

Bestemmingsplan

Centrum Bergeijk 2012

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Centrum Bergeijk 2012

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

april 2012

Vastgesteld:

19 april 2012

Projectgegevens:

TOE06-BEG00047-02A

REG06-BEG00047-02A

TEK06-BEG00047-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBcen1027-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

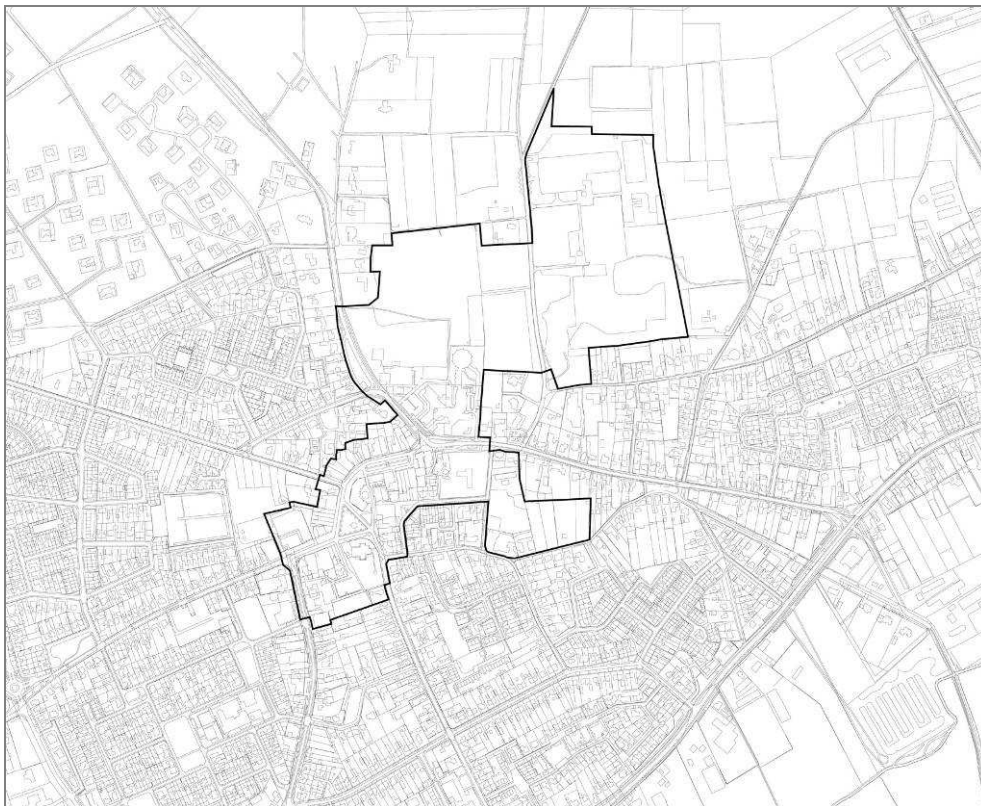
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Regionaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	17
3	Planbeschrijving	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.2	Archeologische en cultuurhistorie	25
3.3	Functionele structuur	30
3.4	Ontwikkelingen	38
4	Milieu- en omgevingsaspecten	39
4.1	Wet geluidhinder	39
4.2	Bedrijvigheid	40
4.3	Bodem	41
4.4	Riolering en waterhuishouding	42
4.5	Externe veiligheid	43
4.6	Kabels en leidingen	43
4.7	Natuur	44
4.8	Luchtkwaliteit	44
5	Het bestemmingsplan	47
5.1	Plansystematiek	47
5.2	De bestemmingen	47
6	Financiële uitvoerbaarheid	53
7	Procedures	55
7.1	Inspraak en vooroverleg	55
7.2	Vaststelling	55

Bijlagen:

Bijlage 1:	Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk
Bijlage 2:	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk
Bijlage 3:	Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Centrum Bergeijk

Bijlage 4: Rapport akoestisch onderzoek Centrum Bergeijk, Croonen Adviseurs, 20 januari 2012



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren bezig om de bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied te actualiseren en te digitaliseren. Uitgangspunt is om op 1 januari 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het centrum van de kern Bergeijk. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via ontheffing) mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan een tweetal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Bergeijk is een uitgebreide inventarisatie verricht (2003). Hierbij heeft een veldinventarisatie van de gehele kern plaatsgevonden, waarna de ruimtelijk-functionele situatie in beeld is gebracht. Dit alles is, samen met een inventarisatie van het vigerend beleid, vastgelegd in de 'Startnotitie actualisering bestemmingsplannen Kom Bergeijk' (2003), die de gehele kern Bergeijk betreft. In augustus 2009 is de veldinventarisatie uit 2003 voor wat betreft het deelgebied Centrum geactualiseerd. Deze inventarisatie is verwerkt in de rapportage 'Inventarisatie en analyse Centrum Bergeijk'. In het inventarisatierapport wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en zijn diverse planologische en milieuhygiënische aspecten belicht. De actuele inventarisatie vormt, samen met het inventarisatierapport, de basis voor voorliggend bestemmingsplan

1.2 Plangebied

De kom van Bergeijk is verdeeld in zes deelgebieden: Centrum, Bedrijventerreinen, Woonbos/Hooge Berkt, 't Loo, Woongebieden Oost en Woongebieden West. Inmiddels zijn voor de deelgebieden Woongebieden Oost en Woongebieden West nieuwe bestemmingsplannen in werking. Voor de andere gebieden worden/zijn bestemmingsplannen in procedure gebracht.

Het plangebied Centrum is aangegeven op de afbeelding 'Begrenzing plangebied'. Het plangebied grenst in het noorden aan het buitengebied. Ten westen, ten zuiden en ten oosten van het plangebied liggen de woongebieden van Bergeijk.

De grens van het deelgebied Centrum sluit aan op de grenzen van de bestemmingsplannen 'Woongebieden West', 'Woongebieden Oost' (beide in werking), 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' en 'Buitengebied Bergeijk 2010' (beide in voorbereiding).

Centraal in het plangebied ligt het Hof, waarlangs een belangrijk deel van de centrumvoorzieningen van Bergeijk zich bevindt. Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich daarnaast onder meer het marktplein met de beeldbepalende Sint Petruskerk, het plein aan de westzijde van het Hof met de kerktoren van de inmiddels gesloopte kerk, Theater de Kattendans, zorgcentrum Hofhuys, het gebied rond het bezoekerscentrum Teutenhuis en basisschool Prinses Beatrix en het complex van voormalige Weverij de Ploeg.

1.3 Vigerende plannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeren het bestemmingsplan 'Centrum' en diverse herzieningen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Centrum' is op 24 februari 1983 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 april 1984 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In de volgende tabel zijn de vaststellings- en goedkeuringsdata van de diverse bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Hoek-Oost	12 april 1978	16 mei 1979
Eerselsedijk - Riethovensedijk	26 november 1981	1 juni 1982
1 ^e herziening Centrum	28 april 1988	3 augustus 1988
2 ^e herziening Centrum	25 mei 1989	14 september 1989
3 ^e herziening Centrum	31 mei 1990	24 september 1990
4 ^e herziening Centrum	1 juli 1993	14 september 1993
5 ^e herziening Centrum	1 juli 1993	7 februari 1994
Herziening 1 v/d 5 ^e herziening	6 juli 1995	28 januari 1996
6 ^e herziening Centrum	30 juni 1994	4 oktober 1994
7 ^e herziening Centrum	25 april 1996	15 juli 1996
8 ^e herziening Centrum	31 oktober 1996	30 januari 1997
9 ^e herziening Centrum	26 september 1997	29 januari 1998
6 ^e herziening Hoek-Oost	23 juli 1998	12 oktober 1998
10 ^e herziening Centrum	17 december 1998	23 maart 1999

Er is sprake van een grote hoeveelheid vigerende bestemmingsplannen, waarin vaak verouderde regelingen zijn opgenomen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het centrumgebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de kern.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor het plangebied en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

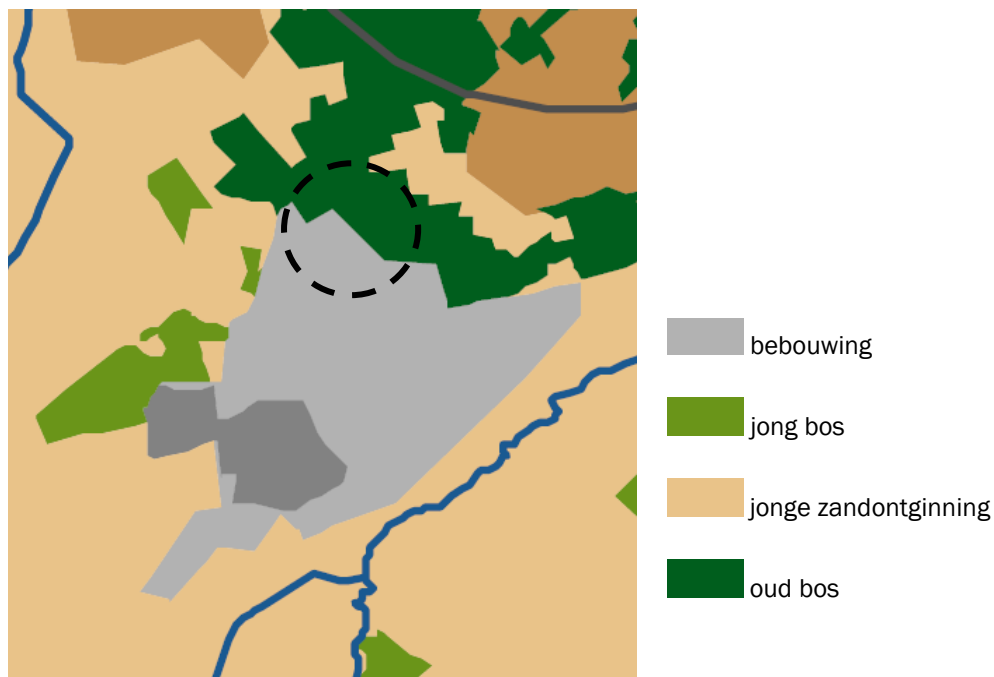
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Bergeijk geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel.



Uitsnede kaart gebiedspaspoorten/kenmerken (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010.

Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).

De (bos)percelen in het noorden van het plangebied maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De EHS heeft tot doel om te komen tot een robuust netwerk van natuurgebieden inclusief de verbindingen daartussen. In de Verordening Ruimte is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter.

De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit is verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, tussen steden en dorpen;
- meer capaciteit en kwaliteit in wonen, welzijn en zorg;
- meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's.

Voor de landelijke regio Groot Kempen betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen.

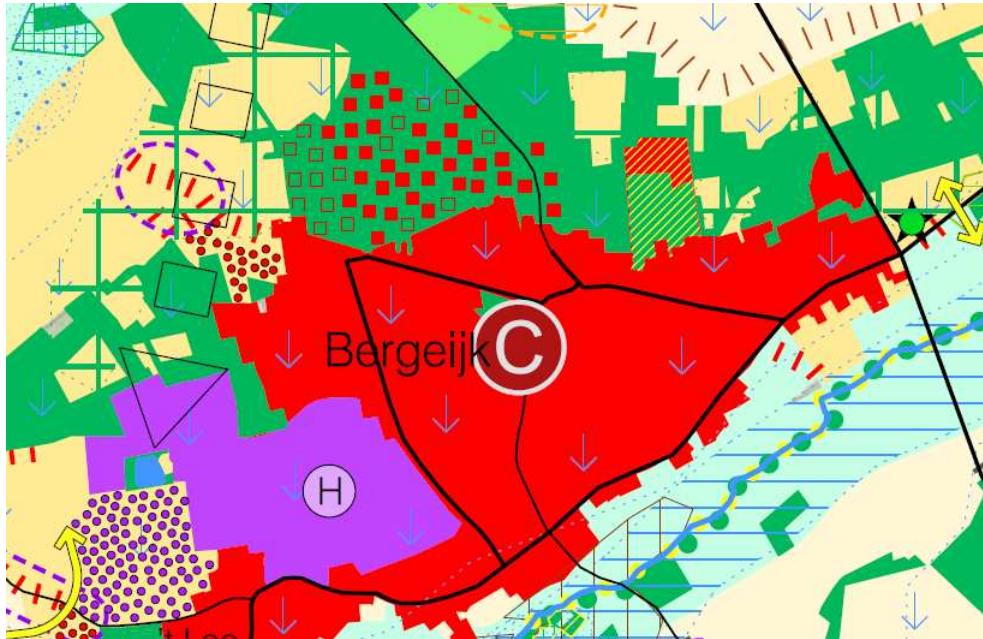
Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

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

Het centrumgebied van Bergeijk is in het Ruimtelijk Casco ook aangeduid als centrumgebied en tevens als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toersime). Hier bevindt zich het grootste voorzieningenaanbod van de kern. Om dit in voorzieningenaanbod in stand te houden is inspanning nodig. Distributieplanologisch onderzoek concludeert voor de kern Bergeijk dat in kwantitatieve zin beperkte marktruimte voor winkels wordt gezien. Deze marktruimte is mede afhankelijk van een voortzetting van concentratiebeleid voor zowel winkels als andere bezoekersintensieve functies. Voor het in stand houden van de (centrum)voorzieningen van Bergeijk is de komende jaren meer nodig dan voldoende draagvlak. Ook de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied verdient versterking.

De gemeente wil dit realiseren door uitvoering van de in 2003 opgestelde Centrumvisie. Deze centrumvisie vormt de basis voor concrete uitvoeringsmaatregelen, vormt een inspiratiebron en toetsingskader voor nieuwe initiatieven/ontwikkelingen en wordt vertaald in het bestemmingsplan.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Centraal staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma.

De bospercelen in het noorden van het plangebied vallen onder het gebied dat gekarakteriseerd wordt als bos- en oud heidegebieden met vennen. Boslandschappen bieden mogelijkheden tot behoud, hestel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, met name door zogenaamd geïntegreerd bosbeheer.

Projectenplan

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

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern.

Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). Voor Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven is een woningbehoefte van 126, 103 respectievelijk 48 woningen bepaald. Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk. Op het gebied van verkeer wordt, in samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten, gestreefd naar verbetering van de verbinding van de N69 met de A67. Daarnaast worden maatregelen onderzocht ter verbetering van de verkeersstructuur tussen Bergeijk en Eersel, mogelijk door de totstandbrenging van een noordelijke ontsluitingsroute.

Voor het centrum van Bergeijk is de inbreidingslocatie Sterrepad opgenomen als concrete ontwikkeling.

2.3.2 Dorpenontwikkelingsplan

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling. Deze sociale paragraaf vormt daarnaast per kern een beknopte actualisatie van het DOP.

In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk.

In het DOP zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen verwoord. Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het zoveel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk;
- het bevorderen van de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger.

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. De kern Bergeijk springt er in positieve zin uit door het voorzieningenniveau (hoofdkern) en de vele cultuurhistorische elementen. De belangrijkste leefbaarheidsknelpunten betreffen de verkeersveiligheid, het parkeren, de verblijfskwaliteit in het centrum en - in een aantal wijken - de onderhoudstoestand van de openbare ruimte.

2.3.3 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Dit komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen. Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang.

In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen onder andere de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark en bibliotheekvoorziening en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal. Van de andere aandachtspunten zijn de volgende van belang:

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonoom als maatwerk wonen-zorg;
- openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen. Collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn;
- in de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functieverscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven;
- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien;
- voor winkels, postkantoor, huisartsen en dergelijke zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

2.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2009-2015 geformuleerd. Op basis van een analyse van de huidige situatie en een analyse van de verwachte toekomstige ontwikkelingen is, in overleg met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties, een verkeersvisie opgesteld. In deze visie is aangegeven wat de gemeente in 2015 bereikt wil hebben op het gebied van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en mensgerichte maatregelen. De visie is in het GVVP vertaald in een aantal concrete maatregelen, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

In de visie op verkeer en vervoer zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.

- Bereikbaarheid: de meeste mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren worden gezien in het instellen van verkeerscirculatie, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten van een route voor doorgaand verkeer.
Het instellen van blauwe zones kan ook beperkt bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid.
- Openbaar vervoer: ten aanzien van openbaar vervoer worden de meeste mogelijkheden gezien in aanpassing/uitbreiding van de lijnvoering. Hiernaast worden ook mogelijkheden gezien in differentiatie van tarieven/gratis aanbieden van openbaar vervoer. De rol van de gemeente is hierbij echter beperkt.

Het beleid voor het gemotoriseerd verkeer is gericht op het voltooien van de Duurzaam Veilig categorisering en het realiseren van infrastructurele aanpassingen om de verkeersveiligheid te vergroten. Mogelijk wordt nog voor 2015 gestart met de aanleg van een noordelijke randweg, die de bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat rechtstreeks verbindt met de N397. Voor wat betreft het fietsverkeer is het streven gericht om tussen alle kernen en belangrijke schoolroutes ten minste een vrijliggend fietspad te realiseren. Daarnaast dient op een aantal fietspaden de sociale veiligheid te worden verbeterd. Voor het openbaar vervoer wordt ingezet op een betrouwbare reistijd, waarbij ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de bushaltes. Tenslotte zijn in het GVVP mensgerichte maatregelen benoemd op het gebied van communicatie, verkeerseducatie en verkeershandhaving.

2.3.5 Centrumvisie Bergeijk

Voor het centrum van Bergeijk is een visie opgesteld (Grontmij, 2003). Onder de naam Centrumvisie Bergeijk zijn de ambities voor de kern van Bergeijk verwoord. Om deze ambities te verwezenlijken zijn door middel van vier pijlers de beoogde ingrepen en doelen opgesomd. De vier pijlers gericht op het centrumbeleid zijn:

- de winkelstraat is de ruggengraat;
- naar een compact en herkenbaar centrum;
- authentiek Bergeijk;
- bereikbaar en leefbaar hand in hand.

Winkelstraat is ruggengraat

Het Hof met de centrale marktplaats is onmiskenbaar de ruggengraat van het centrum van Bergeijk. De opgave ligt in het benadrukken in beeld en gebruik van de kwaliteit en identiteit van deze as. Noodzakelijke elementen hierin zijn duidelijke entrees en bovenal een kloppend dorpshart, waarin winkelen, recreëren, wonen en ondernemen elkaar versterken.

Naar een compact en herkenbaar centrum

Het aanbieden van een geconcentreerd voorzieningenaanbod (winkels, horeca, dienstverlening) maakt het centrum vitaal en leefbaar. Ontwikkelingen die hieraan afbreuk doen zijn ongewenst. Om optimaal te kunnen profiteren van de dynamiek in het centrum is het bieden van flexibele mogelijkheden voor nieuwe initiatieven belangrijk.

Echter binnen randvoorwaarden: er moet sprake zijn van een bijdrage aan herkenbaarheid, levendigheid en leefbaarheid van het centrum. Er zal werk moeten worden gemaakt van een functionele en ruimtelijke zonering, dat wil zeggen duidelijke keuzen over waar wat is toegestaan.

Authentiek Bergeijk

Bergeijk kiest voor het behoud van en het waar mogelijk terugbrengen van een kenmerkend Kempisch karakter en een dorps sfeer, met daarbinnen volop ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Typische stielelementen zijn daarbij inspiratiebron voor de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt de beste garantie voor nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan een samenhang, identiteit en daarmee herkenbaarheid van het centrum. Zonder krampachtig aan het verleden vast te houden, kan worden ingespeeld op bestaande kwaliteiten waardoor grip wordt gehouden op nieuwe ontwikkelingen.

Bereikbaar en leefbaar hand in hand

Een goede bereikbaarheid blijvend garanderen, alsmede er voor zorgen dat de verblijfskwaliteit wordt verhoogd is de opgave voor dit aspect. Ondersteunende openbare inrichting en voorzieningen, de overlast van (doorgaand) verkeer zoveel mogelijk terugdringen en rommelige parkeersituaties oplossen zijn maatregelen die dit bevorderen. De auto is te gast in het centrum: een daarop afgestemde ruimtelijke inrichting die gewenst rijgedrag afdwingt is noodzakelijk.

Voor de verdere ontwikkeling van het dorpscentrum van Bergeijk is gekozen voor een benadering waarin de sterke kanten van eigen identiteit en karakter het vertrekpunt vormen. Hierbinnen is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en ambities. De ambities voor het centrum zijn te vertalen in een groot aantal voorstellen, die variëren van voorstellen voor de situering van functies tot bereikbaarheid en bebouwing.

Kenmerkend is het integrale karakter, waarbij veel elementen op elkaar in grijpen. In de Centrumvisie is de volgende koers uitgezet:

- heldere zonering: onder andere door begrenzing kernwinkelgebied tussen Eerselsedijk en Elsenhof - situeren van trekkers aan uiteinden ruggengraat - geen voorschrijdende winkelontwikkeling in Burgemeester Magneestraat;
- versterking van de marktplaats: onder andere door verbetering van ruimtelijke en functionele kwaliteit - terugdringen van parkeren - verbeteren aanbod horeca - kerk en klokkentoren nadrukkelijk bij plein betrekken - verkeerskundige ingrepen ter vermindering van aantal verkeersbewegingen;
- ruimtelijke en functionele versterking van Hof-noord: onder andere door situering van een trekker - entree herkenbaar maken;
- ruimtelijke en functionele versterking van Hof-zuid en Burgemeester Magneestraat: onder andere door herontwikkeling van verouderde panden aan het Hof - herinvulling van onbenutte ruimte bij winkelstrip Elsenhof;
- inrichting van de openbare ruimte: integrale herinrichting voor verbeteren verblijfskwaliteit;

- bebouwingsmassa en verschijningsvorm: wens tot behoud van de dorpse, Kempische sfeer;
- verkeer en parkeren verbeteren: onder andere door weren van doorgaand verkeer en beperken zoekverkeer - concentratie en uitbreiding van parkeren nabij entrees centrumgebied - schrappen van parkeren op marktplaats.

2.3.6 Herinrichting Centrum Bergeijk

In het verlengde van de Centrumvisie Bergeijk is voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied een ontwerp gemaakt. Het definitieve ontwerp is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 november 2009, waarbij is besloten dat de overgang van marktplaats naar kerk nogmaals moet worden bezien. Inmiddels is besloten dat de overgang gevormd wordt door middel van een zitrand met daarachter een haag. Het ontwerp bevat een integraal voorstel voor de herinrichting van het gebied op het gebied van groen, verkeer, parkeren, materiaalgebruik en verlichting.

2.3.7 Gebiedsvisie 'Van ploeg tot kerk'

De gebiedsvisie 'Van ploeg tot kerk' geeft vanuit toeristisch oogpunt een visie op de wijze waarop het centrum van Bergeijk aantrekkelijker kan worden gemaakt en hoe meer samenhang tussen de toeristisch-recreatieve objecten in het gebied kan worden gecreëerd. De gebiedsvisie bevat een aantal tekeningen waarop de gewenste (groene) inrichting van het gebied in beeld is gebracht.

Centraal in de visie staat het bezoekerscentrum Teutenhuis, dat wordt gezien als dé fysieke verankering van (cultuur)toerisme en recreatie in Bergeijk. Er worden kansen gezien om het gebied rond het bezoekerscentrum meer open te maken.

Daarnaast is een wandelroute uitgewerkt langs de objecten die interessant zijn uit toeristisch-recreatief oogpunt. Ook zijn onder meer voorstellen gedaan om de omgeving van de Beukenhof en de Protestantse kerk een meer open karakter te geven, de vrijstaande kerktoren een accent te geven door een verhoogde zitrand en een verhoogd grasvlak en de Hofkerk meer bij het plein te betrekken en deze kerk en de begraafplaats meer toegankelijk te maken.

Er is een overlap tussen de Gebiedsvisie 'Van ploeg tot kerk' en het project Herinrichting Centrum. Het project Herinrichting Centrum is met name ingestoken vanuit verkeer en verblijf; de gebiedsvisie betreft met name een groene inrichtingsschets voor het gebied. De gebiedsvisie is daarmee gebruikt als leidraad voor de plannen van het project Herinrichting Centrum. Het project Herinrichting Centrum is leidend voor de herinrichting van het gebied. De gebiedsvisie zal verder als leidraad worden gebruikt voor gemeentelijke plannen en particuliere initiatieven. De gebiedsvisie is geen uitgewerkt plan dat klaar is voor uitvoering. Uitvoering van de gebiedsvisie is mede afhankelijk van de objecteigenaren in het gebied, waarbij per object naar details en uitvoeringsmogelijkheden moet worden gekeken.



Overzichtskaart ontwerp Herinrichting Centrum



Overzichtstekening gebiedsvisie 'Van ploeg tot kerk'

2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Op basis van het beleid kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' geformuleerd worden:

- Voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied in de landelijke regio's. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding, hoewel uitbreiding noodzakelijk kan zijn om te voorzien in voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.
- Nieuwe ruimte bij voorkeur pas gebruiken als er binnen het bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden zijn om aan de bouwopgave te voldoen. Hierbij moeten mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensivering worden benut.
- Aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en karakteristieken in het geval van in- en uitbreidingen. Er moet worden aangesloten bij de bestaande ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de prioriteit leggen bij het toevoegen van kwaliteit voor het toevoegen van kwantiteit.
- Alle ontwikkelingen worden getoetst aan de Welstandsnota.
- Behoud van de leefbaarheid in Bergeijk, onder andere door middel van zorg voor voldoende kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en door het op peil houden van het voorzieningenniveau.
- Daadwerkelijk realiseren van de toegestane maximale woningvoorraad (provinciale richtcijfers en gemeentelijk woningbouwprogramma) in Bergeijk.
- Aandacht voor de doelgroepen senioren en starters.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de waterhuishouding.
- Bij nieuwe ontwikkelingen dient het hemelwater afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologische ondergrond

De gemeente Bergeijk ligt op de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur wordt gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzandruggen of terrasafzettingen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Aa/Goorloop, die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt. De overige beken betreffen de Keersop, met diverse bovenlopen ten zuidoosten van de kern Bergeijk, en de Run, ten noordwesten van de kern Bergeijk, die beide in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen over het algemeen rechte lijnen, die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

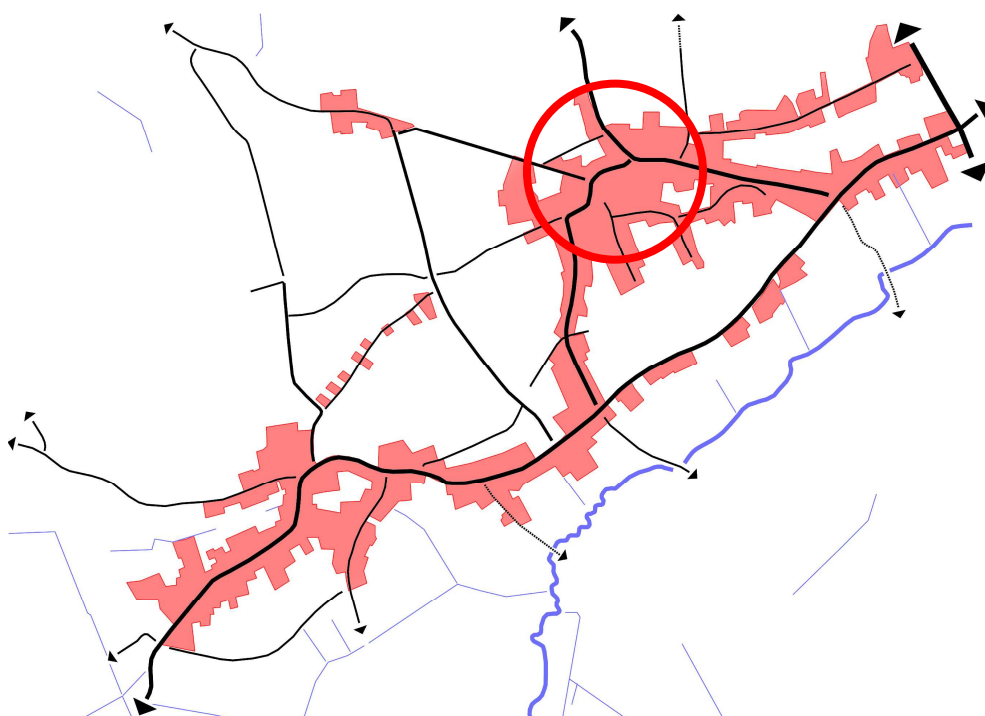
Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden. Direct ten zuiden van Bergeijk is het beekdalsysteem van de Keersop herkenbaar. Dit gebied bestaat overwegend uit terrasafzettingen, die deel uitmaken van de afzettingen langs de (bovenlopen van) de Keersop, ten zuiden van Luyksgestel en Bergeijk.



Bergeijk rond 1900

3.1.2 Historische ontwikkeling

De kern Bergeijk heeft zich ontwikkeld op de dekzandrug aan de noordzijde van de Keersop. Rond 1890, toen Bergeijk als kern vorm begon te krijgen, bestond de bebouwing grotendeels uit lintbebouwing. De belangrijkste bebouwingslinten waren de Meester Pankenstraat en het Eykereind, de Burgemeester Magneestraat en het lint tussen Westerhoven en 't Loo (Eykereind, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo). Het Hof is in deze periode al herkenbaar als een cluster van bebouwing. Hier bevond zich destijds al het centrum van Bergeijk, met de Sint Petruskerk aan het kenmerkende driehoekige marktplein. Bergeijk werd destijds grotendeels omgeven door open gebieden die voornamelijk in gebruik waren als bouwland. Op enige afstand ten zuiden van het bebouwingslint, in het beekdal van de Keersop, bevonden zich de weidegronden. Ten noorden en noordoosten van het dorp waren bosgebieden gesitueerd.



In de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog vonden in Bergeijk slechts beperkte ontwikkelingen plaats. In de eerste helft van de twintigste eeuw groeide de kern voornamelijk door verdichting van de bebouwing langs de bestaande dorpslinten. Daarnaast werden enkele wegen achter de oorspronkelijke linten, zoals de Dokter Raupstraat en de Prinses Marijkestraat, bebouwd. Vanaf 1950 vonden in Bergeijk grootschaligere ontwikkelingen plaats en werd het dorp verder uitgebreid. Vanuit het centrumgebied ('Het Hof') groeide de kern naar alle windrichtingen uit. Naast de realisatie van projectmatige uitbreidingen werden ook de open gebieden tussen de historische bebouwing aan de dorpslinten bebouwd. De lintbebouwing heeft als basis gediend voor de uitbreidingen. Tussen de linten zijn in de huidige situatie woongebieden te vinden uit verschillende tijdsperioden.

Ontwikkeling centrumgebied

De ontwikkeling van het centrumgebied van Bergeijk ('Het Hof') is in de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog beperkt tot verdichting van de bebouwing langs de dorpslinten. In de periode rond 1950 zijn de gebieden tussen de dorpslinten nog grotendeels onbebouwd en zijn deze in gebruik als agrarisch gebied. Na de jaren '50 is het dorpscentrum steeds compacter geworden. Tussen de historische kleinschalige bebouwing, die onder andere aan het noordelijke Hof nog zichtbaar is, zijn recentere nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Er hebben zowel kleinschalige als grootschaligere ontwikkelingen plaatsgevonden. Door het grote aantal ontwikkelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw is het karakter van het gebied veranderd. Het historische stratenpatroon is door de ontwikkelingen echter nauwelijks aangetast, waardoor dit in de huidige situatie nog een belangrijke drager voor het gebied vormt. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld, waarin historische en meer recente panden en kleinschalige en grootschalige bebouwing elkaar afwisselen. Ook ten tijde van het opstellen van voorliggende notitie worden verschillende locaties in het centrumgebied en in de directe omgeving ervan herontwikkeld.

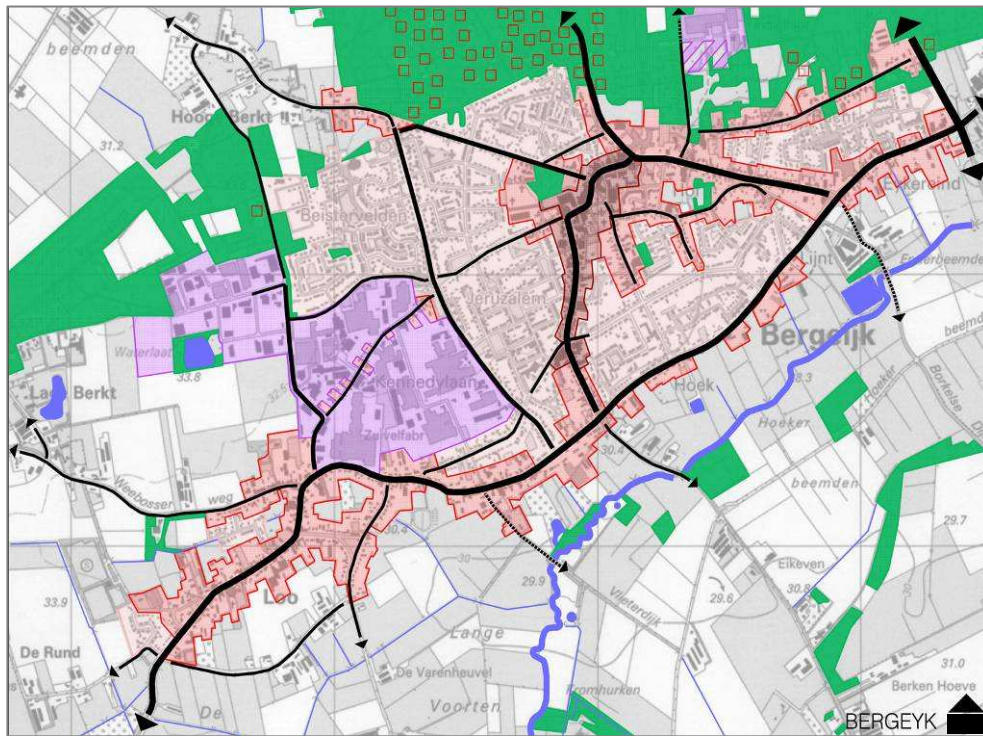
In de volgende paragrafen worden de karakteristieken van het centrumgebied beschreven. De inventarisatiekaarten (functies, groen- en speelvoorzieningen, bebouwingstypologie, goothoogte, verkeer en monumenten) zijn als bijlage opgenomen.

3.1.3 Ruimtelijke opbouw

De kern Bergeijk heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een compacte kern, gelegen in een open, agrarisch en natuurrijk buitengebied. De ruimtelijke structuur van Bergeijk wordt in belangrijke mate bepaald door de historische bebouwingslinten. Kenmerkend voor de linten is de grote variatie aan bebouwing en functies. In de loop der jaren is het beeld van de dorpslinten doorlopend aan verandering onderhevig geweest, door herstructurering van bebouwde percelen en door de opvulling van open plekken met bebouwing. In het centrum van Bergeijk bevindt zich de kenmerkende driehoekige marktplaats. Vanuit dit plein waaieren bebouwingslinten uit in verschillende richtingen. Naast het Hof zijn dat de Molenakkers, de burgemeester Magneestraat, de Nieuwstraat, de Kerkstraat en de Dokter Rauppstraat.

De belangrijkste stedenbouwkundige dragers van het centrumgebied zijn het stratenpatroon, de groenstructuur, de bebouwingswanden en de aanwezige markante gebouwen. In combinatie met de functionele opbouw van het centrumgebied (wonen, winkels, horeca, voorzieningen) bepalen deze dragers de uitstraling en sfeer van het centrum. Het Hof loopt door het plangebied en is de belangrijkste straat binnen het centrumgebied van Bergeijk. In zuidelijke richting loopt het centrumgebied door in de Burgemeester Magneestraat. In het zuidwesten en het zuidoosten gaat het centrumgebied over in de woongebieden van Bergeijk. Ook ten noordwesten van het centrumgebied bevindt zich een woonbuurt.

Rondom het centrum bevinden zich daarnaast enkele grotere groengebieden: aan de Nieuwstraat, aan weerszijden van de Domineestraat (rond het bezoekerscentrum Teutenhuis en de basisschool) en ten noorden van het Hof, waar het buitengebied op korte afstand van het centrum is gesitueerd.



Ruimtelijke opbouw Bergeijk

3.1.4 Bebouwingskarakteristiek

De bebouwingswanden bepalen voor een belangrijk deel de sfeer in het centrumgebied van Bergeijk. In het centrumgebied zijn de meeste bebouwingswanden gesloten. Aan het Hof ontbreken voortuinen, waardoor de bebouwing over het algemeen direct aan de weg staat. De diversiteit in verschijningsvorm is groot, met name dankzij de afwisseling tussen bebouwing uit verschillende perioden en een afwisseling in maat en schaal. Aan het deel van het Hof tussen de Eerselsedijk en de Nieuwstraat staan relatief veel historische panden, waardoor dit één van de meest karakteristieke bebouwingswanden van het centrum vormt.

Een uitzondering op het gesloten straatbeeld binnen het centrumgebied wordt gevormd door de Burgemeester Magneestraat, waar sprake is van vrijstaande woningen op ruimere percelen. Dit deel van het centrumgebied valt grotendeels buiten de grens van het plangebied van deze inventarisatienotitie. Opvallende elementen in de bebouwingsstructuur van de Burgemeester Magneestraat zijn het gemeentehuis en het oude raadshuis (die wel deel uitmaken van het plangebied).

In tegenstelling tot het gesloten karakter van de bebouwingslinten, is op een aantal locaties in het plangebied sprake van een open bebouwingsstructuur, waar de (vrijstaande) gebouwen minder dicht opeen staan. Het betreft met name het gebied rond Theater de Kattendans en zorgcentrum Hofhuys en het gebied rond het bezoekerscentrum Teutenhuis en de basisschool.



Verschillende bebouwingstypologieën: appartementen boven centrumfuncties en grondgebonden woningen

Omdat de linten gedurende hun ontstaan steeds dichter bebouwd raakten, moesten uitbreidingen noodgedwongen naar achteren plaatsvinden, waardoor op veel plekken sprake is van diepe percelen en gebouwen. In het centrum zijn, achter de historische linten, ook enkele kleine woonbuurten ontstaan. Deze woonbuurten maken geen onderdeel uit van het plangebied. Het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering van de woningen in de woonbuurten zijn afhankelijk van de ontstaansperiode.

De maat en schaal van de bebouwing in het centrumgebied varieert. Naast kleinschalige lintbebouwing komen enkele grotere complexen voor, in de vorm van maatschappelijke voorzieningen (zorgcentrum, theater, gemeentehuis) en appartementengebouwen, die gecombineerd zijn met centrumfuncties (detailhandel, dienstverlening, horeca) op de begane grond. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing in het plangebied is divers. Op een aantal locaties, met name in het woongebied ten oosten van de marktplaats, staan woningen met een goothoogte van minder dan 4 meter. De goothoogte van de (lint)bebouwing aan het Hof varieert tussen de 4 en 9 meter. Enkele panden zijn hoger. Het betreft met name de bebouwing aan de Elsenhof (vier bouwlagen), het gemeentehuis met het daaraan vastgebouwde appartementengebouw aan het Raadhuisshof, de Sint Petruskerk en de bebouwing van het zorgcentrum Hofhuys (tot vier bouwlagen hoog).

3.1.5 Groen

De dorpslinten in Bergeijk hebben over het algemeen een stenig, maar dorps karakter. Op sommige plekken zijn bomen geplant of groenvoorzieningen aangelegd. De aanwezige groenplekken in de kern zijn over het algemeen op zichzelf staande plekken in de wijken, die niet met elkaar in verbinding staan. In Bergeijk zijn wel op verschillende plekken fragmenten van bomenrijen aanwezig die een bijdrage leveren aan het groene karakter. Daarnaast is er door de historische opbouw een sterke relatie met het buitengebied.

Ondanks het stenige karakter van de linten in het centrum is er een redelijke hoeveelheid aan groen, in de vorm van (laan)beplanting in het straatprofiel, te vinden. Naast deze beplanting is rond het centrumgebied een aantal groene plekken gesitueerd. Rond het bezoekerscentrum Teutenhuis en de basisschool zijn groene, open velden gelegen. Deze velden/weiden zijn in gebruik bij particulieren, de aangrenzende school en als openbare speelweide. Het voormalige hotel Beukenhof, dat is gevestigd in een monumentaal pand, heeft een parkachtige tuin. Ook aan de westzijde van het centrumgebied, aan de Nieuwstraat, is een groene plek aanwezig. Tenslotte liggen aan de noordzijde van het plangebied, ten noorden van de route Hof - Eerselsedijk, de bossen op korte afstand van het bebouwde gebied van Bergeijk. Aan de Riethovensedijk bevinden zich voormalig Weverij de Ploeg (een rijksmonument, architect Gerrit Rietveld) en het Ploegpark (tuin- en landschapsarchitect Mien Ruys). Op de hoek van de Riethovensedijk en het Hof bevindt zich een door Rietveld ontworpen straatklok. In combinatie met de groene terreininrichting rond het zorgcentrum en Theater de Kattendans heeft dit deel van het plangebied een groene uitstraling.



Sportveld in de omgeving van Prinses Beatrixschool



Open ruimte ten zuiden van het Teutenhuis

3.1.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het centrum van Bergeijk bestaat voornamelijk uit verkeersruimte en parkeergelegenheid. Met onder andere langs het Hof (structuurbepalend) groen. De marktplaats is een duidelijk begrensde pleinruimte, die centraal in het centrumgebied ligt. Op dit plein komen de belangrijkste straten bij elkaar. De driehoekige ruimte is omgeven door nagenoeg gesloten bebouwingswanden met een verscheidenheid aan bebouwing en is voor een groot deel ingericht als parkeerterrein/marktplaats.

Langs de randen van het parkeerterrein staan bomen. Aan de zuidzijde van de marktplaats staat de Sint Petruskerk, met ten zuiden daarvan de groen ingerichte begraafplaats. Ten westen van de marktplaats, aan de Elsenhof, bevindt zich een tweede pleinruimte. Beeldbepalend voor deze ruimte zijn de gevel van het appartementengebouw en de vrijstaande klokkentoren. Door de architectuur en de stenige inrichting heeft dit plein een stedelijke uitstraling. De Burgemeester Magneestraat heeft een dorps karakter, wat wordt veroorzaakt door de relatief brede straat en de aanwezigheid van karakteristieke panden uit verschillende perioden.

In het oostelijk deel van het plangebied liggen het Sterrepad en de Domineestraat. Het Sterrepad is ingericht als woonstraat, maar is ook gedeeltelijk in gebruik als parkeer-ruimte. De Domineestraat is een smalle weg die tussen de beboste tuin rond het voormalige hotel Beukenhof en de open groene ruimte ten zuiden van het bezoekerscentrum Teutenhuis ligt.



Marktplaats aan het Hof en pleinruimte aan de Elsenhof

De openbare ruimte in het centrumgebied heeft naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. Dit komt terug in de inrichting van de openbare ruimte, die wordt gekenmerkt door klinkerbestrating die zowel voor de rijbaan als de trottoirs is toegepast. De route Eerselsedijk - Hof is voorzien van een asfaltverharding.

3.2 Archeologische en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis.

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Op korte termijn (2011/2012) zal ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte krijgen. Hierdoor krijgen gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk en is, voor zover relevant, vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

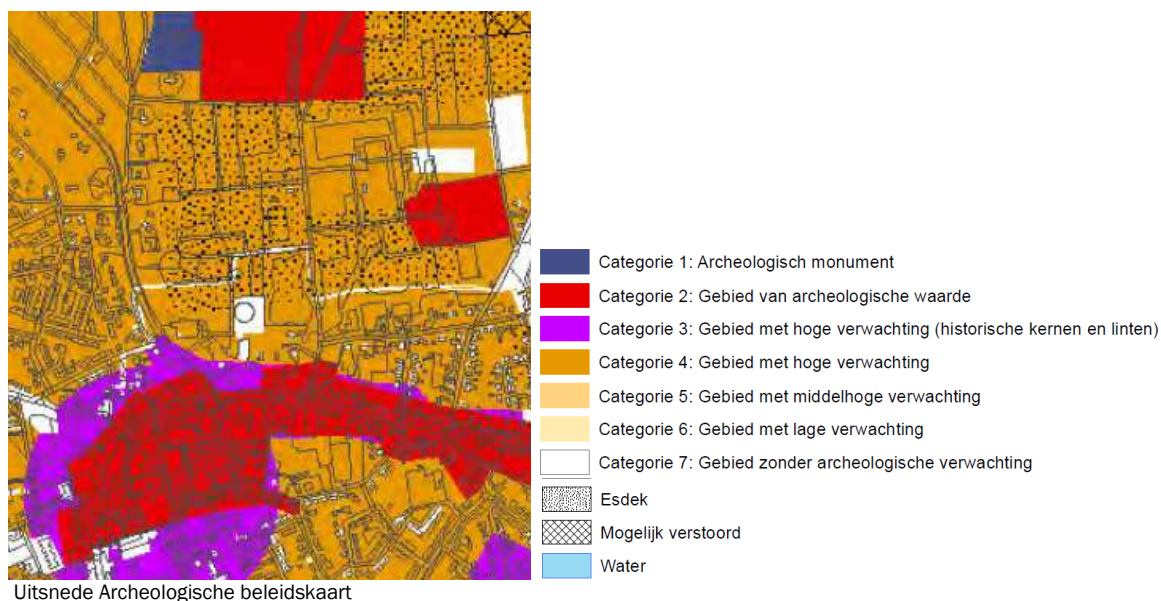
3.2.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting (met onderscheid in gebieden met en zonder esdek);
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting (met onderscheid in gebieden met en zonder esdek);
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen archeologische monumenten voor. Wel is het grootste gedeelte van het plangebied, rondom het Hof, en een deel van het terrein van voormalig Weverij de Ploeg, gebieden van archeologische waarde. Daarnaast is sprake van gebieden met verschillende verwachtingswaarden en voor een aantal gebieden geldt geen archeologische verwachting (categorie 7). De verschillende gebieden kunnen door middel van dubbelbestemmingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. De monumenten worden wel voorzien van een dubbelbestemming ('Waarde - Archeologie 1'), maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Overigens komen binnen het plangebied geen rijksbeschermden monumenten voor. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is.



De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
2 archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv

3	hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv
4	hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv
4	hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een groot aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap -in de breedste zin van het woord- in beeld gebracht.

Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnterviewd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft voornamelijk geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet allemaal vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn, conform de overige gemeentelijke bestemmingsplannen, de rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding opgenomen, net als de aanwezige monumentale bomen. Voor het overige geldt dat voorliggend bestemmingsplan slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, die met name bestaan uit het opnieuw opnemen van vigerende bouwtitels. Deze ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het centrum van Bergeijk.

Gezien het zeer uitgebreide en gedetailleerde karakter van het erfgoedplan is het niet mogelijk om alle geïnventariseerde en gewaardeerde cultuurhistorische elementen te beschrijven.

3.2.3 Monumenten

De in de gemeente Bergeijk aanwezige kerken, molens en boerderijen verwijzen naar een veelomvattende geschiedenis. Een mooi voorbeeld hiervan is de Sint Petruskerk te Bergeijk; een gotische kruiskerk zonder toren. De toren is in 1650 ingestort en nooit meer herbouwd. Voor deze kerk bevindt zich een onlangs gerestaureerde klokkenstoel genaamd het Luihuis. Het Luihuis werd in 1669 gebouwd ter vervanging van de ingestorte toren. Hoewel er vroeger meer van zulke klokkenstoelen voorkwamen in Noord-Brabant, zijn de meeste ervan verdwenen zodat deze als uniek kan worden beschouwd.

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. Deze aanduidingen hebben met name een signalerende functie. Bescherming van de monumenten is geregeld via de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. In de volgende tabellen is een overzicht van rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Domineestraat 8 en 8a	Langgevelboerderij
Domineestraat 10	Nederlandse Hervormde Kerk
Hof 12	RK kerk Sint Petrus Banden, Luihuis en Maarschalkerweerdorgel
Burgemeester Magneestraat 1	Raadhuis
Riethovensedijk 20	Weverij de Ploeg Gerrit Rietveld en Complex Ploegpark Mien Ruys

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Hof 41-43	Winkelwoonhuis/fabriek
Hof 154	Voormalig hotel Beukenhof
Dokter Rauppstraat 2	Woonhuis

In de tuin van het voormalige hotel Beukenhof staat een boom uit de periode 1850-1860, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart als 'monumentale boom' is aangeduid. De monumentale boom is in voorliggend bestemmingsplan tevens voorzien van de aanduiding 'waardevolle boom'. De monumentale boom achter het zorgcentrum Hofhuys is als waardevolle boom aangeduid.

3.3 Functionele structuur

Het centrumgebied van Bergeijk is functioneel gezien een gemengd gebied. Naast de woonfunctie komen in het plangebied diverse andere functies voor zoals detailhandel, commerciële dienstverlening, horeca, maatschappelijk voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning. Op een aantal locaties komen deze functies voor in combinatie met de woonfunctie. Het beleid voor het centrum van Bergeijk is gericht op de concentratie van centrumfuncties in het centrumgebied, met name aan het Hof en de Elsenhof. Daarbij moet menging van centrumfuncties (detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening) mogelijk gemaakt worden ten behoeve van het behoud van de diversiteit en levendigheid in het plangebied. Het is van belang dat er ruimte is voor functiewisseling en nieuwvestiging van centrumfuncties, zodat kansen worden geboden voor de verdere ontwikkeling van het centrum.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Centrum' opgenomen voor het centrumgebied. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven algemeen toegestaan. Menging van deze functies en de uitwisseling van de verschillende functies is binnen deze bestemming mogelijk.

Hierna worden de verschillende functies binnen het plangebied afzonderlijk toegelicht. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de vertaling in het bestemmingsplan.

3.3.1 Wonen

Aan het Hof zijn boven de winkels, dienstverlenende bedrijven en horecavestigingen in veel gevallen woningen aanwezig. Ook aan het Elsenhof zijn appartementen boven de winkels gesitueerd. De appartementen aan het Raadhuishof bevinden zich in hetzelfde gebouw als het gemeentehuis.

Aan de achterzijde van de panden aan het Hof komen voornamelijk grondgebonden woningen voor, die deel uitmaken van de woongebieden rond het centrumgebied.

Binnen de bestemming 'Centrum' wordt wonen algemeen toegestaan. De woonpercelen die ruimtelijk gezien geen onderdeel uitmaken van het centrumgebied, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen. Aan-eengebouwde woningen zijn voorzien van 10 meter diepe bouwvlakken. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goothoogte opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 2,5 meter. De voortuinen en enkele zijtuinen (met name in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden gerealiseerd.

Binnen de woonbestemming zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten direct toegestaan. In de specifieke gebruiksregels binnen de woonbestemmingen zijn gebruiksregels opgenomen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, onder andere voor wat betreft de oppervlakte en aard van de activiteiten.

3.3.2 Detailhandel

Het detailhandelsaanbod in de gemeente Bergeijk heeft grotendeels een lokale functie. De kern Bergeijk heeft een streekfunctie in een beperkt gebied. Voor de dagelijkse behoeften maken de inwoners van Bergeijk gebruik van de winkels in het centrumgebied. Het kernwinkelgebied van kern Bergeijk bestaat uit de straten Hof en Elsenhof. Hier is sprake van een gesloten winkelfront. In de Burgemeester Magneestraat is een mix van wonen en winkels aanwezig. Deze straat is zeer langgerekt qua winkelfunctie maar het 'centrum' houdt op bij de Elsenhof. De belangrijkste detailhandelsvoorzieningen (dagelijks en niet-dagelijks) zijn geconcentreerd aan het Hof. Ook aan de uitlopers van het centrum(winkel)gebied, zoals de Burgemeester Magneestraat, Meester Pankenstraat en Molenakkers, komt enige vorm van detailhandel voor. In het plangebied is zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel gevestigd. De weekmarkt wordt gehouden op het plein voor de Sint Petruskerk.

Alle detailhandel in het plangebied valt binnen de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is de uitwisseling van de functies detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen toegestaan.

Voor de bestemming 'Centrum' zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen dit bouwvlak dienen de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak mag maximaal 60% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken. Daar waar de gronden alleen betrekking hebben op een woning mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

3.3.3 (Commerciële) dienstverlening

In enkele panden aan het Hof zijn dienstverlenende bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn gericht op het verlenen van commerciële diensten aan klanten, waarbij het publiek rechtevree te woord wordt gestaan en geholpen (dit in tegenstelling tot kantoren, waar het publiek niet of slechts ondergeschikt te woord wordt gestaan). Onder dit begrip vallen onder ander videotheken, reisbureaus, kappersbedrijven, postagentschappen en makelaars.

Alle dienstverlening in het plangebied valt binnen de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is ook dienstverlening toegestaan.

3.3.4 Horeca

Het grootste deel van de Bergeijkse horeca is gevestigd in het centrum. De horecavestigingen bevinden zich zowel aan het driehoekige marktplaatsplein voor de Sint Petruskerk als langs het Hof. In het centrumgebied zijn diverse horecabranches gevestigd: er bevinden zich cafés, cafetaria's, restaurants en muziekcafés/discotheken. De terrassen van de horecagelegenheden zijn gesitueerd op het plein voor de Sint Petruskerk en aan het Hof.

Het beleid voor het centrum van Bergeijk is gericht op de concentratie van centrumfuncties in het centrumgebied, daarbij moet menging van centrumfuncties waaronder horeca, mogelijk gemaakt worden ten behoeve van het behoud van de diversiteit en levendigheid in het plangebied. Binnen de bestemming 'Centrum' is horeca dan ook algemeen toegestaan in de categorieën 1 (bijvoorbeeld een hotel, restaurant of eetcafé), 2 (bijvoorbeeld een snackbar of cafetaria) en 3 (bijvoorbeeld een café of feestzaal).



Horecagelegenheden in plangebied



Het café aan de Burgemeester Magneestraat is in de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost' en 'Woongebieden West'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn wonen, beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte functie bij wonen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan wijkt in zoverre af van de bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost' en 'Woongebieden West' dat in voorliggend bestemmingsplan wel horeca mogelijk gemaakt wordt binnen de bestemming 'Gemengd', terwijl dat in de bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost' en 'Woongebieden West' niet het geval is. Aangezien de betreffende locatie het enige perceel is binnen het plangebied met de bestemming 'Gemengd' en op deze locatie al een café aanwezig is, is er geen bezwaar om op deze locatie horeca toe te staan.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder andere verstaan: gemeenschapshuizen, scholen, artsen, bibliotheken, verzorgingstehuizen en musea. Het bloeiende verenigingsleven in de gemeente Bergeijk maakt veelvuldig gebruik van de voorzieningen in de kernen. In het centrum van Bergeijk bevindt zich een groot aantal maatschappelijke voorzieningen.

In het plangebied zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen te vinden: het gemeentehuis, de basisschool Prinses Beatrix, het zorgcentrum Hofhuys, een bezoekerscentrum (het Teutenhuis), in combinatie met een museum (Eicha Museum), de VVV, de Heemkundekring en de Stichting Promotie Bergeijk en het politiebureau.

De maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over het centrumgebied. Het gemeentehuis en het politiebureau zijn gesitueerd aan de Burgemeester Magneestraat, in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Het zorgcentrum bevindt zich langs de noordelijke rand van het centrum. Het bezoekerscentrum Teutenhuis en de basisschool zijn in het oostelijk deel van het plangebied gevestigd.

Alle maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Bergeijk zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Per bouwperceel is een bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte.



Gemeentehuis



Basisschool Prinses Beatrix

3.3.6 Religieuze gebouwen

In het plangebied bevinden zich twee kerken. De rooms-katholieke Sint Petruskerk (of Hofkerk) is een gotische kruiskerk met een klein kruistorentje. De oorspronkelijk toren is in 1650 ingestort en nooit meer herbouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd een nieuwe, grotere katholieke kerk gebouwd op de Elsenhof. De Sint Petruskerk heeft leeggestaan van 1965 tot 1994. In de jaren '70 van de twintigste eeuw werd deze kerk tot rijksmonument verklaard en gerestaureerd.

Ze werd aanvankelijk slechts voor bijzondere diensten gebruikt, maar toen het aantal kerkgangers verminderde heeft men de Hofkerk weer als parochiekerk in gebruik genomen en is de nieuwe kerk, op de toren na, gesloopt. De protestantse Napoleonskerk bevindt zich aan de Domineestraat en is, evenals de Sint Petruskerk, een rijksmonument.



Sint Petruskerk



Napoleonskerk

Beide kerken zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' en voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

3.3.7 Recreatie, cultuur en ontspanning

In het noordelijk deel van het plangebied, aan de Eerselsedijk, is Theater de Kattendans gesitueerd. Dit theater heeft naast een lokale ook een regionale betekenis. In Theater de Kattendans bevindt zich ook een bioscoop. Nabij het theater, ten noorden van het zorgcentrum Hofhuys, ligt een volkstuinencomplex.

Het theater is opgenomen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte horeca, gerelateerd aan het theater, en ondergeschikte detailhandel in culturele producten toegestaan. Voor het volkstuinencomplex is de bestemming 'Recreatie – Volkstuinen' opgenomen.

3.3.8 Verkeers- en verblijfsruimten

Binnen de kern Bergeijk zijn de route Eykereind - Lijnt - Hoek - Broekstraat - Loo (tussen Westerhoven en Luyksgestel), de route Kennedylaan - Churchillaan - Nieuwstraat - Van Beverwijkstraat - Eerselsedijk - Hof - Meester Pankenstraat - Eykereind en de Stökskesweg (tot aan bedrijventerrein Waterlaan) als gebiedsontsluitingswegen de belangrijkste verbindingen. Een aantal van deze gebiedsontsluitingswegen loopt door het centrumgebied.

De route Meester Pankenstraat - Hof - Eerselsedijk is aan te merken als regionale ontsluitingsweg. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) zijn de Meester Pankenstraat en het Hof aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/h).

De Eerselsedijk is aangemerkt als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (60 km/h). Deze weg vormt in noordelijke richting de verbinding met Eersel en de A67. In oostelijke richting sluit deze route aan op het Eykereind, die de verbinding vormt met Valkenswaard en de N613 en N397. De Van Beverwijkstraat, die aansluit op de Nieuwstraat, kan worden gekarakteriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De overige wegen in het plangebied hebben een functie als woon- of winkelstraat.



Inrichting en gebruik van de openbare ruimte

Alle wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de niet-structurele groenelementen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Langzaam verkeer

In het plangebied is de route Hof - Eerselsedijk voorzien van fietssuggestiestroken en deels van vrijliggende fietspaden. Ook in de Van Beverwijkstraat zijn fietssuggestiestroken aanwezig.

Op de overige wegen maken fietsers gebruik van de rijbaan. In het GVVP is verbetering van de fietsvoorzieningen langs de Meester Pankenstraat en de Van Beverwijkstraat voorzien. Het Hof is zodanig ingericht dat de auto's hier te gast zijn. De materialisering van het trottoir loopt over in de rijbaan. Het plein voor de kerk wordt voor verschillende evenementen en door verschillende functies gebruikt.

Langzaam verkeer is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Bos' ook voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk.

Parkeren

In het plangebied zijn op een aantal locaties parkeervoorzieningen gesitueerd. De pleinruimte voor de Sint Petruskerk is grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Ten westen van de supermarkt aan de Elsenhof (buiten het plangebied) bevindt zich ook een parkeerplaats. Aan het Raadhuis is ook een parkeervoorziening gesitueerd. Langs het Hof zijn daarnaast parkeerplaatsen aanwezig, in de vorm van langs- en dwarsparkeerplaatsen. Daarnaast is parkeergelegenheid aanwezig rond het zorgcentrum Hofhuys en Theater de Kattendans.

Parkeren in het centrumgebied vindt met name plaats in de openbare ruimte. Gezien de bebouwingstypologie, met veelal gesloten straatwanden en bebouwing die relatief dicht op de weg staat, wordt in het centrum nauwelijks op eigen terrein geparkeerd. Een aantal woningen langs de randen van het plangebied beschikt wel over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Parkeren is toegestaan binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Maatschappelijk', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen'.



Parkeerplaatsen aan het Hof



Parkeerterrein aan het Raadhuishof

Openbaar vervoer

Bergeijk is per bus bereikbaar met de lijnen 172 (Eindhoven – Valkenswaard - Bergeijk - Luyksgestel) en 174 (Eindhoven - Veldhoven - Bergeijk). Een groot deel van de bebouwde kom ligt binnen een loopafstand van 400 meter van de bushaltes. In het centrumgebied zijn bushaltes aanwezig aan de Van Beverwijkstraat en het Hof. Het serviceniveau van het openbaar vervoer is met name tijdens de avonden en het weekend beperkt.

3.3.9 Groen

Het openbaar groen in Bergeijk heeft diverse functies. Langs de wegen bevinden zich (fragmenten van) bomenrijen, vaak samen met lage begroeiing, als begeleiding. Daarnaast liggen er binnen de kern enkele pleintjes en plantsoenen. Op veel plaatsen worden deze pleintjes/plantsoenen gebruikt als speelplek.

Binnen het plangebied zijn verschillende groene gebieden gesitueerd. In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich een gedeelte van de bosgebieden die ten noorden van Bergeijk liggen. Tussen het bosgebied en Theater de Kattendans ligt een open groene ruimte, waar zich een speelterrein/eventemententerrein bevindt. In het oostelijk deel van het plangebied, rond het bezoekerscentrum Teutenhuis en de basisschool, liggen gronden met een agrarisch gebruik. En deel van dit gebied (de gronden ten noorden van de school) is in gebruik als speelterrein. Het pand van het voormalige hotel Beukenhof wordt omgeven door een groene, parkachtig ingerichte tuin, waardoor dit perceel een groene plek binnen het plangebied vormt.

Groen- en speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen' en binnen 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In het plangebied bevindt zich een aantal monumentale bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid als 'waardevolle boom'. Door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn de bomen beschermd.

Bos

Het noorden van het plangebied Centrum Bergeijk wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een bos. In het bos zijn twee kapellen aanwezig.

Het bos is opgenomen in de bestemming 'Bos'. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan en er is opgenomen dat voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig is. Voor de kapellen is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kapel' opgenomen.

3.4 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Voor een aantal locaties zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor een deel van deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen. Deze ontwikkelingen zijn daarom als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de ontwikkeling van een beelden- en bloementuin mogelijk gemaakt rondom het bezoekerscentrum Teutenhuis en De Ster en de ontwikkeling van een woning op het perceel Hof 152. Op de locatie van de beelden- en bloementuin wordt ook een kinderboerderij mogelijk gemaakt.

3.4.1 Beelden- en bloementuin

De tuin is in principe vrij toegankelijk. De huidige paardenwei wordt ingericht met parkachtige uitstraling en padenstructuur. Door middel van een rechte lijnenstructuur in heggen en paden worden doorkijkjes gecreëerd in de tuin. De te realiseren beplanting wordt in vierkanten vlakken aangebracht en varieert van plantenborders, bloeiende planten tot ruige grasvelden met bloeiende grassen. Diverse fruitbomen worden aangepland waarvan een deel perenbomen. De bezoekers van het park kunnen genieten middels een rondwandeling. Aan de zuidzijde van de tuin is parkeergelegenheid voorzien. De parkeergelegenheid is onderdeel van de tuin en is bedoeld voor de bezoekers van de tuin, het Bezoekerscentrum Teutenhuis en De Ster. Het is dus niet bedoeld als openbaar parkeerterrein voor bezoekers en bewoners van het centrum van Bergeijk. Verder komen er een aantal kunstobjecten in de tuin te staan, wordt er een serre geplaatst van 25 m² die door Natuurtuin 't Loo in gebruik wordt genomen. Tevens komt er een kleine berging van bijna 15 m².

In voorliggend bestemmingsplan zijn ten behoeve van de beelden- en bloementuin en de kinderboerderij de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – beeldentuin' en 'kinderboerderij' opgenomen. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – beeldentuin' zijn de serre en de berging mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de parkeergelegenheid voor de bezoekers van de tuin, het Bezoekerscentrum Teutenhuis en De Ster, is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

3.4.2 Woning Hof 152

Op het perceel Hof 152 is de realisering van één vrijstaande woning voorzien. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum' uit 1984 heeft het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Binnen deze bestemming is gebruik voor maatschappelijke voorzieningen toegestaan en per instelling is één dienstwoning mogelijk. Het gaat hier dus om een aanpassing van een bestemming die al een woning toeliet. De woning is voorzien via een wijzigingsbevoegdheid. In de regels zijn voorwaarden opgenomen ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op twee locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat om de realisatie van een beelden- en bloementuin en de realisatie van een woning. Aangezien de ontwikkeling van de beelden- en bloementuin beperkt is, kan worden geconcludeerd dat er geen relevante omgevingsaspecten zijn waaraan het bestemmingsplan dient te worden getoetst. De woning op het perceel Hof 152 wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, hiervoor moet aangetoond worden dat het plan akoestisch gezien mogelijk is. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Wel moet aandacht worden besteedt aan de aspecten externe veiligheid, water en archeologie.

4.1 Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km/h regime geldt en wegen die deel uitmaken van een woonerf.

In het plangebied hebben de Van Beverwijkstraat en de route Meester Pankenstraat - Hof - Eerselsedijk een snelheidsregime van 50 km/h. Een deel van het Hof en de overige wegen in het plangebied maken deel uit van een 30 km/h-zone. Op het perceel Hof 152 wordt een woning middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, d.d. 20 januari 2012). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woning vanwege de Meester Pankenstraat - Hof - Eerselsedijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB, waardoor de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Het treffen van maatregelen is verkeerstechnisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. Voor de nieuwe woning moet daarom in het kader van de wijzigingsbevoegdheid bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht. Vanwege het deel van het Hof dat in een 30 km/h-zone is opgenomen kan worden gesteld dat de woning een goed woon- en leefklimaat heeft.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (veehouderijen) gevestigd. Voor de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn dus geen belemmeringen te verwachten vanwege de geurhinder van dergelijke bedrijven.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven/activiteiten

Algemeen

In het plangebied bevindt zich een aantal inrichtingen die mogelijk hinder kunnen veroorzaken naar de omgeving. Het betreft in dit geval geen reguliere bedrijvigheid, maar activiteiten in de vorm van horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, culturele instellingen en dergelijke. De milieuhinder die de activiteiten veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende activiteiten.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Gebied met functiemenging

In de VNG-handreiking is voor gebieden met functiemenging een afzonderlijke lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. Gebieden met functiemenging zijn gebieden waarbinnen menging van functies (onder voorwaarden) toelaatbaar is. Bij gebieden met functiemenging kan bijvoorbeeld worden gedacht aan stadscentra, dorpskernen en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden en zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In onderhavig geval geldt dat het plangebied het dorpscentrum van Bergeijk betreft.

Het plangebied kan worden aangemerkt als een gebied met sterke functiemenging, waar woningen, detailhandel, horeca, dienstverlening en (maatschappelijke) voorzieningen op korte afstand van elkaar voorkomen. Functiemenging komt op sommige locaties zelfs in hetzelfde pand voor. Er is dus sprake van een gebied met functiemenging in de zin van de VNG-handreiking.

De categorie-indeling voor een gebied met functiemenging gaat niet uit van de 'standaard' milieucategorieën (1 t/m 6) maar van een indeling in de categorieën A, B en C (zie bijlage 4 van de VNG-handreiking). Activiteiten in categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend dat ze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Activiteiten in categorie B kunnen zonder meer in een gebied met functiemenging worden uitgeoefend, mits bouwkundig afgescheiden van woningen.

Voor activiteiten in categorie C geldt hetzelfde als voor activiteiten in categorie B, met dien verstande dat vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking van deze activiteiten een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Activiteiten in plangebied

Zoals aangegeven, komen in het plangebied met name detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen voor. Vrijwel al deze activiteiten zijn opgenomen in categorie A en B van de lijst met activiteiten. Zo is detailhandel opgenomen in categorie A (met uitzondering van supermarkten, categorie B) en vallen ook alle horeca-activiteiten (met uitzondering van discotheken en muziekcafés, categorie B) in deze categorie. Een theater is opgenomen in categorie C.

Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen om in het plangebied te voorzien in een bestemming waarin functiemenging is toegestaan. Een dergelijke bestemming doet recht aan de bestaande en de gewenste toekomstige situatie. Binnen deze centrumbestemming worden wonen, detailhandel, horeca en dienstverlening toegestaan. In het milieutraject (veelal via de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer oftewel het Activiteitenbesluit) zijn de verschillende inrichtingen in het plangebied gebonden aan regels met betrekking tot de zorg voor het milieu. Via een omgevingsvergunning of algemene milieuregels wordt hinder naar de omgeving zoveel mogelijk voorkomen en beperkt.

4.3 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen. Er zal overleg met het Waterschap De Dommel plaatsvinden over de nieuwbouwlocaties binnen het plangebied.

4.4.2 Riolering

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het beperkte aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel. In de jaren 2001/2002 is de riolering in de meeste woonwijken in Bergeijk geïnspecteerd. Hieruit bleek dat de kwaliteit van de geïnspecteerde riolering redelijk goed is.

4.4.3 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing geen afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Hiervoor is een afkoppelkansenkaart bij de gemeente aanwezig. Conform de huidige wetgeving zijn perceelseigenaren verantwoordelijk voor het hemelwater dat op hun perceel terecht komt. Alleen het hemelwater van percelen die kleiner zijn dan 250 m² wordt ingezameld door de gemeente Bergeijk.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen.

Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Ook is er geen sprake van relevant vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Wel liggen aan de noordzijde van het centrumgebied twee gasleidingen van de Gasunie. Volgens gegevens afkomstig van de provinciale risicokaart hebben de buisleidingen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} -contour). Beide gasleidingen hebben een druk van 40 bar en een van de buisleidingen heeft een diameter van 6,6 inch en de ander een diameter van 4,5 inch. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt een bebouwingsvrije zone van 4 meter. Deze gasleidingen zijn met de bijbehorende bebouwingsvrije zones opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Binnen de bebouwingsvrije zones mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leidingen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden en voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

De buisleidingen hebben volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} -contour). Op grond van de 'Handreiking buisleiding in bestemmingsplannen' geldt voor de leidingen een inventarisatieafstand van 70 respectievelijk 95 meter met betrekking tot het bepalen van het groepsrisico. Ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand kunnen invloed hebben op de hoogte van het GR. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen buiten de inventarisatieafstanden van 70 en 95 meter. Het GR rond de hogedruk gasleiding is derhalve niet relevant voor het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'.

4.6 Kabels en leidingen

In paragraaf 4.5 is reeds aandacht besteed aan de gasleidingen in het plangebied. Daarnaast komen binnen het plangebied geen kabels en leidingen voor die planologisch relevant zijn.

4.7 Natuur

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een globale beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting.

Voor beheersgerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Consequenties voor de herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Bergeijk

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de kilometerhokken waarin de bebouwde kom van Bergeijk ligt enkele minder algemene en zeldzame soorten (Rode Lijst) zijn aangetroffen. Het betreft met name zoogdieren, vlinders en planten. De informatie is te globaal om te kunnen beoordelen of deze net binnen of net buiten de bebouwde kom voorkomen. Met name waar het vlinders en zoogdieren (vermoedelijk vleermuizen) betreft, is het zeer goed mogelijk dat deze ook binnen de bebouwde kom zijn aangetroffen.

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan alleen de ontwikkeling van een beelden- en bloementuin mogelijk wordt gemaakt, kan geconcludeerd worden dat er in het kader van de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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'.

In voorliggend bestemmingsplan wordt alleen de ontwikkeling van een beelden- en bloementuin mogelijk gemaakt. De verkeersaantrekkende werking hiervan is zo beperkt dat het 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is in dat geval niet noodzakelijk.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in het centrum van Bergeijk. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Bergeijk Centrum 2012' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel.

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – beeldentuin' is een bloemen- en beeldentuin met kleinschalige dagrecreatie toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' is een kinderboerderij toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan. Ook extensief recreatief medegebruik is toegestaan.

Er mogen binnen deze bestemming alleen gebouwen ten behoeve van de bloemen- en beeldentuin en de kinderboerderij worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee.

Bedrijf - Weverij

De tot 'Bedrijf - Weverij' bestemde gronden zijn bedoeld voor een textielverwerkend bedrijf. Een rijksmonument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van bouwvlak), de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Bos

De voor 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor bos, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Een kapel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kapel'.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van de kapel. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat voor het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorieën 1, 2 en 3 en bestaande kantoren. Een gemeentelijk monument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 60% van het perceel buiten het bouwvlak. Daar waar de gronden alleen betrekking hebben op een woning, mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Cultuur en ontspanning

De tot 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden zijn bedoeld voor een theater, een bioscoop en sociale en culturele activiteiten en aan deze activiteiten ondergeschikte horeca en detailhandel en culturele producten.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten, horecabedrijven in de categorieën 1, 2 en 3, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de hoofdgebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, educatieve recreatieve voorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, nutsvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding zijn tevens een begraafplaats en een woning, inclusief beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, toegestaan. Rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van deze monumenten.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Recreatie - Volkstuin

De voor 'Recreatie - Volkstuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor volkstuinen, verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per volkstuin mag één gebouw worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen en zijn daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Een kiosk is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk' en garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Luifels en balkons behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn ook toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten – parkeren' is parkeren niet toegestaan.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen in de vorm van garageboxen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een gemeentelijk monument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte.

Er mogen geen extra nieuwe woningen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwings- en gebruiksregels gegeven. Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken is aangesloten op de 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk', zoals die per besluit

van 26 februari 2004 door de raad is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd bij besluit van 7 oktober 2004. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Voor het uitoefenen van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn gebruiksregels opgenomen.

Leiding

De tot 'Leiding' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leidingen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden. Een veilige ligging van de leiding is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast is in het bestemmingsplan één ontwikkelingslocatie opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 24 februari gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 14 en 22 maart 2011 hebben twee informatieavonden plaats gevonden in het gemeentehuis.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn hebben 6 insprekers een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is voor het noordelijk deel van het perceel van Weverij de Ploeg, overeenkomstig de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur, de bestemming 'Bos' opgenomen.

Naast aanpassingen ten gevolge van de zienswijzen is ook een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk' is een overzicht van ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' is op 19 april 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Nota inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Centrum Bergeijk

Bijlage 2

Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Centrum Bergeijk

Bijlage 3

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Centrum Bergeijk

Bijlage 4

Rapport akoestisch onderzoek Centrum Bergeijk

