormen hierop aangepast.*
2. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Bergeijk “niet stedelijk”, op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente.
3. In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen alleen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen buiten het kernwinkelgebied. Vanwege de schaal van de gemeente Bergeijk is er nauwelijks onderscheid tussen autobezit in deze gebieden. Alle voorzieningen zijn gelijkwaardig bereikbaar. Voor het kernwinkelgebied van Bergeijk wordt een uitzondering gemaakt, omdat in dit gebied een bezoeker meerdere bestemmingen kan hebben binnen loopafstand.

Voor een vrijstaande woning geldt een norm van 2,3 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Het perceel is groot en er is voldoende ruimte voor de inpassing van 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

De ontsluiting zal op een bestaande weg aan Blauwe Hoef plaatsvinden. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is zodanig gering dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterschap de Dommel

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied De Dommel. Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige plangebied in de gemeente Bergeijk. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap De Dommel. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. De grenswaarde waaraan getoetst wordt is een verhardingstoename van 500 m² of meer. In dat geval dient er rekening gehouden te worden met een wateropgave van 60 mm per m² aan verhardingstoename.

Omdat geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m², geldt vanuit de Keur geen compensatieverplichting. Voor het planvoornemen is de gemeente bevoegd gezag. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse wordt verwerkt.

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024 (VGRP). Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van dit plan legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente wil een goed functionerend water- en rioleringsstelsel in stand houden en vanuit de zorgplicht riolering bijdragen aan gemeenschappelijke thema's zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om de zorg voor riolering nu en in de toekomst betaalbaar te houden wil de gemeente toegroeien naar een situatie waarin we sterker sturen op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn. De koers die hiervoor is ingezet wil de gemeente doorzetten en het beheer verder optimaliseren.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente het hemelwater zoveel mogelijk (laten) verwerken op eigen terrein of minimaal binnen projectgrens, tenzij transport doelmatiger is. Door hemelwater in de bodem te infiltreren wordt de sponscapaciteit van de bodem benut en wordt een zoetwatervoorraad opgebouwd om langdurig droge perioden beter te kunnen overbruggen. Het overtollige hemelwater wordt in de openbare ruimte opgevangen, waarna het bij voorkeur via bovengrondse blauw-groene aders wordt afgevoerd naar de beekdalen die zijn (her)ingericht voor de opvang van pieken. Met deze aders, zoals opgenomen in het waterstructuurplan 2013, wordt bijgedragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en kan tevens hittestress

worden tegengegaan.

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het Waterschap. Waar het Waterschap op dit moment de grens legt op een verhardingstoename van 500 m², legt de gemeente de grens bij 50 m² verhardingstoename. Het verwerken van hemelwater op eigen terrein is voor deze ontwikkeling dus vanuit het gemeentelijk beleid wel verplicht gesteld.

Situatie plangebied

De oppervlakte van het perceel is 1.234 m². Als gevolg van de toevoeging van een nieuwe woning zal de verharding van het perceel toenemen met meer dan 50 m² die door het gemeentelijk beleid als ondergrens wordt gehanteerd.

Toekomstige verharding

Voor de nieuwe woning met aan-, uit-, en bijgebouwen is in deze paragraaf uitgegaan van het maximale dakvlak van circa 400 m². Voor de terreinverharding is in toekomstige situatie uitgegaan van ongeveer 100 m². Dit betekent een verharding van circa 500 m².

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in de omliggende gebieden van het plangebied is gelegen op 28,68 m (NAP). (bron: grondwaterstand.brabant.nl). De maaiveldhoogte is gelegen op 29,46 m (NAP). Dit betekent dat de GHG circa 80 centimeter onder maaiveld is gelegen. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Op of in de nabijheid van de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Op basis van het dinoloket is duidelijk dat de bodem tot een diepte van circa 30 meter uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Hemelwater

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 oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Omdat er sprake is van een toename gelijk aan 500 m² is de gelijk aan de drempel die het Waterschap hanteert. De planontwikkeling is op grond van het beleid van het Waterschap vrijgesteld.

De gemeente Bergeijk hanteert een bergingseis van 60 mm per m² toename van verharding. Op basis van deze maximale compensatie eis van 60 mm kan met een verharding van 500 m² worden uitgegaan van een berging van circa 30 m³. Rekening houdend met de GHG van 0,8 meter onder maaiveld en uitgaande van een minimale drooglegging van 0,1 meter onder maaiveld kan geconcludeerd worden dat er minimaal 0,7 meter aan inschattingdiepte beschikbaar is. Dit betekent dat voor 30 m³ circa 42 m² beschikbaar moet zijn voor de berging. Op het perceel, eventueel in combinatie met bergingskratten onder toekomstige terreinverhardingen is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Hergebruik van hemelwater kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hoge investering. Het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag. De investering hiervoor is relatief beperkt.

De berging kan gerealiseerd worden door middel van regentonnen, een slootje/vijver/verlaging in de tuin of (indien geen zichtbaar water wenselijk is) infiltratiekratten. Zoals eerder aangegeven lijkt de bodem geschikt voor infiltratie. Door een regenton dusdanig te construeren dat deze vanaf een bepaald waterniveau langzaam leegloopt op de erfverharding richting onverhard terrein kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van deze daken plaatsvinden. Het water uit de regenton kan bovendien worden gebruikt voor het begieten of besproeien van de tuin in droge periodes (maar ook voor kamerplanten en bepaalde schoonmaakklassen).

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente Bergeijk (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe woningen te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve dan niet meteen tot natte voeten leiden. Middels een overstort op de te kiezen berging kan bij extreme neerslag een overloop op het bestaand gemeentelijk riool worden gerealiseerd.

Vuilwater

Het vuilwater zal gescheiden worden van het hemelwater en apart aan het gemeentelijk riool worden aangeboden.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Het aspect Water kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Beschermde natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzichte van het huidige gebruik, omdat de agrarische bestemming zal worden gestopt. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen leegstaande gebouwen gesloopt of houtopstanden verwijderd. Er zijn met de beoogde wijziging geen activiteiten beoogd die mogelijk schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Bovendien biedt de directe omgeving van het plangebied, in de omliggende tuinen voldoende aanleiding voor diersoorten om te verblijven.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Per 1 juli 2021 geldt op basis van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissie als gevolg van de **aanlegfase** in de bouwsector. Een berekening van de emissie als gevolg van de aanlegfase (bouw van een nieuwe woning) is om die reden niet uitgevoerd.

Ten aanzien van de gebruiksfase geldt de nieuwe woning gasloos zal zijn. De gebruiksfase betreft daarom tot een stikstofdepositie als gevolg van de verkeersgeneratie van en naar de nieuwe woning. Conform de rekenmethode van de CROW kan worden uitgegaan van 8 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Hierbij is uitgegaan van afwikkeling op de Kleine Broekstraat. Dit is een wijkontsluitingsweg waarbij aangenomen moet worden dat het verkeer van en naar de nieuwe woning zal zijn opgegaan in het overheersend verkeersbeeld. De stikstofberekening als gevolg van de gebruiksfase is middels AERIUS berekend. Hieruit bleek dat er geen sprake is van een overschrijding van de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. De berekening is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de natuurwaarden in het plangebied en omliggende natuurgebieden.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Bergeijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde (Waarde – Archeologie 4.1) in de regels van het

bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Een uitzondering hierop is als de werkzaamheden binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

Voor de realisatie van de woning vindt geen bodemverstoring van 500m² plaats. Het bouwvlak is hiervoor simpelweg te klein. Hierdoor is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

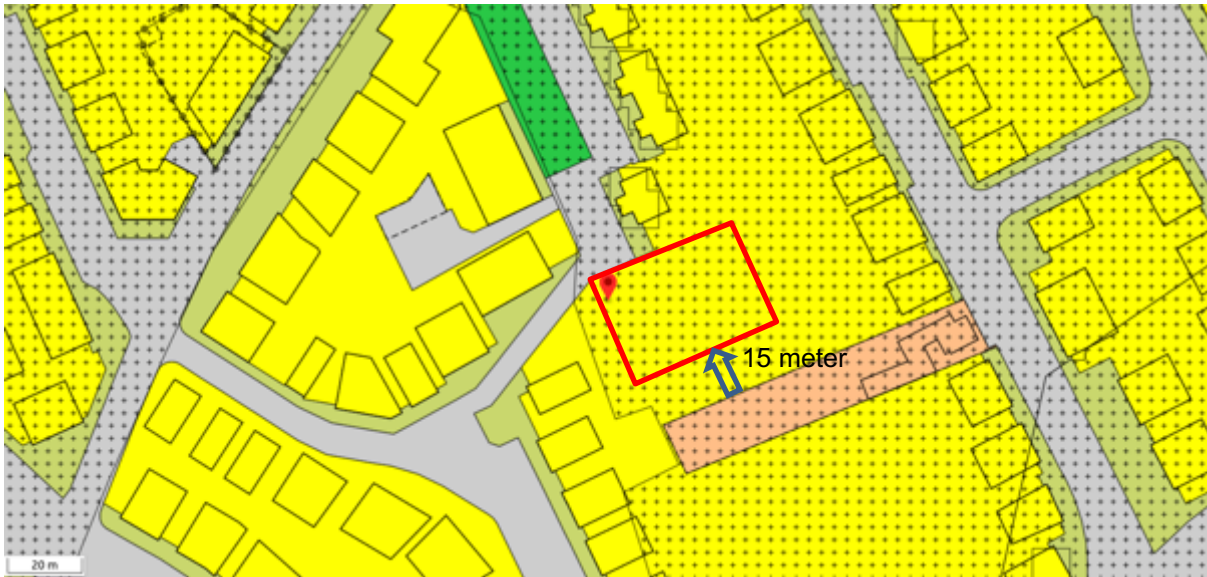
Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

In de directe nabijheid zijn nauwelijks milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen gelegen. Op circa 15 meter van het plangebied is een gemengde bestemming aanwezig met een functieaanduiding voor detailhandel. De bedrijfsactiviteiten die op basis van deze bestemming zijn toegestaan reiken op basis van de VNG-brochure tot maximaal categorie 2. De richtafstand voor deze categorie is 10 meter. Hieraan wordt voldaan. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied in rood met de afstand tot de gemengde bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan met de afstand tussen het plangebied en de gemengde bestemming. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het aspect “Milieuzonering” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en de belangen van bedrijven worden niet geschaad.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Recent heeft de Raad van State uitspraak gedaan naar de mogelijke noodzaak voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie). (Uitspraak: 201901439-1-r1).

Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) behoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

Alle direct omliggende wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Een geluidsonderzoek is daarom niet verplicht. Omdat Blauwe Hoef een rustige woonwijk is met relatief weinig woningen en geen doorgaande route betreft kan worden gesteld dat de locatie ten aanzien van het aspect geluid over een goed woon-, en leefklimaat beschikt.

Het plangebied is op een afstand van circa 165 meter van de Broekstraat gelegen. Hoewel de afstand groot is en er veel bestaande bebouwing tussen het plangebied en deze straat is gelegen is een onderzoek verplicht. De rapportage van het onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (wegen binnen bebouwde kom) mogelijk. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Rekenen meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de wegen met zone de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige bestemming niet overschreden wordt. De geluidbelastingen blijven dus ook overal onder de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De nieuwe geluidgevoelige bestemming aan de Blauwe Hoef is geluidonbelast. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Rekenen meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Ruimtelijke ordening

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 48 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Dit zal, gezien de minimale karakteristieke geluidwering berekening ($G_{A,k}$) conform Bouwbesluit van 20 dB geen probleem zijn. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd.

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM_{10} of NO_2 ($\max 1,2 \mu g/m^3$).

Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate" begrip

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekenende mate" ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van "niet in betekenende mate" sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

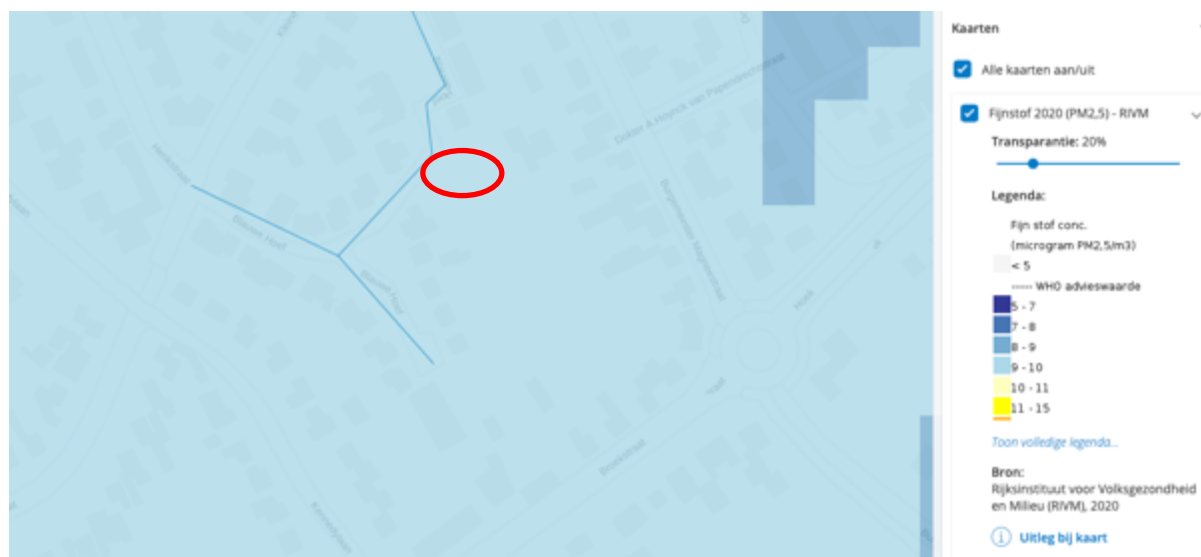
Dit besluit betreft een de bouw van één nieuwe woning. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $40 \mu g/m^3$ en fijn stof: $40 \mu g/m^3$). Voor stikstofdioxide en PM_{10} is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu g/m^3$ en voor zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) is de waarde gelegen lager $20 \mu g/m^3$. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een

gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) en niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2020 (pm2,5) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. De nieuwe woning komt ter plaatse van de huidige tuin van de woning aan Burgemeester Magneestraat 86 te liggen. Het perceel van het plangebied kent derhalve al een woonbestemming en is al jaren als zodanig in gebruik. Hierdoor is het aannemelijk dat de bodemgesteldheid al geschikt is voor de beoogde bestemming. Voor de volledigheid is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

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

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW/Wonen/industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;*
- *indien (graaf)werkzaamheden gepland zijn ter plaatse van boring 07 en de directe omgeving in de sterk verontreinigde grond dienen deze plaats te vinden onder milieukundige begeleiding. Geadviseerd wordt om deze werkzaamheden door een BRL 7000-gecertificeerde aannemer te laten uitvoeren. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden dient hiervoor een Plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag;*

- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.*

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoeksrapport zijn er in het kader van de Wbb aanvullende procedures noodzakelijk. Er zijn vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien belemmeringen ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Dit betreft de aanwezigheid van de puntverontreiniging met zink thv B07. Voordat met de nieuwbouw wordt gestart zal deze puntverontreiniging gesaneerd moeten worden. Hiervoor dient een Plan van Aanpak ter goedkeuring overlegd te worden bij het bevoegd gezag (college van B&W van Bergeijk).

Initiatiefnemer zal de puntverontreiniging voor de bouwwerkzaamheden saneren en de benodigde stappen hiervoor zetten. Het plan van aanpak en saneringsrapport zal ter beoordeling bij het bevoegd gezag worden ingediend.

Het aspect "Bodemkwaliteit" is na sanering van de puntverontreiniging geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Sanering zal plaatsvinden voordat de nieuwbouw plaatsvindt.

5.11 Externe Veiligheid

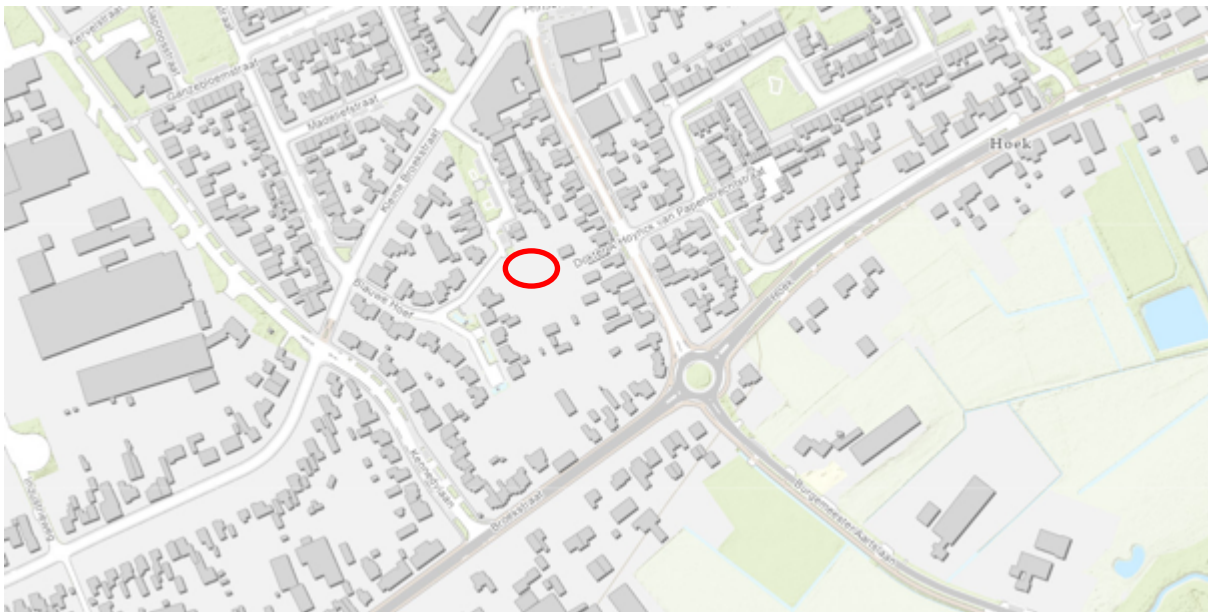
De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen 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 rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Voor de nieuwe woning is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen of transportroutes) gevonden.



Uitsnede van de risicokaart met in rood de ligging van de projectlocatie. Bron: risicokaart

Hierdoor moet worden geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen binnen een invloedsgebied is gelegen. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering en er kan volstaan worden met de uitgevoerde inventarisatie.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Op 450 meter afstand van het plangebied is aan Burgemeester Aartslaan de dichtst bijgelegen veehouderij aanwezig. Het betreft een paardenhouderij.

Een endotoxine toets geldt alleen voor de diercategorieën varkens, legkippen en vleeskuikens. Een dergelijke toets geldt dus niet voor het bedrijf aan Burgemeester Aartslaan. Verdere toetsing is niet van toepassing.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee heeft de gemeente zich afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen de 2 km nog verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het plangebied is niet gelegen binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan “Woongebieden Oost en West Bergeijk”. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde – Archeologie 4.1'. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de bestaande woning zijn de regels uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd om de beoogde woning te kunnen realiseren. Ter plaatse van het bouwvlak mag een hoofgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken zijn binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn middels een specifieke bouwaanduiding

aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte.

Tuin

De voortuin bij de woning is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Het bestemmingsvlak 'Tuin' is op de verbeelding opgenomen op de voortuinen, inclusief inrit op delen van de tuin waar bebouwing niet gewenst is. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Erfafscheidingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn.

Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin, inclusief inritten, bij de woning.

Waarde – Archeologie 4.1

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' is ter bescherming van de ter plaatse geldende archeologische waarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1', in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

De overige regels regelen de voorwaarden ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer zijn de intenties van het bouwplan met de omwonenden besproken. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen en worden door initiatiefnemer op de hoogte gehouden van de voortgang.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. Deze heeft niet tot aanpassing van het plan geleid. De strekking van de zienswijze en de beantwoording ervan is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- AERIUS-berekening gebruiksfase dd 29 maart 2022
- Akoestisch onderzoek, M&A Omgeving BV, dd 24 mei 2022
- Verkennend en nader bodem- en verkennend asbestonderzoek, dd 17 mei 2022
- Nota zienswijzen