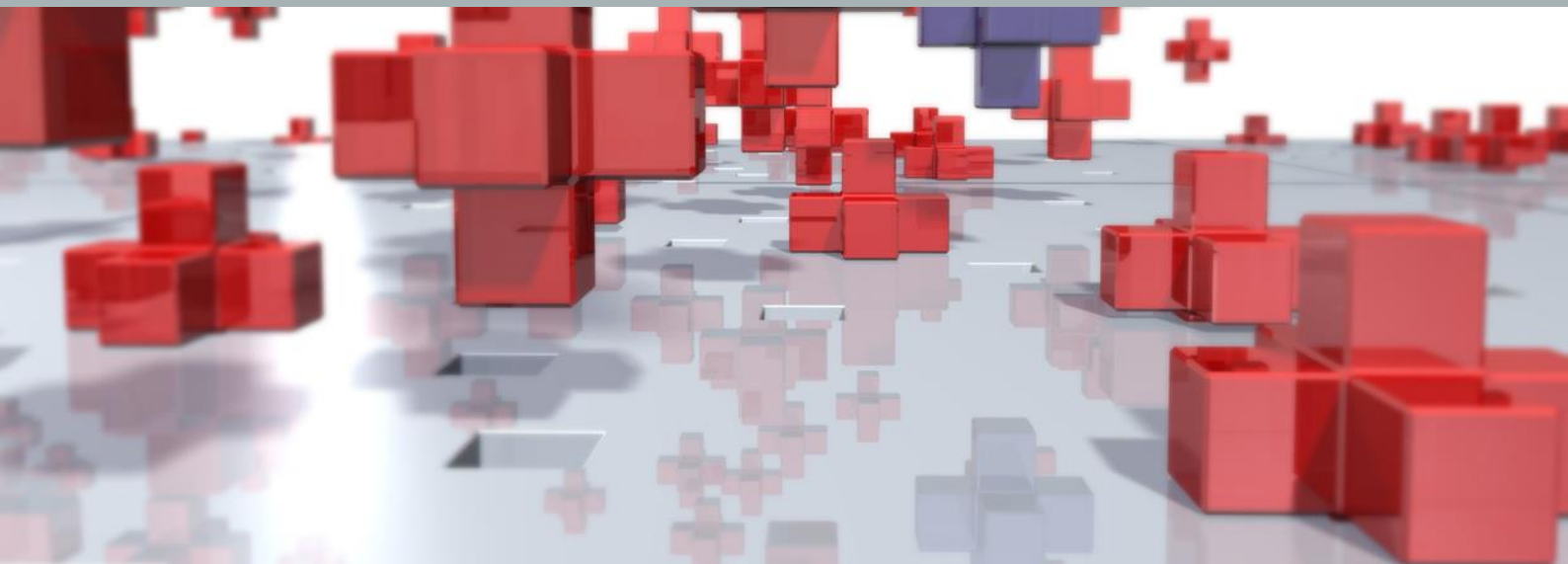


Bestemmingsplan Hof-Noord te Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan Hof-Noord te Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09555_7
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1724.BPBhfn1081-VAST
Datum:	Mei 2019
Opdrachtgever:	Gemeente Bergeijk
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Tim Schalkx
Concept:	maart 2018
Voorontwerp:	mei 2018
Ontwerp:	december 2018
Vaststelling:	18 april 2019
Bron foto kaft:	Abstract 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het mogelijk maken van de verplaatsing van een supermarkt en de bouw van een 30-tal appartementen aan het Hof-Noord te Bergeijk.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	4
1.3Vigerend bestemmingsplan	6
1.4Leeswijzer	7
2.BELEIDSKADER	8
2.1Rijksbeleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.2Provinciaal beleid	11
2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014	11
2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2017	12
2.3Regionaal beleid	13
2.3.1 Regionale Woonvisie	13
2.3.2 Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven	14
2.4 Gemeentelijk beleid	15
2.4.1 Structuurvisie Bergeijk	15
2.4.2 Woonvisie Bergeijk 2013-2021	18
2.4.3 Centrumvisie Bergeijk	19
3.PLANBESCHRIJVING HOF-NOORD	21
3.1 Geomorfologische ondergrond	21
3.2 Historische ontwikkeling	21
3.3 Programma	22
3.4 Groen	26
4.OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1Bezonnig	27
4.2Uitzicht en privacy	27
4.3Verkeer en parkeren	29
4.3.1 Toetsingskader	29
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	36
4.4Geluid (wegverkeerslawaa)	38
4.4.1 Toetsingskader	38

4.4.2 Onderzoek	39
4.4.3 Conclusie	40
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.5.1 Toetsingskader	40
4.5.2 Onderzoek	41
4.5.3 Conclusie	42
4.6 Bedrijven en milieuzonering	42
4.6.1 Toetsingskader	42
4.6.2 Onderzoek	43
4.6.3 Conclusie	45
4.7 Geur agrarisch	45
4.8 Kabels en leidingen	46
4.9 Externe veiligheid	46
4.9.1 Toetsingskader	46
4.9.2 Onderzoek	47
4.9.3 Conclusie	48
4.10 Ecologie	48
4.10.1 Toetsingskader	48
4.10.2 Onderzoek	50
4.10.3 Conclusie	51
4.11 Bodem	52
4.11.1 Toetsingskader	52
4.11.2 Onderzoek	52
4.11.3 Conclusie	53
4.12 Water	54
4.12.1 Toetsingskader	54
4.12.2 Onderzoek	55
4.12.3 Conclusie	56
4.13 Archeologie	56
4.13.1 Toetsingskader	56
4.13.2 Onderzoek	57
4.13.3 Conclusie	58
4.14 Cultuurhistorie	58
4.14.1 Toetsingskader	58
4.14.2 Onderzoek	58
4.14.3 Conclusie	59
4.15 M.e.r.-plicht	60
4.15.1 Toetsingskader en onderzoek	60
4.15.2 Conclusie	60
4.16 Windhinder	60

5. JURIDISCHE PLANOPZET	62
5.1 Inleiding	62
5.2 Plansystematiek	62
5.3 Bestemmingen	64

6. UITVOERBAARHEID	66
6.1 Economische uitvoerbaarheid	66
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Effectanalyse en Ladder
- Bijlage 2: Verkeer en parkeren
- Bijlage 3: Advies brandweer Brabant zuidoost
- Bijlage 4: Inrichtingsvarianten Sterrepad en Hof
- Bijlage 5: MER aanmeldingsnotitie
- Bijlage 6: Bodemonderzoek
- Bijlage 7: Akoestiek wegverkeer
- Bijlage 8: Akoestiek ruimtelijke ordening
- Bijlage 9: Waterparagraaf
- Bijlage 10: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 11: Schaduw oude en nieuwe situatie
- Bijlage 12: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 13: Studie uitzicht en privacy
- Bijlage 14: Archeologisch onderzoek en selectieadvies archeologie
- Bijlage 15: Nota van inspraak

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Bergeijk heeft het voornemen om een deel van het gebied Hof-Noord in het centrum van Bergeijk te herontwikkelen. Het plan betreft de verplaatsing van de (nu buiten het kernwinkelgebied gelegen) Albert Heijn supermarkt van de Burgemeester Magneestraat 37 naar het Hof, alsmede bouw van 30 appartementen en de herinrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving daarvan. Door de beoogde ontwikkeling zal er een trekker komen aan deze zijde van het centrumgebied en zal een bijdrage geleverd worden aan het aantrekkelijk maken en houden van het Bergeijkse centrum. Daarnaast wordt op deze manier een herbestemming gevonden voor de te slopen (deels-leegstaande) panden en vindt er concentratie van detailhandel plaats. Om het plan mogelijk te maken moet afgeweken worden van het huidige bestemmingsplan. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden.

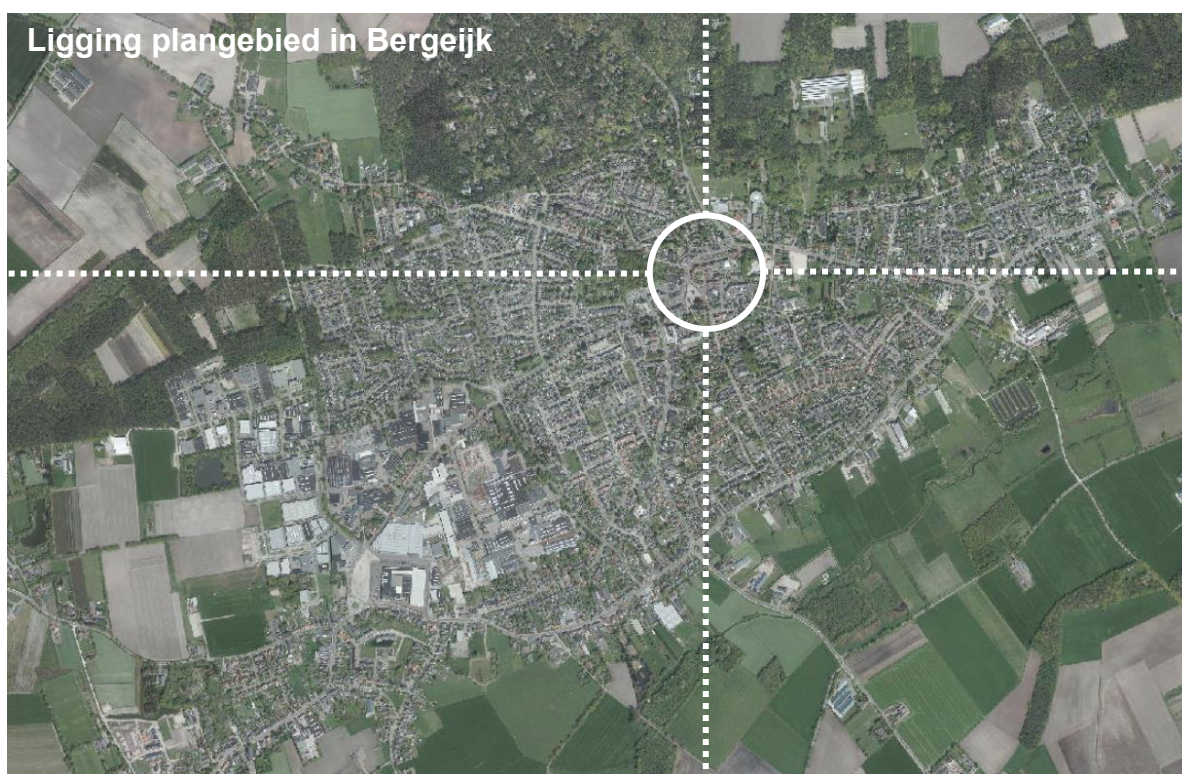
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Bergeijk in de gelijknamige gemeente. Bergeijk is een dorp in het zuiden van Noord-Brabant, tussen Eindhoven en de Belgische grens.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Hof. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het bouwblok aan het Sterrepad. In het oosten vormt de huidige bebouwing (die behouden blijft) de grens. De westelijke grens wordt gevormd door het binnenplein van het woningencomplex aan de achterzijde van enkele winkels.

Het plangebied valt binnen 6 kadastrale percelen. Kadastraal staan deze percelen bekend als de gemeente Bergeijk, sectie B en perceelnummers 3669, 3670, 3671, 3672, 4064 en 4260. Het plangebied heeft een grootte van ongeveer 3.500 m².

Luchtfoto's met de ligging en de grenzen van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1. Een foto van het woningencomplex in de huidige situatie is weergegeven in figuur 1.2.



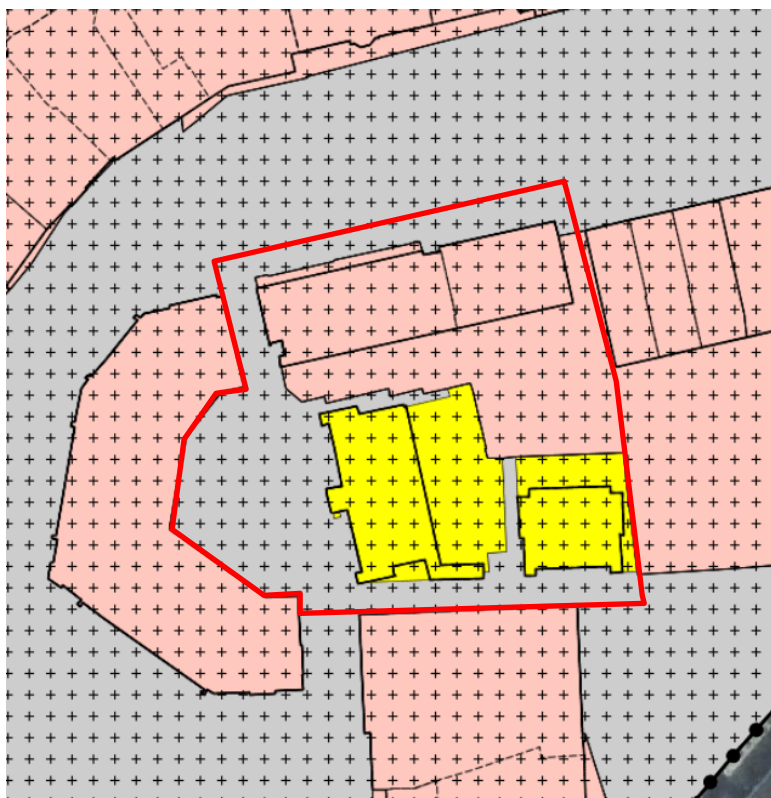
Figuur 1.1: Ligging en (indicatieve) begrenzing plangebied



Figuur 1.2: Woningencomplex in de huidige situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' (d.d. 19-4-2012) vigerend. Daarnaast is op 28-10-2014 het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' vastgesteld. Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weer-gegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012'

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Centrum' en 'Wonen'. Een supermarkt is in het vigerend bestemmingsplan al mogelijk. Omdat de bestemmings- en bouwgrenzen worden overschreden is echter een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. De nieuwe openbare ruimte zal deels over de huidige centrumbestemming vallen, waardoor ook dit niet mogelijk is volgens het vigerend bestemmingsplan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het SVIR geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke-orderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit uitwerkingsplan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. In de bijlagen is een “Ruimtelijk-functionele effecten-analyse” en een laddertoets toegevoegd. Hieronder worden alleen de belangrijkste conclusies beschreven.

Ruimtelijke en functionele effecten:

- De bestedingen aan dagelijkse artikelen nemen al jaren geleidelijk aan toe. Ook het aandeel van de bestedingen dat via internet gaat, neemt toe, maar het aandeel van dit aankoopkanaal in de bestedingen is nog heel beperkt. Wel zal er de komende jaren sprake zijn van meer groei als gevolg van de uitbreiding van de bezorgdiensten en het aantal afhaalpunten. De fysieke winkels blijven echter veruit het belangrijkste aankoopkanaal voor het boodschappen doen.
- Om te blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consumenten ten aanzien van het assortiment en het gemak en comfort, moderniseren veel supermarkten en dat gaat veelal gepaard met schaalvergroting.
- De inwoners van de gemeente Bergeijk beschikken uitgedrukt in m² wvo over een relatief ruim aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels en supermarkten.
- De kern Bergeijk kent eveneens een relatief uitgebreid en compleet winkelaanbod en de omvang van het dagelijkse artikelaanbod is door de aanwezigheid van vier supermarkten voor een kern

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

van ca. 10.000 inwoners bovengemiddeld. Dit kan verklaard worden door de gemeentelijk verzorgende functie, de toeristisch-recreatieve functie en het relatief grote aantal Belgische (supermarkt)bezoekers.

- Van de vier aanwezige supermarkten in de kern Bergeijk ligt alleen de grootste (Jumbo) in het kernwinkelgebied. De Albert Heijn, Lidl en Aldi liggen daarbuiten. Zowel de Albert Heijn als de Aldi zijn relatief klein naar de huidige maatstaven en de parkeersituatie bij deze winkels is niet optimaal.
- De leegstand in Bergeijk-kern en Bergeijk-centrum is relatief beperkt, maar concentreert zich wel sterk in het noordelijk gedeelte van het centrum (Hof Noord).
- Het planinitiatief voor de Albert Heijn-verplaatsing past goed binnen de vigerende lokale, regionale en provinciale beleidskaders omdat daarin wordt ingezet op modernisering van bestaand aanbod en een verdere concentratie van winkelaanbod in het kernwinkelgebied.
- Het aantal inwoners van zowel de kern als de gemeente Bergeijk zal de komende jaren nog licht toenemen.
- In de huidige situatie realiseert het dagelijkse artikelenaanbod in de kern Bergeijk in totaliteit een omzet per m² vwo (vloerproductiviteit) die vrijwel gelijk is aan het landelijke gemiddelde. Het aanbod functioneert daarmee goed.
- Bij versterking van het aanbod door het initiatief van Albert Heijn in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei is er een uitbreidingsruimte van ca. 240 m² vwo tot 2027 berekend. Dat is in dezelfde orde van grootte als benodigd is voor de uitbreiding van Albert Heijn (+370 m² vwo). De overschrijding is te gering om te resulteren in onaanvaardbare effecten op het bestaande aanbod.
- Het beoogde supermarktininitiatief in de kern Bergeijk resulteert in een moderner supermarktaanbod voor de inwoners van de kern en de gemeente: men zal (nog) minder snel geneigd zijn de boodschappen buiten de eigen kern te doen. Hierdoor zal dus naar verwachting de koopkrachtbinding nog iets toenemen.
- Het versterkte supermarktaanbod zal daarnaast ook iets meer bezoekers van buiten de kern kunnen trekken, en daar kunnen ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen van profiteren. De verplaatsing van de Albert Heijn naar Hof Noord zal daarom positief zijn voor het functioneren van het kernwinkelcentrum als geheel en specifiek het kernwinkelgebied. Uit onderzoek is gebleken dat de mate van het combinatiebezoek tussen een supermarkt en andere winkels met name wordt bepaald door de onderlinge afstand en zichtrelatie. De vestiging van een sterke publiekstrekker in Hof Noord zal tevens bijdragen aan het aantrekkelijker worden van het verblijfsklimaat in dit centrumdeel, enerzijds door de verbetering van de omgevingskwaliteit (openbare ruimte, uitstraling bebouwing, afname leegstand) anderzijds omdat er meer bezoekers komen.
- Gezien de beperkte toename van de verkoopruimte en de geconstateerde distributieve ruimte is het zeer onwaarschijnlijk dat de uitbreiding van de Albert Heijn zal resulteren in een verdringing van bestaand aanbod als gevolg van de verplaatsing. Met name de in het kernwinkelgebied gelegen winkels en andere publieksgerichte winkels zullen juist profiteren van de verplaatsing.
- Omdat de eventuele omzeteffecten van de verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn zich buiten de kern Bergeijk spreiden over een groot aantal aanbieders, waaronder bestaande vestigingen van deze formule, is het ook onwaarschijnlijk dat hier winkelaanbod als gevolg van de ontwikkelingen in Bergeijk verdwijnt.
- Een logisch gevolg van het concentratiebeleid van de gemeente is dat er buiten het kernwinkelgebied winkelruimte vrijkomt. Dat kan resulteren in een toename van de leegstand, maar bestemmingsplanmatig is de transformatie naar andere functies in veel gevallen al mogelijk. Daarnaast heeft de gemeenteraad ingestemd met het instellen van een 'transformatiefonds'.

Laddertoets

Behoeft

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planinitiatief voor de verplaatsing van de Albert Heijn leidt tot een verbetering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in de kern en de gemeente Bergeijk en niet zal resulteren in een verslechtering van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in de omringende gemeenten. Er zal als gevolg van het initiatief normaliter geen bestaand winkelaanbod verdwijnen. De effecten zijn:

- Voor zowel de inwoners van Bergeijk als van de omringende kernen geldt zij dat door verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn de beschikking krijgen over een moderner aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels. De keuzemogelijkheden in het kernwinkelgebied nemen voor de consument toe en daarmee wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte. Specifiek voor het Albert Heijn-initiatief geldt dat zowel direct als indirect bijgedragen wordt aan de beleidsmatig beoogde versterking van het kernwinkelgebied. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan het behoud van een aantrekkelijk dorpshart met een relatief ruim en gevarieerd winkel- en voorzieningenaanbod. Ook zo bezien voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte.
- Vanwege de beperkte uitbreiding en de geconstateerde distributieve ruimte voorziet het Albert Heijn-initiatief ook in kwantitatieve zin in een behoefte.

De gemeente zet in haar centrumvisie in op een sterk kernwinkelgebied en het initiatief van de Albert Heijn draagt hieraan bij. Een te verwachten gevolg van het benoemen van een concentratiegebied is dat er in aanloopstraten winkelruimte vrijkomt. In de betreffende panden kunnen conform het vigerende bestemmingsplan al diverse andere functies terugkomen. Verder is er in de gemeentelijke begroting geld opgenomen voor een 'transformatiefonds' ten behoeve van de wijziging van de detailhandelsbestemming naar andere functies voor hiervoor in aanmerking komende panden. De regels en voorwaarden voor het gebruik hiervan zullen nu nader uitgewerkt worden.

Bestaand stedelijk gebied

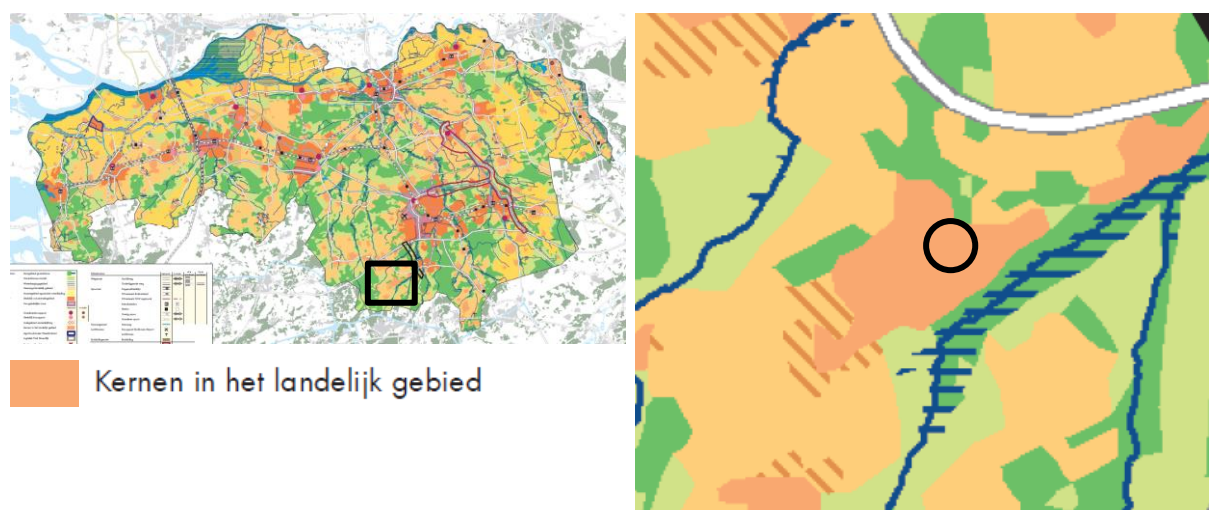
De beoogde nieuwe locatie voor de Albert Heijn maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling wordt opgevangen door herontwikkeling van deels leegstaand vastgoed en een herinrichting van de openbare ruimte. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Verder zijn er geen alternatieve leegstaande locaties of planinitiatieven die in de aangetoonde behoefte kunnen voorzien zonder afbreuk te doen aan de beleidsuitgangspunten.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014

De provincie Noord-Brabant heeft in haar structuurvisie van 2010 (met een partiële herziening in 2014, vastgesteld op 2-7-2014) de visies en ambities beschreven. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief. Onderdeel van de structuurvisie is een (structuren)kaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 2.1.

Op de kaart is de ligging van het plangebied weergegeven op de structurenkaart van Noord-Brabant. Het plangebied valt binnen de structuur 'Kernen in het landelijk gebied'. Deze structuur bevat de kernen die binnen het mozaïeklandschap van de provincie Noord-Brabant liggen. Ruimtelijke plannen binnen deze structuur voorzien vooral in ontwikkelingen met betrekking tot wonen en werken. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie daarnaast als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. De provincie heeft geen andere specifieke visies voor het plangebied.



Figuur 2.1: Uitsnede structurenkaart – Structuurvisie Noord-Brabant

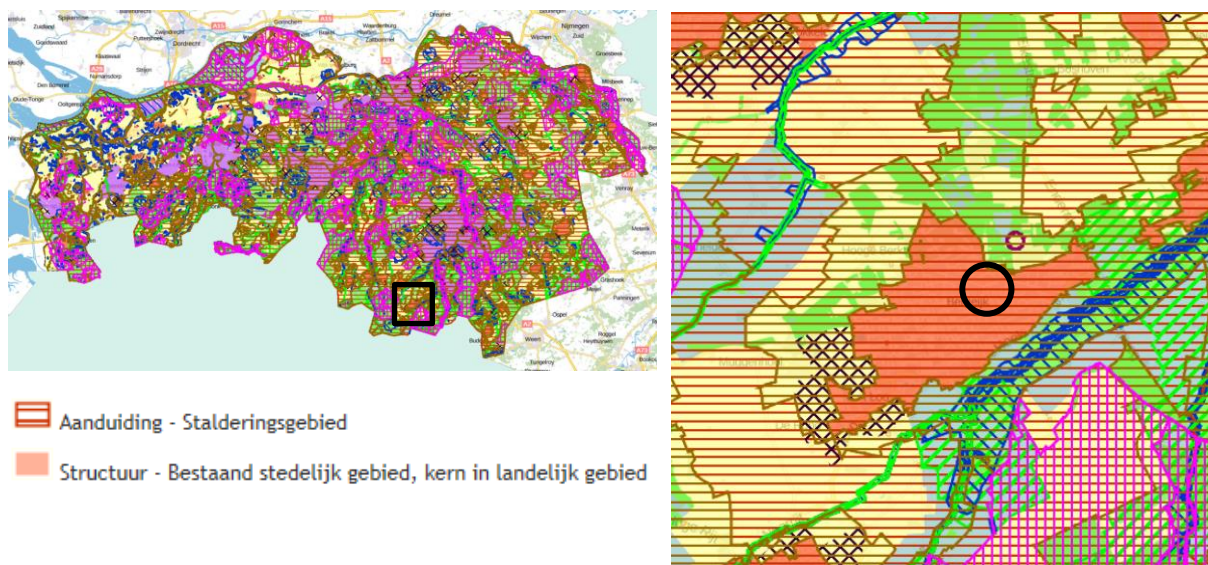
Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van een supermarkt met appartementen is niet in strijd met de ambities van de 'Kernen in het landelijk gebied' uit de structuurvisie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er geen specifieke ontwikkelingsopgaven binnen Bergeijk die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2017

De provincie Noord-Brabant beschrijft haar beleid en visies (naast die in de structuurvisie Noord-Brabant) in de Verordening Ruimte (geconsolideerd op 15-7-2017). In de Verordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Een uitsnede van de Verordening met de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.

Op de kaart is te zien dat het plangebied binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' valt en de aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. In artikel 3.1 van de Verordening zijn wel een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De aanduiding 'Stalderingsgebied' geeft randvoorwaarden aan ontwikkelingen van veehouderijen en is daarom voor onderhavig plan niet van belang.



Figuur 2.2: Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een bestaand stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de Verordening. Bij de ontwikkeling van onderhavig plan wordt in de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven op welke manier wordt omgegaan met zorgvuldig ruimtegebruik.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonvisie

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Regionale Woonvisie 2012-2020 vastgesteld. In deze visie wordt gefocust op drie punten:

1. oog voor lage-lonen-arbeidsmigranten en kenniswerkers;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.

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

In de Regionale Woonvisie is een zevental ambities voor het wonen in Zuidoost Brabant geformuleerd:

- Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt.
- Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen.
- Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.
- Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen.
- Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen.
- Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving.
- Monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

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

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

2.3.2 Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven

In juni 2015 is de Detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven opgesteld. Hierin zijn de verschillende trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan beschreven. Vervolgens is er een visie opgesteld, op basis waarvan concrete afspraken geformuleerd zijn. Tot slot is er een doorkijk naar de vervolgstappen gemaakt.

De detailhandelswereld is de laatste jaren sterk veranderd. Er is een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen die daaraan ten grondslag liggen:

- Economische crisis
- Toename internetdetailhandel
- Vergrijzing
- Huishoudenssamenstelling
- Consumentengedrag
- Verandering centra
- Supermarkten
- Brancheervaring

Een goed toekomstbestendig voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio, dat is het doel van de regionale detailhandelsvisie. Dit past bij de Brainport-profilering van de regio, waarbij de voorzieningenstructuur van groot belang is als vestigingsfactor, maar ook van cruciaal belang is voor de leefbaarheid in de kernen. Dit vraagt om een benadering die verder kijkt dan alleen detailhandel. Een centrum is een totaalproduct, waarin alle betrokken partijen een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben.

De regionale visie zegt daarover het volgende:

Daarnaast is het essentieel om te zorgen voor een goed basisvoorzieningenniveau. Dat betekent versterken wat sterk is en zorgen dat winkelgebieden toekomstbestendig zijn én het betekent niet meer investeren in kansarme gebieden. Alles behouden wat er nu is, is niet reëel. Dit vraagt om duidelijke keuzes. Ook de markt dringt daarop aan. Groei is niet meer aan de orde en de winkelleegstand wordt steeds groter. Het toevoegen van winkelmeters is niet meer vanzelfsprekend. Een belangrijk uitgangspunt voor het versterken van een winkelgebied is concentratie of clustering van detailhandel. Door te clusteren kunnen winkels profiteren van elkaars nabijheid en van een grotere potentiële klantenkring. Voor de consument betekent dit meer keus en een betere verblijfsruimte doordat winkels dichter bij elkaar zitten. Clusteren of concentreren van detailhandel betekent ook dat de detailhandelsfunctie uit een deel van de straten zal verdwijnen. Tegelijkertijd biedt dit ook kansen, bijvoorbeeld voor andere functies in centrumgebieden zoals wonen of sociaal-maatschappelijke voorzieningen, maar ook voor vernieuwing en kwalitatieve impulsen in het centrum.

Specifiek voor supermarkten is in de detailhandelsvisie de volgende ambitie voor de toekomst opgenomen:

*Supermarkten zelf hebben de voorkeur voor een vestigingsplaats aan de rand van een centrum of net buiten het centrum, om zoveel mogelijk ruimte te hebben voor de winkel en parkeren. Een gevarieerd aanbod in een centrum is van groot belang voor de levensvatbaarheid van het centrum. Daarom is het essentieel om de fysieke relatie tussen supermarkten en overige winkels te stimuleren en te behouden. Uit onderzoek blijkt dat 35% van de mensen die een supermarkt bezoekt dit combineert met een bezoek aan andere winkels. Wanneer de supermarkt en de overige winkels 100 meter uit elkaar liggen is dat gedaald tot gemiddeld minder dan 10% (dit kan variëren en is mede afhankelijk van de grootte van het winkelgebied). Een centrale locatie van een supermarkt in een centrum is dus van groot belang voor het functioneren van een centrum. **Kortom, supermarkten zouden zo veel mogelijk in een centrum gevestigd moeten worden.** Daarbij is het wel van belang dat de overheid de supermarkten zo goed mogelijk faciliteert (bijvoorbeeld bij parkeren, goede bereikbaarheid of een slimme oplossing voor een uitbreidingsvraag). Daarnaast moet een supermarkt voldoende draagvlak hebben om rendabel te functioneren. In kleine kernen lukt dat vaak niet meer en verdwijnen supermarkten. De markt moet hierin gewoon zijn werk doen. Ervaring leert dat het kunstmatig in stand houden van supermarkten geen oplossing biedt.*

De detailhandelsvisie heeft voor de ontwikkeling van de supermarkt van onderhavig bestemmingsplan een duidelijke visie: supermarkten zouden zo veel mogelijk in een centrum gevestigd moeten worden, waarbij het van belang is dat de supermarkten zo goed mogelijk worden gefaciliteerd (parkeren, bereikbaarheid en slimme oplossing voor een uitbreidingsvraag). Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van een supermarkt naar het centrum en is daarom niet in strijd met de detailhandelsvisie van de metropoolregio Eindhoven. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de parkeersituatie en de bereikbaarheid.

Naast de metropoolregio Eindhoven heeft de regio De Kempen ook een detailhandelsvisie opgesteld. De uitgangspunten hiervan zijn in de effectenanalyse in de bijlagen beschreven.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Bergeijk

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

Ruimtelijk Casco

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

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

De kaart met de toekomstvisie van Bergeijk is weergegeven in figuur 2.3. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn alleen de ambities uit het rode raamwerk van belang. Voor het centrum van Bergeijk heeft de gemeente de visie om het voorzieningenaanbod te behouden, de ruimtelijke kwaliteit en identiteit te versterken, het centrum compact, herkenbaar, vitaal en leefbaar te maken, het Kempische karakter en de dorpse sfeer te behouden, ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, de goede bereikbaarheid te waarborgen en de verblijfskwaliteit te verhogen. De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Zie ook onderstaande passage uit de structuurvisie.

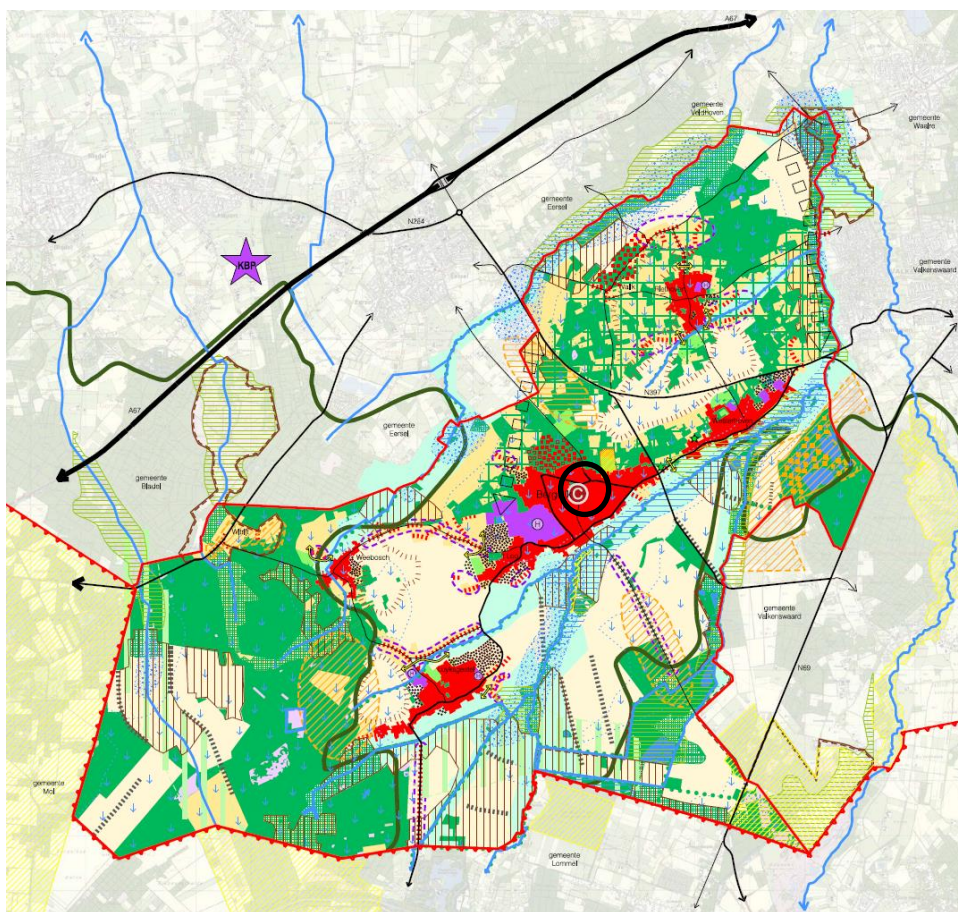
Bergeijk is de hoofdkern van de gemeente en beschikt over het grootste voorzieningenaanbod. We streven naar een aantrekkelijk centrum. Dit willen we stimuleren door de detailhandel primair in het centrum te concentreren en het openbaar gebied kwalitatief te verbeteren door uitvoering van het centrumplan. Particuliere initiatieven, die

Projectenplan

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

Doorwerking plangebied

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



Geel raamwerk

- | | |
|---|---|
| Cultuurhistorisch waardevol oud akkercomplex | Transformatie met behoud van cultuurhistorische waarden |
| Historisch landschappelijk vlak met hoge waarde | |

Blauw raamwerk

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Waterlopen | Beschermingszone grondwater 100 jaar |
| Kwel- en infiltratiegebied | Zoekgebied waterberging |
| Watervingsgebied | |

Groen raamwerk

- | | |
|---|--|
| Bos en oude heidegebied met vennen | Landschappelijk raamwerk |
| Natte natuurparel | Landschappelijke buffer tussen kernen en buurtschappen |
| Half gesloten agrarisch landschap | Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) |
| Open agrarisch landschap | Natuurontwikkelings-, beheers- en reservaatgebied |
| Beekdal | Ecologische verbindingzone (EVZ) |
| Leefgebied kwetsbare soorten / struweelvogels | Robuuste verbindingzone |
| | Natuurgebied - Natura 2000 |

Oranje raamwerk

- | | |
|--|-------------------------------------|
| (Zoekgebied) recreatievoorziening / bungalowpark | Afweegbaar gebied uitbreiding sport |
| Buitensportaccommodatie | |

Rood raamwerk

- | | |
|---|---|
| Centrum Bergijk | Afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden |
| Bestaande bebouwingkern | Afweegbaar gebied uitbreiding boswonen |
| Boswonen | |
| Bebouwingslint (historisch en jong ontginningslint) | Afweegbaar gebied vestiging Ruimte-voor-Ruimte-woningen |
| Bebouwingsconcentratie | Afweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid (lokaal) |
| Bestaand (te herstructureren) bedrijventerrein | Voorkeurslocatie Kempisch Bedrijvenpark (KBP) (regionaal) |
| Bestaande infrastructuur | Zoekgebied nieuwe ontsluitingswegen |

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

2.4.2 Woonvisie Bergeijk 2013-2021

Op 25 juni 2013 is 'Woonvisie Bergeijk 2013 - 2021' door de raad van de gemeente Bergeijk vastgesteld. De woonvisie geeft een actueel overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt.

Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk.

In augustus 2016 is een actualisatie van de woonvisie gemaakt. Hierin wordt het volgende beschreven:

De onderstaande beleidskaders zijn opgenomen in de woonvisie 2016:

1. Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.
2. De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.
3. Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de doelgroepen (starters, senioren, zorg, sociale huur) waarvan minimaal 1/3 (=20% van het totaal) sociale huur.
4. Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.
5. Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.
6. Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.
7. Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.
8. Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.
9. Stimulering realisatie goedkope sociale huurwoningen door middel van:
 - a. In de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk de nadruk leggen op woningen voor kleine huishoudens met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (maandhuur <€ 586,- en € 628,-).
 - b. Het onder voorwaarden beschikbaar stellen van goedkope bouwgrond voor sociale woningbouw aan woningcorporaties (bandbreedte tussen € 200,-/m² en € 265,-/m²).
 - c. Het onder voorwaarden financieel bijdragen (maximaal € 65,-/m²) aan Woningbouwcorporaties voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op private locaties.

Het aandeel sociale huurwoningen t.o.v. de totale woningvoorraad is relatief erg laag (13,4%). Volgens de meest recente 3-jaarlijkse provinciale prognose van 2014 is er in Bergeijk behoefte aan ca. 80 woningen per jaar (825 woningen voor 10-jaars periode 2015-2024). Het is wenselijk om een aanzienlijk aandeel van deze woningen als sociale huurwoningen te realiseren. Hiervoor wordt gehanteerd dat minimaal het bestaande beleid waarbij ingezet wordt op 60% bouwen voor doelgroepen (starters, senioren/zorg, sociale huur) waarvan 1/3 = 20% sociale huur. Dit betekent op jaarbasis een

realisatie van minimaal 16 sociale huurwoningen. De realisatie van deze goedkope sociale huurwoningen kan plaats vinden op gemeentelijke bouwlocaties of private locaties waarvoor verzoeken komen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Binnen de gemeente zijn verschillende woningcorporaties actief die huurwoningen aanbieden aan verschillende doelgroepen. Elke woningcorporatie biedt deze woningen aan volgens hun eigen toewijzingssysteem en publicatie. Voor de woningzoekende is het vaak onduidelijk hoe en waar deze woningen te vinden zijn. Het is daarom wenselijk om de toegankelijkheid voor het vinden van een sociale huurwoningen te vergroten.

Maatregelen:

- Sociale huurwoningen vindbaar maken op 1 plek/website en dit opnemen in de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk.
- Eén systeem voor aanvragen/toewijzing urgenties (procesvoorstel volgens huidige urgentie-systeem stedelijk gebied MRE) en dit opnemen in de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk.

Doorwerking plangebied

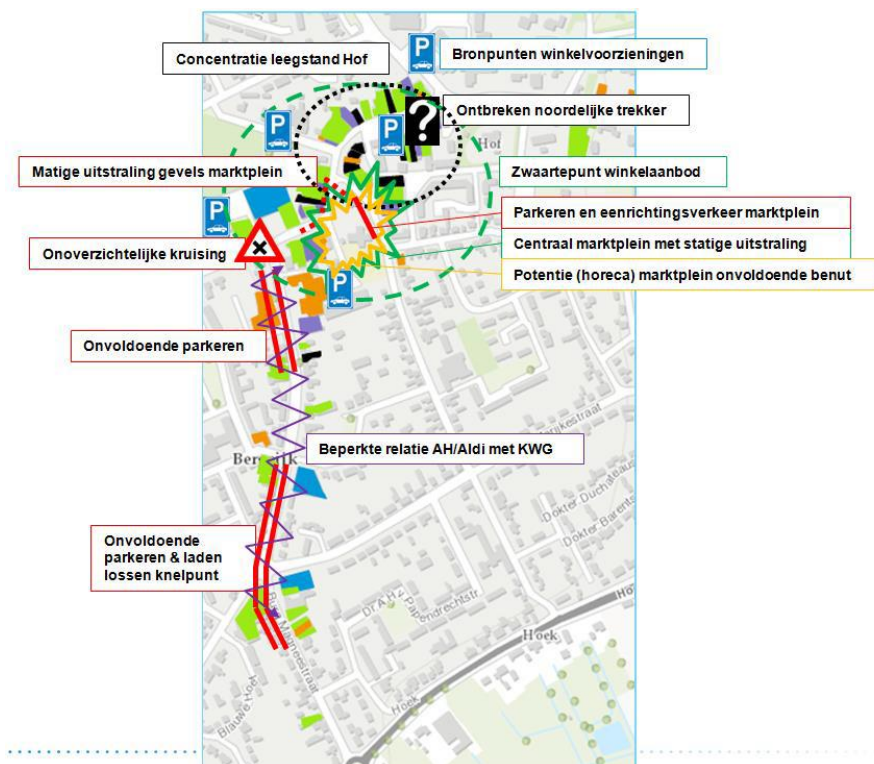
De gemeente Bergeijk heeft vooralsnog voor de komende 10 jaar 324 woningen in de 'harde' plancapaciteit (en 107 woningen 'zachte plancapaciteit') zitten terwijl de actuele prognose een behoefte van 605 woningen aangeeft voor de komende 8 jaar. Dit geeft nog ruimte zodat er komende jaren flexibel omgegaan kan worden met nieuwe woningbouwinitiatieven. De gemeente heeft dan ook aanzienlijk minder woningen in de plancapaciteit zitten dan de huidige prognose aangeeft. Bij onderhavig plan worden 30 appartementen in de sociale huursfeer gerealiseerd, waardoor een toevoeging van 7 wooneenheden ontstaan ten opzichte van de huidige situatie (23 woningen). Dit aantal past binnen de woningvraag van de gemeente Bergeijk en de geactualiseerde woonvisie, waarin wordt gestreefd naar een toename van het aantal (sociale) huurwoningen.

2.4.3 Centrumvisie Bergeijk

De gemeente Bergeijk streeft in haar detailhandelsbeleid al geruime tijd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit het centrumgebied door een verdere concentratie van het winkel en voorzieningen-aanbod in een compacter, aantrekkelijk ingericht gebied. Voor het centrum van Bergeijk is een visie opgesteld (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.

Met de "Actualisatie centrumvisie Bergeijk" uit 2015 en de "Update centrumvisie Bergeijk 2017 (vastgesteld 31-10-2017)" wordt de ingezette lijn voortgezet. In de Actualisatie en Update Centrumvisie staat dat wordt gestreefd naar concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Nieuwe ontwikkelingen worden daar toegestaan en daarbuiten niet. Al in de Centrumvisie in 2003 is vermeld dat het goed zou zijn als er op Hof-Noord een trekker bijkomt (zie figuur 2.4). Onderhavig plan geeft hier directe invulling aan.



Figuur 2.4: Kwaliteiten en knelpunten centrum Bergeijk

Doorwerking plangebied

De beleidsmatig beoogde ruimtelijke en functionele versterking van het gebied Hof Noord, die de gemeente voor ogen heeft, is nog niet gerealiseerd. De gemeente wil in het noorden van het centrum van Bergeijk nog een 'centrumtrekker' realiseren. De verplaatsing van de Albert Heijn geeft hier direct gestalte aan en past daarom binnen de Centrumvisies van de gemeente Bergeijk.

3. PLANBESCHRIJVING HOF-NOORD

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het bouwplan gegeven.

3.1 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 zuid-west-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, Westershoven 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.

3.2 Historische ontwikkeling

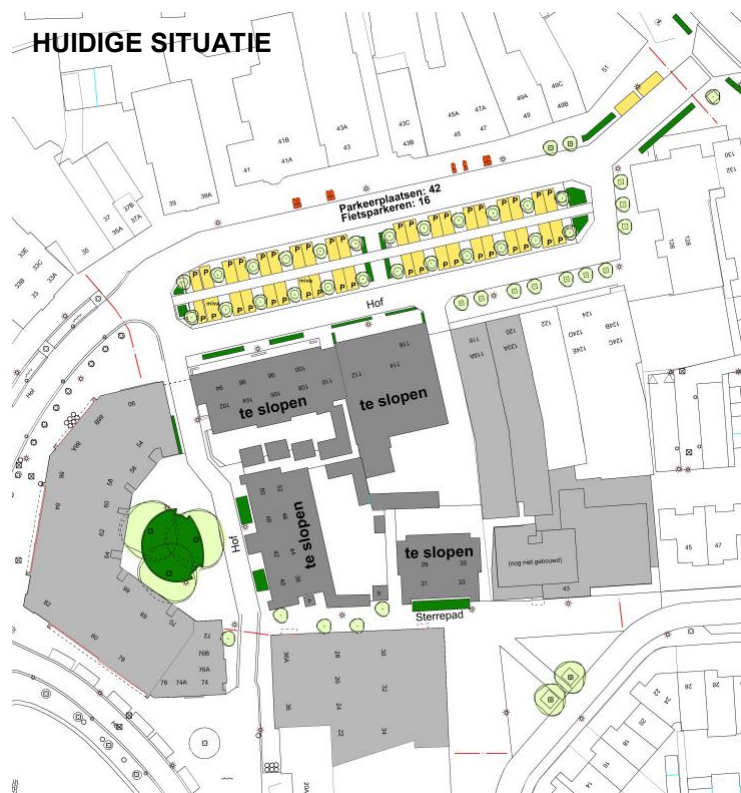
De kern Bergeijk heeft zich ontwikkeld tot een compacte kern, gelegen in een open, agrarisch en natuurrijk buitengebied. De belangrijkste wegen in de ruimtelijke hoofdstructuur van Bergeijk zijn de Eykereind-Mr. Pankenstraat, Eerselsedijk, Nieuwstraat-Van Beverwijkstraat, Churchilllaan, Kennedylaan en de Eykereind-Lijnt-Hoek-Broekstraat-Loo. Op de Churchilllaan-Kennedylaan na zijn dit nog steeds de oude linten. De ontsluiting van de nieuwere wijken vindt voornamelijk plaats via de historische linten en de nieuwe ontsluitingswegen rondom de wijken.

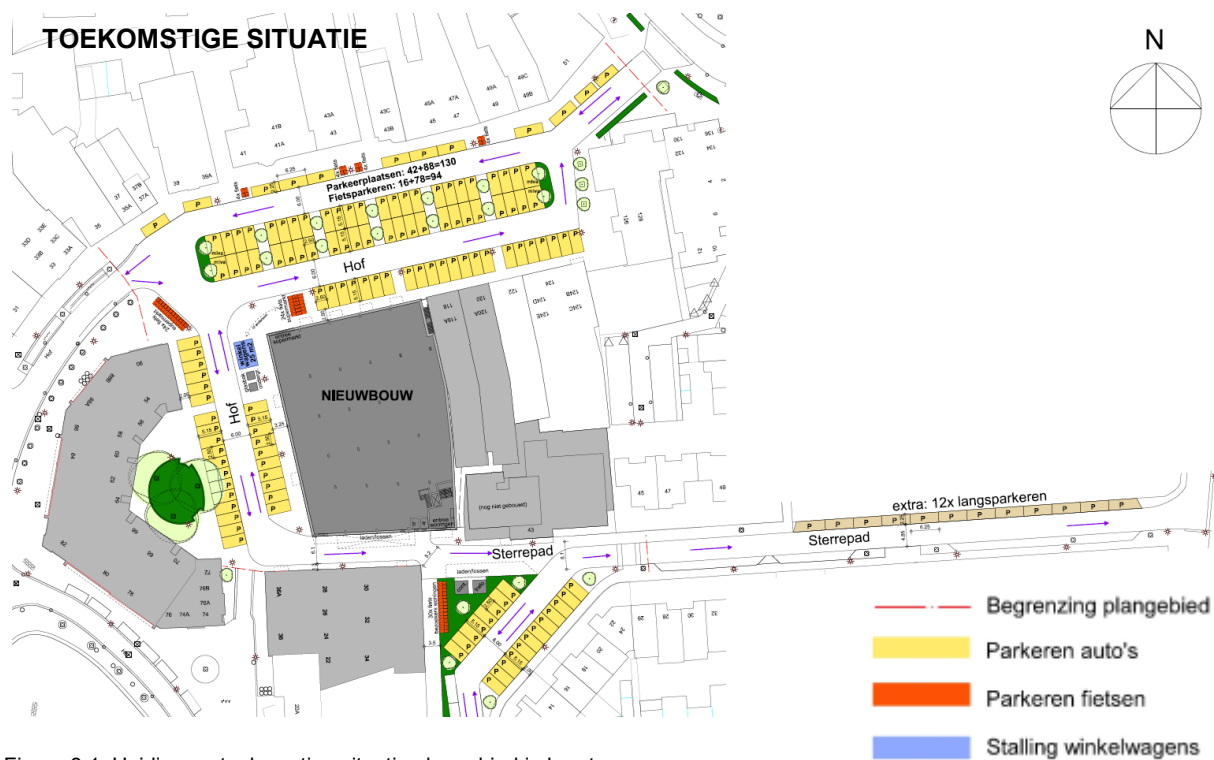
De ontwikkeling van het centrumgebied van Bergeijk ('Het Hof') is in de periode tot aan de Tweede Wereldoorlog beperkt tot verdichting van de bebouwing langs de dorpslinten. In de periode rond 1950 zijn de gebieden tussen de dorpslinten nog grotendeels onbebouwd en zijn deze in gebruik als agrarisch 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 dit bestemmingsplan worden verschillende locaties in het centrumgebied en in de directe omgeving ervan

herontwikkeld. Het plangebied Hof-Noord ligt in het centrum van Bergeijk. De bestaande woningen komen uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Deze worden in de nieuwe situatie vervangen door een supermarkt met appartementen.

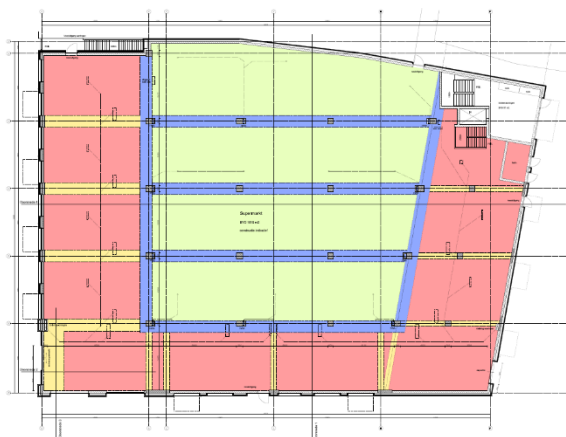
3.3 Programma

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Alle bestaande bebouwing (23 woningen en een voormalig postkantoor) binnen het plangebied zal gesloopt worden. Vervolgens zal een supermarkt (Albert Heijn) worden gebouwd (maximaal 1.800 m² BVO). De huidige locatie van deze Albert Heijn is ten zuiden van het centrum aan de Burgemeester Magneestraat 37. Op de nieuwe locatie zal de entree van de supermarkt aan de noordzijde liggen. Het laden en lossen van het vrachtverkeer gebeurt aan de zuidzijde van het pand via het Sterrepad. Op de eerste verdieping zullen 10 appartementen, een daktuin, een commerciële ruimte en 30 bergingen komen. Op de tweede verdieping zijn 11 appartementen voorzien en op de derde verdieping 9 appartementen. De entree van de appartementen ligt aan de zuidzijde van het pand, los van de entree van de supermarkt.

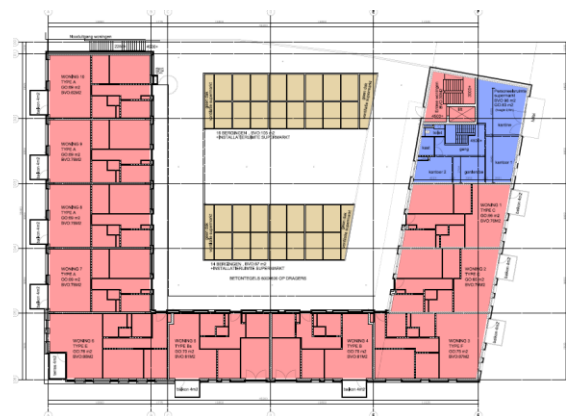




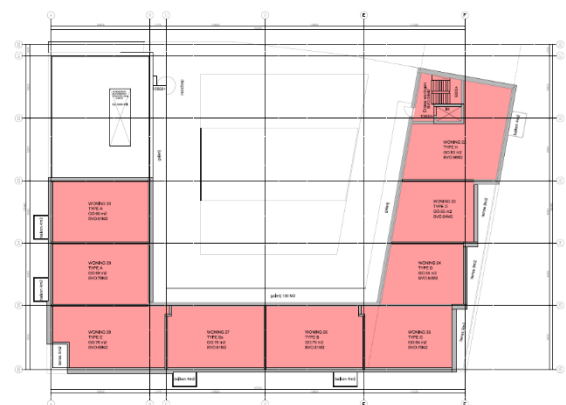
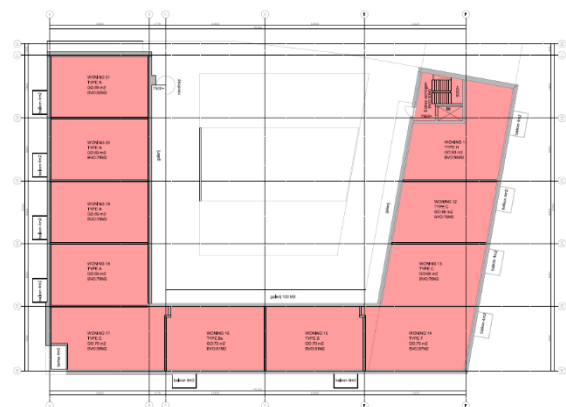
Figuur 3.1: Huidige en toekomstige situatie plangebied in kaart



BEGANE GROND



VERDIEPINGEN



Figuur 3.2: Plattegronden begane grond en verdiepingen in de toekomstige situatie

In figuur 3.1 zijn situatietekeningen opgenomen van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie. Plattegronden van de begane grond en de verdiepingen uit het bouwplan zijn weergegeven in figuur 3.2. Impressies van de gevelaanzichten zijn weergegeven in figuur 3.3. Het pand zal voor het grootste deel een bouwhoogte krijgen van 14 meter. Ter plaatse van de twee appartementen aan de noordoostzijde van het pand zal een bouwhoogte van 11 meter gelden om een overgang naar de belevende panden te creëren. Het hele pand krijgt een plat dak. De openbare ruimte ten westen en noorden wordt opnieuw ingericht door onder andere de aanleg van nieuwe parkeervakken aan het Hof en in de verbindingroute tussen Hof en Sterrepad. In figuur 3.4 is het ontwerp van de openbare ruimte in en rondom het plangebied weergegeven. Hierbij is tevens de invulling van de percelen 150 en 152 aangegeven. Deze percelen zijn door de gemeente aangekocht. Hier kunnen ca. 25-30 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor dient nog wel een separate planologische procedure te worden doorlopen. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 3.3: Impressies toekomstige situatie

3.4 Groen

De dorpslinten in Bergeijk hebben een dorps karakter met relatief veel geplante bomen en groenvoorzieningen. 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 (het Brouwersbos). 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 centrumgebied een groene uitstraling.

Bij de ontwikkeling zal geen structureel groen worden verwijderd. Wel zullen enkele bomen en snipergroen moeten wijken bij de herinrichting van de openbare ruimte. In het herinrichtingsplan zal echter voor groen voldoende ruimte worden gereserveerd.



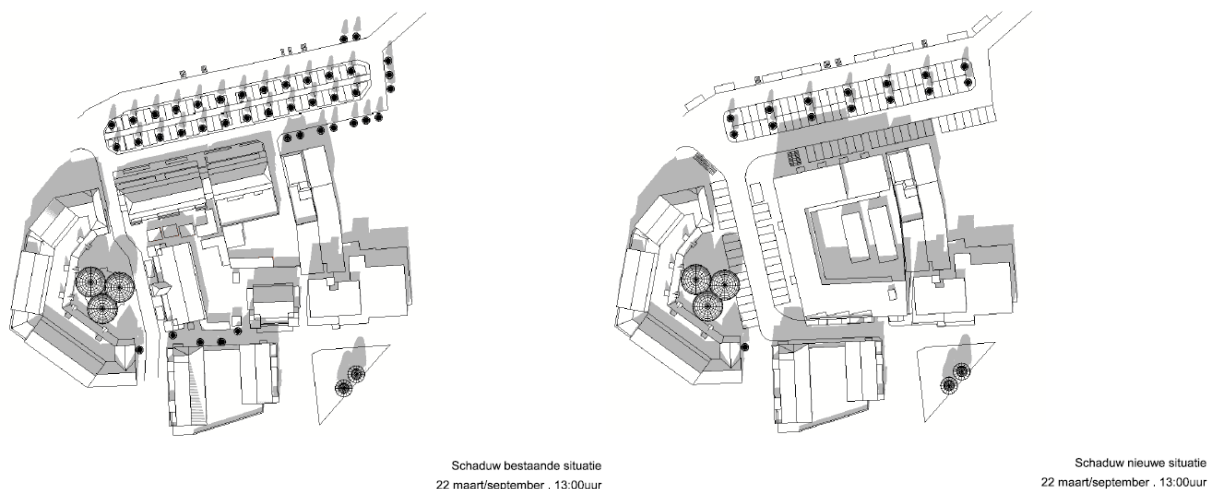
Figuur 3.4: inrichting openbaar gebied toekomstige situatie

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Bezinning

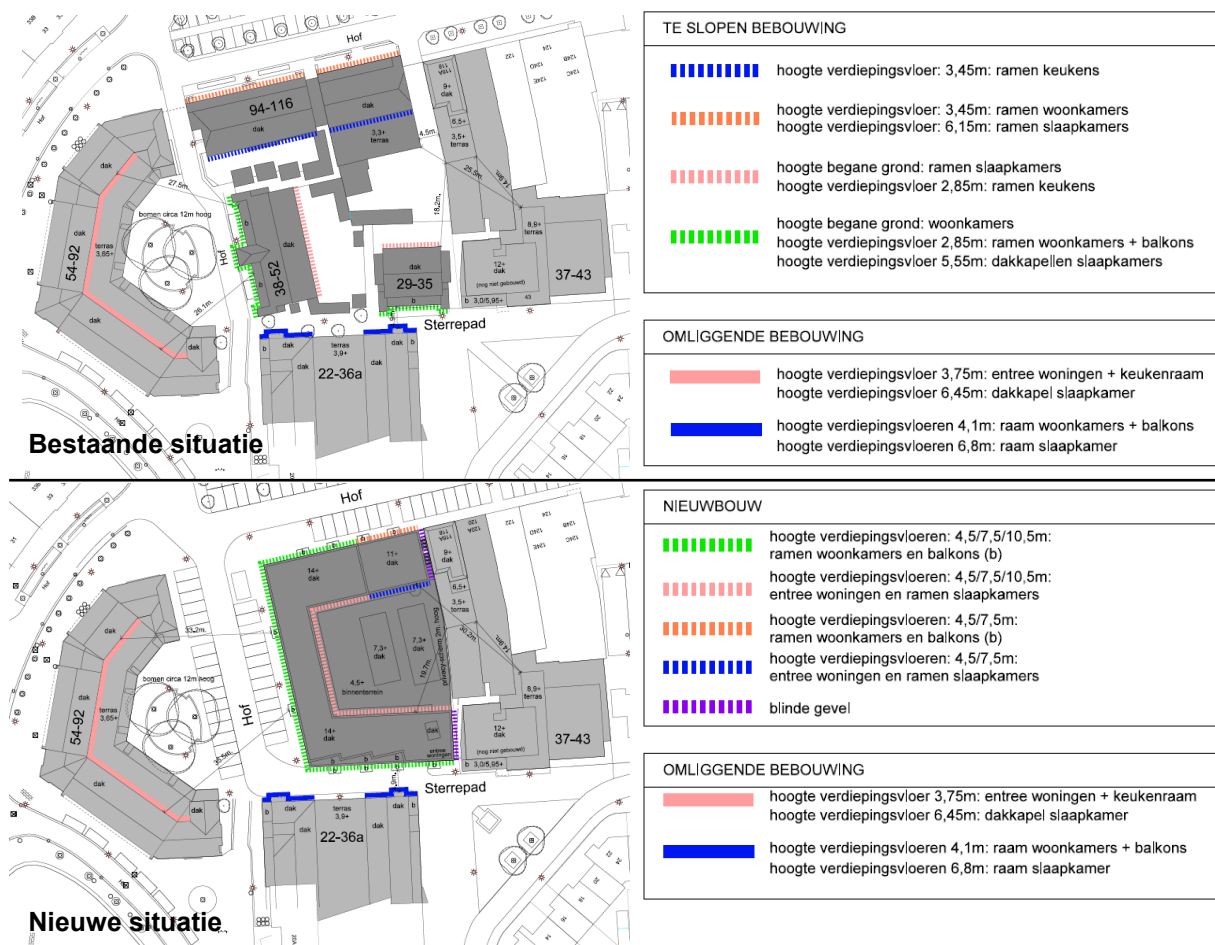
De bebouwing die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt krijgt een andere omvang, locatie, en bouw- en goothoogte dan de woningen die in de huidige situatie aanwezig zijn op de planlocatie. Gezien deze verschillen zou de bezinning op het perceel en de naastgelegen percelen af kunnen nemen. Om hierachter te komen zijn enkele tekeningen gemaakt om de schaduw die de bebouwing in de bestaande en nieuwe situatie vormt in kaart te brengen. Deze tekeningen zijn in de bijlagen opgenomen. In figuur 4.1 is de bezinningssituatie in maart en september weergegeven (13:00). Op de tekeningen (in de bijlage) is te zien dat er enkele verschillen zijn in schaduwvorming. Zo is de hoeveelheid schaduw aan de noordzijde van het plangebied in de toekomstige situatie iets groter dan in de bestaande situatie. Echter heeft dit geen invloed op de bezinning voor naastgelegen woningen. De straat aan de westzijde van het plangebied zal juist meer bezinning krijgen, omdat de bebouwing aan die zijde minder wordt. De toekomstige bebouwing zal geen negatieve invloed op de bezinning hebben van naastgelegen percelen.



Figuur 4.1: Schaduwvorming bestaande en nieuwe situatie (maart/september 13:00)

4.2 Uitzicht en privacy

Door de veranderingen in omvang, locatie en bouw-/goothoogte van het bouwblok in onderhavig plangebied ten opzichte van de bestaande situatie kan het uitzicht en/of de privacy van omwonenden verminderen. Om aan te tonen wat de gevolgen van onderhavig plan hierop zijn, is een vergelijking gemaakt van de bebouwing in de huidige en de nieuwe situatie. Hierbij is gekeken naar de hoogte van de verdiepingvloeren en de locatie van ramen en/of balkons. Deze vergelijking is in de bijlagen en in figuur 4.2 in kaart weergegeven. Hierna wordt een beschrijving gegeven van de verschillen tussen de bestaande en toekomstige situatie (verdeeld over de verschillende bouwblokken).



Figuur 4.2: Verschillen in uitzicht en privacy in de bestaande en nieuwe situatie

Hof 22-36a:

- Afstand tot de bestaande bebouwing is vergelijkbaar als de afstand tot de nieuwe bebouwing.
- Er is zowel in de bestaande als de nieuwe toestand vergelijkbaar uitzicht naar elkaar.

Hof 54-92:

- In zowel de bestaande als de nieuwe situatie is er uitzicht naar elkaar.
- Er zijn in de nieuwe situatie meer en hoger gelegen woningen die uitzicht hebben op de terrassen van Hof 54-92, maar de afstand van de nieuwe bebouwing is groter dan de afstand tot de huidige bebouwing.
- De bestaande ca. 12 m. hoge bomen tussen Hof 54-92 en de nieuwbouw worden gehandhaafd. In de zomerperiode nemen deze bomen het grootste deel van de inijk weg.
- In de gevel van Hof 54-92 zitten op de eerste verdieping alleen ramen van keukens en op de tweede verdieping van slaapkamers. De woonkamers liggen aan de andere zijde.

Hof 118-118a:

- De inijk vanuit het reeds vergunde nog te bouwen appartementencomplex Sterrepad 37-43 heeft een grotere impact dan de nieuwe bebouwing van dit plan.
- In de huidige situatie ligt het terras van Hof 114 op een afstand van circa 4,5m. van het terras van Hof 118a. In de nieuwe situatie vervalt het naast Hof 118a gelegen terras.
- Zowel in de bestaande als de nieuwe situatie is er beperkt uitzicht mogelijk op het terras van Hof 118a vanuit de direct naastgelegen woningen.

- Vanaf de nieuwe woningen aan de zijde van het Sterrepad zijn er meer en hoger gelegen woningen die uitzicht hebben op het terras en de achterzijde van Hof 118a.
- De gevels van de nieuwbouw welke uitkijken op de achterzijde van Hof 118a hebben alleen ramen van slaapkamers en niet van woonkamers of terrassen.
- Op de scheiding van het binnenterrein van de nieuwbouw met Hof 118a komt een privacy scherm van 2m hoog. Hierdoor is er vanaf het binnenterrein geen uitzicht mogelijk op het terras en de achterzijde van Hof 118a.

Sterrepad 37-43:

- Het uitzicht over en weer tussen het reeds vergunde nog te bouwen appartementencomplex Sterrepad 37-43 en de nieuwe bebouwing is vergelijkbaar met de bestaande bebouwing.

Er kan geconcludeerd worden dat het uitzicht en de privacy voor de omliggende woningen in de nieuwe situatie in de meeste gevallen niet verslechtert ten opzichte van de huidige situatie. Voor de woningen, waar een verandering in uitzicht en privacy plaatsvindt, wordt deze verandering niet onaanvaardbaar geacht.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Toetsingskader

Verkeer

Met de landelijke gemiddelden uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en generatie' van het CROW kan de te verwachte verkeersgeneratie worden bepaald. In de publicatie wordt een minimum en maximum verkeersgeneratie genoemd. Alle cijfers zijn van toepassing op een weekdag, tenzij anders vermeld. Voor de omrekening van een weekdag naar een werkdag hanteert het CROW een omrekenfactor met als uitgangspunt dat een werkdag drukker is dan een weekdag.

Parkeren

Het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk ligt vast in de 'Nota Parkeernormen; Beleid, maatwerk en toepassing' d.d. 3 januari 2017. De nota is een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Bergeijk, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest van de kern. Het plangebied ligt in het kernwinkelgebied. Dit betekent dat de parkeernormen voor het kernwinkelgebied van toepassing zijn op de supermarkt en de bijbehorende appartementen.

Naast normen voor het aantal parkeerplaatsen voor auto's hanteert de gemeente Bergeijk ook fietsparkeernormen. De fietsparkeernormen zijn van toepassing op geselecteerde voorzieningen waarvan het aannemelijk is dat relatief veel bezoekers met de fiets komen. Bij deze functies is er de mogelijkheid om te kiezen voor een betere fietsbereikbaarheid door de fietsparkeernorm toe te passen. Bij het gebruik van de fietsparkeernorm is een lagere parkeernorm (minimale kencijfer van de bandbreedte van het CROW) voor de auto van toepassing.

4.3.2 Onderzoek

Er zijn door Iv-Infra onderzoeken voor verkeer en parkeren alsmede laden en lossen uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 2. De onderzoeken zijn ingesteld als een “worst-case scenario” en richten zich daarom op onderstaande drie ontwikkelingen:

- een uitbreiding van SCC De Kattendans met drie bioscoopzalen²;
- de realisatie van een Integraal Kind Centrum (IKC) nabij De Kattendans;
- de realisatie van een supermarkt met appartementen op het Hof-Noord.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van een supermarkt is mede afhankelijk van de aanwezigheid van andere supermarkten in de directe omgeving. Bezoekers van de Albert Heijn (supermarkt middelhoog en hoog) kunnen tevens een bezoek brengen aan de nabijgelegen Jumbo (afstand 300 meter). Dit betreft reeds bestaand verkeer en hoeft niet meegenomen te worden in de berekeningen. Op basis van de CROW-publicatie ‘Verkeersgeneratie voorzieningen - kengetallen gemotoriseerd verkeer’ bezoekt op werkdagen 30% van de klanten ook een andere supermarkt in de directe omgeving, op zaterdag 50%.

In de tabellen hieronder is de extra verkeersgeneratie weergegeven door de supermarkt en de extra woningen op een werkdag en op een weekenddag.

Werkdag:

Functies	Verkeersgeneratie CROW-richtlijn		Eenheid	Verkeersgeneratie bouwplan		
	Minimum	Maximum		Aantal	Minimum	Maximum
Supermarkt (middelhoog en hoog)	94,7	136,3	Per 100 m ² bvo	1800 m ²	1193	1717
Wonen (huur, midden/goedkoop)	3,7	4,5	Per woning	7 woningen*	29	35
Totaal					1222	1752

Weekenddag:

Functies	Verkeersgeneratie CROW-richtlijn		Eenheid	Verkeersgeneratie bouwplan		
	Minimum	Maximum		Aantal	Minimum	Maximum
Supermarkt (middelhoog en hoog)	94,7	136,3	Per 100 m ² bvo	1800 m ²	853	1227
Wonen (huur, midden/goedkoop)	3,7	4,5	Per woning	7 woningen*	29	35
Totaal					882	1262

De supermarkt en de 7 extra woningen (ten opzichte van de huidige situatie) zorgen voor een verkeerstoename van maximaal 1.752 verkeersbewegingen per etmaal.

² Anno december 2018 is bekend dat er geen bioscoopzalen worden gerealiseerd.

Verkeersafwikkeling algemeen

Bezoekers komen hoofdzakelijk uit de kern Bergeijk. Gelet op de ligging van de supermarkt binnen de kern, zal slechts een deel van de bezoekers over het Hof en/of de Eerselsedijk rijden. Een voorzichtige aanname is dat de helft van de bezoekers via het Hof naar de Eerselsedijk/Mr. Pankenstraat rijdt. Er zijn geen gegevens bekend over het aandeel bezoekers per uur. Op basis van “best guess” (*def.: een mening over hetgeen wat de meeste kans heeft om te gebeuren*) is aangenomen dat 20% van de verkeersgeneratie plaatsvindt in het drukste uur, zowel in de avondspits als in het weekend.

De te realiseren woningen komen boven de supermarkt. Voor de gekozen routes is daarom dezelfde aanname gedaan als bij de supermarkt. Daarnaast is aangenomen dat een kwart van de verplaatsingen plaatsvindt in het maatgevende uur. In de avondspits gaat het vooral om thuiskomende bewoners, in het weekend om bewoners die de woning verlaten voor het uitvoeren van een activiteit (boodschappen, sociaal, recreatief, etc.) of hiervan terugkeren.

De toekomstige ontwikkelingen hebben de grootste invloed op twee kruispunten in het centrum van Bergeijk, te weten:

- kruispunt Hof - Eerselsedijk
- kruispunt Eerselsedijk - Van Beverwijkstraat

Om te kijken wat de invloed is van de extra verkeersbewegingen op deze twee kruispunten is een analyse uitgevoerd (zie memo ‘verkeer en parkeren’ in bijlage 2). Uit deze analyse is gebleken dat op het kruispunt Hof – Eerselsedijk voornamelijk de veiligheid voor langzaam verkeer een aandachtspunt is. Door het ontbreken van een veilige opstelplaats (gescheiden van de rijbaan), dient wachtend fietsverkeer op te stellen tussen het gemotoriseerd verkeer. Daarnaast dient de Eerselsedijk in een keer overgestoken te worden. De hoge snelheid in combinatie met de relatief hoge intensiteiten van doorgaand verkeer op de Eerselsedijk, zorgen ervoor dat het vinden van een geschikt hiaat/oversteekmoment wordt bemoeilijkt. In de verkeersanalyse zijn hiervoor enkele oplossingsinrichtingen beschreven.

Op het kruispunt Eerselsedijk - Van Beverwijkstraat komt alleen op de korte termijn de verkeersafwikkeling in het geding wanneer alle geplande ontwikkelingen doorgaan. Overigens is inmiddels duidelijk geworden dat er geen uitbreiding van de Kattendans met bioscoopzalen zal plaatsvinden. Daarmee doet ook het probleem van de verkeersafwikkeling zich niet c.q. minder voor. Op de lange termijn is het nemen van capaciteit verhogende maatregelen niet noodzakelijk. Wel is de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer op het kruispunt Eerselsedijk - Van Beverwijkstraat een voorname reden voor het nemen van maatregelen. Het aandachtspunt rondom de verkeersveiligheid wordt echter niet door de ontwikkelingen rondom het Hof-Noord veroorzaakt, maar speelt ook al in de huidige situatie. In de verkeersanalyse zijn hiervoor enkele oplossingsinrichtingen beschreven.

Met name de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is op beide kruispunten in de huidige situatie een aandachtspunt. Door het ontbreken van goed gefaciliteerde oversteekvoorzieningen maken fietsers ongewenste bewegingen en moet men op sommige momenten lang wachten voordat men kan oversteken. Aangezien de geplande ontwikkelingen extra langzaam verkeer aan zullen trekken, wordt sterk geadviseerd maatregelen te nemen om de langzaam verkeer beter te faciliteren (zoals een gefaseerde oversteek door middel van een middengeleider en veilige opstelruimte naast de rijbaan).

Op de korte termijn (intensiteiten huidige situatie 2017) kan de verkeersafwikkeling op beide kruispunten niet te allen tijde gegarandeerd worden wanneer alle geplande ontwikkelingen (Kattendans, IKC en Hof-Noord) doorgaan. Op het kruispunt Hof - Eerselsedijk nadert het Hof in dat geval de kritische grens, waardoor incidenteel lange wachtrijen kunnen optreden. De kans bestaat dat het verkeer een

andere route zal kiezen om het Hof te verlaten. Op het kruispunt Eerselsedijk - Van Beverwijkstraat treedt een afwikkelingsknelpunt op in de avondspits wanneer alle geplande ontwikkelingen doorgaan. De restcapaciteit van het kruispunt is in dat geval onvoldoende, resulterend in lange wachttijden en -rijen op de Eerselsedijk noord die gedurende lange tijd aanwezig zullen zijn.

Op de lange termijn (intensiteiten verkeersmodel 2030) nadert alleen het kruispunt Eerselsedijk - Van Beverwijkstraat in de avondspits zijn maximale capaciteit, maar treden nog geen afwikkelingsproblemen op. Wanneer alle geplande ontwikkelingen doorgaan, zullen schommelingen in het verkeersaanbod echter niet altijd opgevangen kunnen worden. Op sommige momenten kan het hierdoor voorkomen dat verkeer komend vanaf Eersel (Eerselsedijk noord) wat langer moet wachten voordat een geschikt hiaat gevonden wordt en dat langere tijd een wachtrij aanwezig zal zijn.

De analyse van de verkeersafwikkeling van het centrum is gebaseerd op de drie ontwikkelingen. In de analyse worden de verschillende ontwikkelingen ook apart weergegeven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat als alleen de supermarkt met appartementen wordt gerealiseerd er geen langere wachttijden bij de kruispunten ontstaan.

Verkeersafwikkeling nieuwe parkeerplaatsen 'hoefijzer'

Tevens is gekeken naar de verkeersafwikkeling vanuit de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in het 'hoefijzer' tussen Hof en Sterrepad. In het 'hoefijzer' zijn circa 30 parkeerplaatsen voorzien (zie figuren 4.3 en 4.4). Per parkeerplaats levert dit per etmaal ongeveer 20 verplaatsingen op³. De parkeerplaatsen bij het 'hoefijzer' genereren derhalve circa 600 verplaatsingen per dag (heen en terug). Een deel van dit verkeer zal via het Hof weggrijden en deel via het Sterrepad. Andersom (van Sterrepad naar Hof) is niet mogelijk, omdat eenrichtingsverkeer geldt op de verbindingsweg tussen Hof en Sterrepad. Als al het verkeer via het Sterrepad weggrijdt, betekent dit een toename van 300 motorvoertuigen. Dit is niet reëel, aangezien een deel van het verkeer een andere bestemming heeft. Daarnaast is de doorgang richting het Sterrepad gevoelsmatig smal. Dit nodigt niet uit tot het gebruik van deze route.



Figuur 4.3: verkennend schetsontwerp herinrichting openbaar gebied met parkeren (indicatief), bron: MTD Landschapsarchitecten

³ CROW, publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.



Figuur 4.4: 3D-impressie toekomstige inrichting 'Hoefijzer' en Hof, gezien vanuit noordwestelijke richting

Volgens het regionale verkeersmodel maken in 2030 circa 400 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de Dokter Rauppstraat en 300 motorvoertuigen van het Sterrepad. Een verdere toename van het verkeer op het Sterrepad en de Dokter Rauppstraat levert verkeerskundig gezien geen knelpunten op. De nieuwe intensiteiten passen nog steeds bij de functie van deze wegen als erftoegangsweg. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijs voortvloeit uit die inrichting. Belangrijke factoren zijn voornamelijk de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen. Belangrijk daarbij is tevens om wat voor type verkeer het gaat (bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer). Binnen een 30-km/u-zone wordt door het ASVV aangegeven dat voor een erftoegangsweg met verzamelfunctie een richtintensiteit van maximaal 6.000 mvt/etmaal acceptabel is (o.a. ASVV 2004 en RvS d.d. 21 juni 2016 nr. 201605841/1/R2). Voor erftoegangswegen van een lagere orde kan een maximum aantal van 3.000 mvt/etmaal als acceptabel aangemerkt worden.

Zelfs als alle verkeer dat door de ontwikkeling wordt gegenereerd van het Sterrepad gebruik maakt (wat niet aannemelijk is), zullen deze richtlijnen niet worden overschreden. Zelfs als alle verkeer vanwege de parkeerplaatsen bij het 'hoefijzer' (circa 300 verplaatsingen per etmaal) via het Sterrepad zal plaatsvinden, blijft de verkeersintensiteit ruimschoots onder de richtlijnen voor de maximale verkeersintensiteit op deze wegen. De toename kan wel voor het gevoel van de bewoners voor overlast zorgen ("het wordt drukker").

Indien er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het Sterrepad, is het nodig om de rijbaan te versmallen. Er zijn hiervoor enkele mogelijke inrichtingsvarianten ontworpen. In dat geval zal er in het betreffende deel van het Sterrepad eenrichtingsverkeer moeten worden ingesteld. Het gedeelte tussen de gebouwen van de Albert Heijn en de Hema wordt in ieder geval eenrichtingsverkeer. Hiervoor wordt een separaat verkeersbesluit genomen. De breedte van de nieuwe rijbanen voldoen of kunnen voldoen

aan de richtlijnen van het CROW voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (ASVV 2012). Zo is er ruimte binnen het profiel van de Domineestraat om de rijbaan te kunnen verbreden. Daarnaast is het nodig om aanpassingen te doen ter plaatse van de aansluiting Sterrepad – Domineestraat, zodat deze aansluiting ook geschikt is voor grotere vrachtwagens. Er zijn verschillende mogelijkheden, zowel binnen als buiten gemeentelijk eigendom, om het profiel van de bocht hiertoe aan te passen.

Verkeersafwikkeling laden en lossen

Door Iv-infra is een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de bevoorradingsroutes en de laad- en losvoorziening. Dit onderzoek is verwerkt in bijlage 2.

Het laden en lossen bij de supermarkt vindt plaats aan de zuidzijde van het gebouw. In de zuidwestelijke hoek van het gebouw is een toegangsdeur voorzien. De laad- en losplaats van de supermarkt kan via verschillende routes bereikt worden. In het onderzoek van Iv-infra zijn verschillende varianten behandeld en doorberekend. Geconcludeerd wordt dat een vrachtwagen zonder obstakels van het Hof naar de laad- en losplaats kan rijden. Dit kan zowel vanaf de Eerselsedijk als via de Burgemeester Magneestraat. De route vanaf de Eerselsedijk heeft vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid de voorkeur omdat de route via het centrumgebied in dat geval het kortst is. De route vanaf de Dr. Rauppstraat is minder gewenst, omdat de route via woonstraten aanzienlijk langer is. Daarnaast kan de doorgang op deze route soms geblokkeerd zijn door geparkeerde auto's. Bij het wegdrijven van de laad- en losplaats heeft de route via het Sterrepad de voorkeur. Dit is de kortste route naar een gebiedsontsluitingsweg. Om deze route geschikt te maken is wel een aanpassing van het kruispunt Sterrepad-Domineestraat nodig.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de laad- en losvoorziening.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeervraag van de supermarkt met bijbehorende appartementen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de supermarkt is de parkeernorm gehanteerd voor een full-service supermarkt met een middelhoog en hoog prijsniveau.
- Het postkantoor is al geruime tijd niet meer in gebruik. Het is daarom niet reëel om de parkeervraag van het postkantoor in mindering te brengen op de nieuwe parkeervraag.
- De bestaande 23 appartementen worden vervangen door 30 nieuwe appartementen. Voor het berekenen van de parkeereis wordt alleen de toename aan appartementen meegenomen.
- Voor de supermarkt en de appartementen worden de fietsparkeernormen van het CROW gehanteerd.

Functies	Parkeernorm		Bouwplan	
	Parkeerplaatsen	Eenheid	Omvang	Parkeerplaatsen
Bouw				
Supermarkt (middelhoog en hoog)	3,8	Per 100 m ² bvo	1.800 m ²	+ 68,4
Wonen (huur, midden/goedkoop)	1,2	Per woning	30	+ 36,0
Sloop				
Wonen (huur, midden/goedkoop)	1,2	Per woning	23	- 27,6
Totaal				+ 76,8

Als gevolg van de bouw van de supermarkt met de bijbehorende appartementen neemt de parkeerbehoefte met afgerond 77 parkeerplaatsen toe. Indien rekening gehouden wordt met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen dan is de toename van de parkeerbehoefte op het drukste en daarmee maatgevende moment (zaterdagmiddag) 74 parkeerplaatsen (zie tabel hieronder).

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bouw								
Supermarkt (middelhoog/hoog)	+20,5	+41,0	+27,4	+54,7	0	+68,4	+27,4	+41,0
Wonen (huur, midden/goedkoop)	+18,0	+18,0	+32,4	+28,8	+36,0	+21,6	+28,8	+25,2
Sloop								
Wonen (huur, midden/goedkoop)	-13,8	-13,8	-24,8	-22,1	-27,6	-16,6	-22,1	-19,3
Totaal	+24,7	+45,2	+35,0	+61,4	+8,4	+73,4	+34,1	+46,9

De benodigde parkeerplaatsen voor de supermarkt en de extra appartementen kunnen niet op eigen terrein gerealiseerd worden. Een parkeergarage onder het gebouw is financieel niet haalbaar. Om maatwerk mogelijk te maken kan het college ruimte bieden voor het afwijken van de parkeereis voor auto's. Onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de eis voor parkeren op eigen terrein. Wanneer de aanvrager op eigen terrein niet, of in onvoldoende mate, kan voldoen aan de parkeereis, kan in vervangende parkeerruimte worden voorzien:

- De aanvrager geeft een vervangende private parkeerruimte op.
- De aanvrager realiseert vervangende parkeerruimte in de openbare ruimte.
- De aanvrager koopt de parkeereis af.

In bijlage 5 van de Nota Parkeernormen is opgenomen dat indien de parkeervraag niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, gekeken kan worden naar vervangende parkeergelegenheid. De loopafstand wordt bepaald vanaf de eerste deur van een complex. Voor wonen en winkelen gelden acceptabele loopafstanden van respectievelijk 100 en 200 meter. Voor personeel geldt een acceptabele loopafstand van 500 meter. Door de parkeerschijfzone in het centrum van Bergeijk zal personeel gestimuleerd worden om elders een parkeerplaats te zoeken. Zij mogen immers niet de gehele dag parkeren in een parkeerschijfzone.

De parkeervraag van het bouwplan bestaat deels uit vaste gebruikers. Dit betreft het parkeren door personeel van de supermarkt en bewoners. Deze groep parkeert over het algemeen lang. Bij parkeren door personeel kan een grotere acceptabele loopafstand gehanteerd worden (> 100 meter). De parkeerbehoefte van bezoekers (zowel aan de supermarkt als aan de woningen) wordt gezien als kort parkeren. Volgens de kencijfers van het CROW heeft 93% van de parkeervraag bij een supermarkt betrekking op bezoekers. Bij een woning gaat het om 0,3 parkeerplaats per woning.

	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koopavond		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
	Bezoekers en bewoners	Personeel	Bezoekers en bewoners	Personeel	Bezoekers en bewoners	Personeel	Bezoekers en bewoners	Personeel	Bezoekers en bewoners	Personeel	Bezoekers en bewoners	Personeel	Bezoekers en bewoners	Personeel
Supermarkt	19,1	1,4	38,2	2,9	25,4	1,9	50,9	3,8	63,6	4,8	25,4	1,9	38,2	2,9
Woningen	4,3	0	4,3	0	7,6	0	6,7	0	5,1	0	6,7	0	5,9	0
Totaal	23,4	1,4	42,5	2,9	33,0	1,9	57,6	3,8	68,7	4,8	32,1	1,9	44,1	2,9

Om aan de extra parkeervraag van het bouwplan te voldoen moeten in de directe omgeving van het bouwplan 69 parkeerplaatsen extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor bezoekers aan de supermarkt en de extra appartementen alsmede voor de bewoners van de extra appartementen.

4.3.3 Conclusie

Verkeer

In de toekomstige situatie zal de verkeersdruk met maximaal 1.752 voertuigen per etmaal toenemen op een werkdag. Op een weekenddag zullen dit maximaal 1.262 voertuigen per etmaal zijn. Door de realisatie van de supermarkt zullen de wachttijden op het Hof op de drukste momenten (avondspits en zaterdagmiddag) toenemen. Deze wachttijden zullen echter niet onacceptabel zijn. Aandachtspunt op het kruispunt is de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Door het ontbreken van goed gefaciliteerde oversteekvoorzieningen maken fietsers ongewenste bewegingen en moet men op sommige momenten lang wachten voordat een geschikt hiaat gevonden wordt. Aangezien de geplande ontwikkelingen extra langzaam verkeer aan zullen trekken, wordt geadviseerd maatregelen te nemen om de langzaam verkeer beter te faciliteren (zoals een gefaseerde oversteek door middel van een middengeleider en veilige opstelruimte naast de rijbaan).

Parkeren

Als gevolg van de bouw van de supermarkt met de bijbehorende appartementen op het Hof zijn op het drukste moment (zaterdagmiddag) minimaal 69 parkeerplaatsen nodig, waarbij het personeel op grotere afstand van de supermarkt gaat parkeren (binnen een straal van 500 meter). Gezien de loopafstand tot de achterzijde van De Kattendans (circa 200-250 meter) kan voor het personeel van de supermarkt het parkeerterrein voor de uitbreiding van De Kattendans als alternatieve parkeerlocatie gezien worden. Ook de parkeerplaats bij de Beatrixschool ligt binnen deze afstand. Voor het winkelend publiek en de bewoners is deze afstand te groot en er zullen daarom aanpassingen in het openbare gebied plaatsvinden waardoor er extra parkeercapaciteit rondom het Hof ontstaat. Daarnaast is geke-

ken naar de huidige bezetting van de reeds aanwezige parkeerplaatsen rondom het plangebied. Hier-voor komen de wegvakken A, I, J, K en Z voor in aanmerking (zie figuur 4.5 en de bijbehorende tabel hierna).

		Capaciteit	Voertuigen gem. aanwezig*	Percentage gem. aanwezig*	Overschottekort gem.*
A	Hof	40	37	93%	3
I	Sterrepad	10	5	45%	5
J	Sterrepad	21	24	112%	-3
K	Hof	0	0	0	0
Z	Hof	5	7	130%	-2

* = gemiddelde en afgeronde aantallen, op basis van parkeeronderzoek centrum Bergeijk, Advin 9 oktober 2017

Uit de parkeeronderzoeken blijkt dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen rondom het plangebied hoog is en er geen restcapaciteit is om de extra parkeerbehoefte op bestaande parkeerplaatsen af te wentelen. Daarom is gekeken naar mogelijkheden om de bestaande infrastructuur aan te passen en ruimte te creëren om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Er zijn mogelijkheden voor het aanleggen van parkeerplaatsen aan de noord- en zuidzijde van het Hof, de verbindingsweg tussen Hof en Sterrepad en het Sterrepad zelf. Er is een inrichtingstekening vervaardigd voor de herinrichting van het openbaar gebied rondom het Hof-Noord. Hieruit blijkt dat er op diverse locaties parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd (zie figuur 4.6). Dit aantal overstijgt ruimschoots het benodigde aantal van 69 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagmiddag). Ter plaatse van de wegvakken A en K worden 70 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt aan de berekende parkeerbehoefte voldaan.

Daarnaast dienen er in het openbaar gebied 47 fietsparkeerplekken voor de supermarkt te worden aangelegd en 15 voor de appartementen. Rondom de supermarkt en binnen de nieuwe bebouwing is hiervoor genoeg ruimte.

Ter waarborging van de aanleg van voldoende parkeergelegenheid is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Figuur 4.5: Wegvakken met parkeervoorzieningen rondom plangebied (bron: Advin)



Figuur 4.6: Toekomstige inrichting met parkeerplaatsen (indicatief)

4.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

4.4.1 Toetsingskader

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

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

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

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

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

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als

maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel Maximale ontheffingswaarden

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

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

4.4.2 Onderzoek

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

Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek blijkt dat geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd.

Aangeraden wordt om bij het definitieve ontwerp van de appartementen nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van deze geveldelen (appartementen die grenzen aan toetspunt 1 t/m 9) voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit is alleen noodzakelijk als deze geveldelen een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de te realiseren appartementen die grenzen aan de toetspunten 10 t/m 13 bedraagt op zijn hoogst 53 dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van deze gevels is niet noodzakelijk.

Geluidwering geveldelen (toetspunten 1 t/m 9)

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de geveldelen. In dit onderzoek is de karakteristieke geluidwering van de gevels van de voorgenomen woningen inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage 'akoestiek wegverkeer'. Hier wordt dan ook naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat wanneer gebruik gemaakt wordt van de materialen met een geluidwering van op zijn minst de geluidwering zoals hieronder opgesomd, wordt bij de gevels van de te realiseren woningen de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a,k}$) bereikt.

Onderdeel	Omschrijving	Geluidisolatie R_A / $D_{n,eA}$ dB(A)
Spouwmuren baksteen	steenachtige spouwmuur 400 kg/m ²	51,2
Muren met metalen gevelbekleding	kalkzandsteen wand 120 mm*	41,2
Beglazing woningen TYPE A	drievoudig glas, R_A -waarde $\geq 31,5$ dB(A)**	31,5
Beglazing woningen TYPE E, Bs, B, F en G	drievoudig glas, R_A -waarde $\geq 28,5$ dB(A)**	28,5
Kozijnen	kunststof kozijnen 80-120 mm	36,8
Naad kozijn - steen	schuimband met afdeklát	50,0
Beglazingsranden	droge beglazing: band met of zonder topafdichting	50,0
Kierdichtingen	dubbele dichting	40,0
Ventilatie	Movair, aantal units naar ventilatiebehoefte	34,5

* Dit is worst-case aanname, het betreft een wand met 150 mm kalkzandsteen, 160 mm isolatie, houten regelwerk en stalen gevelbekleding.

** In de berekening is uitgegaan van drievoudig glas met een de volgende opbouw 6-12-6-12-6 mm (R_A van 28,5) en 6-16-4-16 mm (R_A van 31,5).

4.4.3 Conclusie

Wegverkeerslawaaï zal niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig bestemmingsplan. Wel moet rekening gehouden worden met de geluidwering op de gevels zoals opgenomen in het onderzoek in de bijlagen. Daarnaast is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd om de effecten van bijvoorbeeld winkelwagens en parkerende auto's te bepalen. Vanuit zorgvuldigheidsoogpunt en ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd en gezien de conclusies, is ervoor gekozen om enkele maatregelen die genoemd zijn in dit onderzoek voorwaardelijk verplichtend vast te leggen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Zie hierover nader paragraaf 4.6, waarin de betreffende onderzoeken en de noodzakelijke maatregelen uitgebreid zijn beschreven.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.5.2 Onderzoek

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. Onderhavig plan zal in 2019 gerealiseerd worden. Het aantal extra voertuigbeweging is in de toekomstige situatie maximaal 1.577⁴. Het aandeel vrachtverkeer is max. 1,0 %. Door deze gegevens in te vullen in de NIBM-tool is te zien dat de hoeveelheid NO₂ in de toekomstige situatie 1,00 µg/m³ zal zijn en het aandeel aan PM₁₀ zal 0,23 µg/m³ zijn. Hierdoor is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate'. In de tabel in figuur 4.7 is dit weergegeven.

In figuur 4.8 en 4.9 zijn de kaarten met de achtergrondwaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) weergegeven ter plaatse van het plangebied. Hierop is te zien dat de hoeveelheid NO₂ tussen de 16 en 18 ligt en de hoeveelheid PM₁₀ tussen de 19 en 20. De normen waaraan moet worden voldaan zijn:

- Totale concentratie (µg/m³) NO₂: 40
- Totale concentratie (µg/m³) PM₁₀: 40

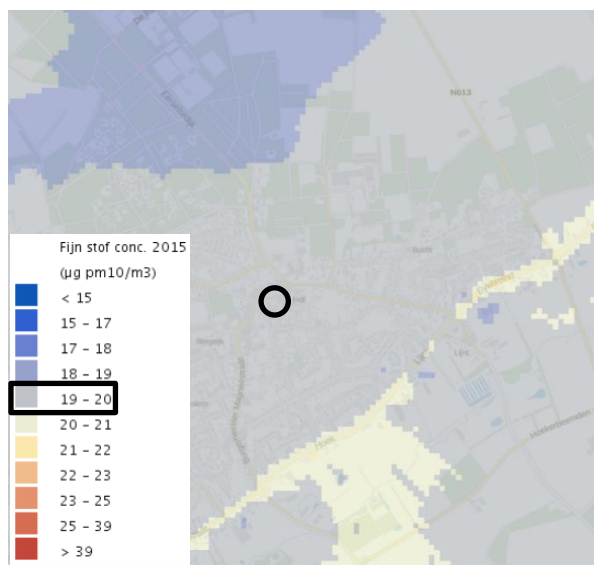
Er wordt aan de normen voldaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

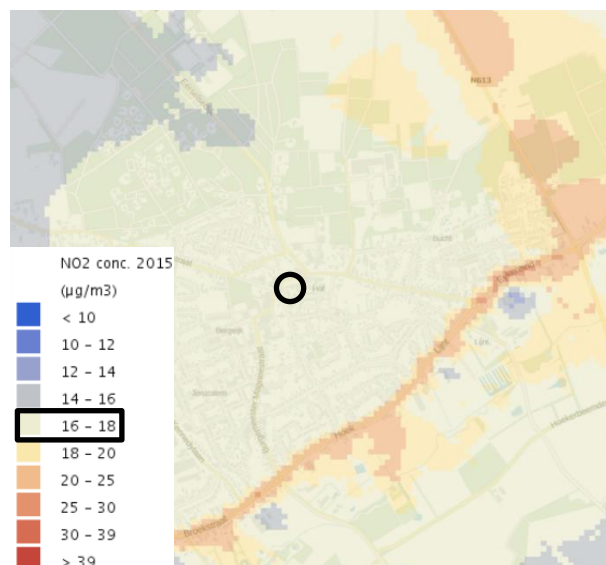
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1577
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.7: NIBM-tool

⁴ De getoonde verkeersintensiteiten op wegen en wegvakken in de verkeersparagraaf en verkeerskundige onderzoeken betreffen *werkdaggemiddelden*. In de uitgevoerde milieuonderzoeken zoals geluid en luchtkwaliteit wordt - volgens vastgelegde meet- en rekenvoorschriften - gerekend met *weekdaggemiddelden*, waardoor afwijkingen in de getoonde intensiteiten per weg of wegvak kunnen optreden. Ten behoeve van de milieuonderzoeken heeft een zogenaamde 'verrijking of omrekenfactor/-correctie' van de verkeersgegevens uit het verkeersonderzoek plaatsgevonden. Omdat onderhavig plan in een woongebied ligt is deze omrekenfactor 0,9 (dit is 0,75 in werkgebieden). Hierdoor dient uit te worden gegaan van 1.577 voertuigen per etmaal in plaats van 1.752 voertuigen per etmaal.



Figuur 4.8: Concentratie PM10 (fijnstof)



Figuur 4.9: Concentratie NO2 (stikstofdioxide)

4.5.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is 'niet in betekenende mate', waardoor geen nader onderzoek t.b.v. de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Ook de normen voor de achtergrondwaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

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

4.6.2 Onderzoek

Supermarkt naar omgeving

Een supermarkt wordt in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering gezien als categorie 1, minimaal aan te houden afstand van 10 meter ten opzichte van rustige woonwijk.

In onderhavig geval kan onderbouwd worden dat sprake is van een gemengd gebied. Daarmee kan de richtafstand met 1 stap naar beneden wordt bijgesteld, naar 0 (nul) meter.

Bij een supermarkt moet ook rekening gehouden worden met laden en lossen van goederen. Wanneer er sprake is van laden en lossen in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting dan behoort dit tot de inrichting en zijn de grenswaarden voor het langtijd-gemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau op de activiteiten van toepassing (tabel 2.17a). Dit is dus géén indirecte hinder: Art. 2.17 lid 1: "... door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting"

Er is diverse jurisprudentie over wat onder laden en lossen wordt verstaan. Deze onderdelen komen aan de orde en worden getoetst bij de melding Activiteitenbesluit, die in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning reeds is gedaan.

Het laden en lossen zal plaatsvinden in de openlucht, aan het Sterrepad. Gezien het bovenstaande zijn er voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Vanuit oogpunt van een zorgvuldige belangenafweging en omdat er (gedeeltelijk) sprake is van een bestemmingswijziging van wonen naar centrumfuncties, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de supermarkt. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het onderzoek richt zich onder andere op de volgende activiteiten en installaties:

- Installaties van de supermarkt: koelcondensoren, airconditioning;
- Parkeren: rijden van auto's, dichtslaan van autodeuren en rijden van winkelwagens;
- Bevoorrading.

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de bestaande woningen wordt voldaan aan de norm voor een gemengd gebied. Ter plaatse van de nieuwe woningen direct boven de losdeur kan een niveau van 55 dB(A) optreden. Bepalend voor de overschrijding is het laden en lossen direct onder de woning. De geluidemissie van de condensor is ruimschoots voldoende laag.

Op basis van bovenstaande overwegingen bevelen wij aan een maatwerkvoorschrift door het bevoegd gezag te laten opstellen waarmee de in dit rapport berekende geluidbelasting die hoger is dan 50 dB(A) wordt toegestaan bij de nieuwe woningen. Geluidwerende voorzieningen in de gevels van deze woningen moeten hierop afgestemd worden.

Het maximale geluidniveau door de activiteiten van de supermarkt is hoger dan de normwaarde van 70 dB(A). Dit soort pieken zijn gebruikelijk op korte afstand van een laad- en loslocatie. In het Activiteitenbesluit hoeven deze geluidpieken in de dagperiode niet te worden getoetst. De piekwaarden zijn circa 5 dB hoger dan in een situatie waar 10 meter afstand wordt aangehouden tussen supermarkt en woningen.

Het maximale geluidniveau door de activiteiten bij de winkelwagenopstelplaats is hoger dan de normwaarde van 70 en 65 dB(A) in de dag- en avondperiode. De gemeente acht deze optredende waardes in een gemengd centrumgebied aanvaardbaar, mede gelet op de huidige verkeersbestemming en centrumfuncties in en nabij het plangebied. Hiervoor zal een maatwerkvoorschrift door het bevoegd gezag opgesteld worden. De geluidwerende voorzieningen in de gevels van de woningen worden hierop afgestemd en ter borging hiervan is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor de bestaande woningen is dit niet nodig doordat de geluidbelasting voldoende laag is.

Uit de resultaten blijkt dat het tijdgemiddelde geluidniveau door activiteiten van verkeersaantrekkende werking hoger zijn dan de grenswaarde van 50 dB(A) van de VNG maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A). De niveaus zijn lager dan 55 dB(A) waardoor bij een gebruikelijke geluidwering van de gevel van 20 dB een voldoende laag binnenniveau wordt gewaarborgd. De gemeente acht deze optredende waardes in een gemengd centrumgebied aanvaardbaar, mede gelet op de huidige verkeersbestemming en centrumfuncties in en nabij het plangebied. Er wordt een maatwerkvoorschrift voor indirecte hinder opgesteld. Deze kan bestaan uit een doelvoorschrift (waarbij de geluidniveaus worden vastgelegd) of uit een middelvoorschrift (waarbij de activiteiten worden vastgelegd). Vooralsnog zal in het kader van de vergunningaanvraag gekozen worden van een middelvoorschrift waarbij de aard en duur van de activiteiten worden vastgelegd.

Maatregelen

Bij de laad- en losplaats worden bronmaatregelen getroffen bestaande uit een naadloze ondergrond ter plaatse van een gedeelte van de laad- en losplaats. Deze maatregel is voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en dient ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat van de direct hierboven gelegen nieuwe woningen. Ook is in de planregels opgenomen, dat al dan niet middels het treffen van maatregelen een langtijdgemiddeld binnenniveau van maximaal 35 dB(A) voor de geluidgevoelige ruimten binnen woningen bereikt dient te worden ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Als uitgangspunt voor het onderzoek is gekozen voor stille winkelwagens met rubberen wielen of een vergelijkbaar type (bronvermogen maximaal 84 dB(A)). Dit uitgangspunt is dan ook voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels. Daarnaast is de situering van de winkelwagenstalling vastgelegd op de verbeelding, omdat de daarmee samenhangende piekgeluiden bepalend kunnen zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte is, vanwege de optredende piekniveaus op de nieuwe woningen, een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van een acceptabel binnenniveau in de avondperiode (maximaal 50 dB(A)).

Binnenwaarden

Uit het onderzoek en de voorgaande beschouwing blijkt in voldoende mate, dat voor de bestaande woningen en nieuwe woningen voldaan kan worden aan het maximale binnenniveau. Voor de nieuwe woningen dienen enkele nadere maatregelen te worden getroffen. Het treffen van eventueel noodzakelijke maatregelen is voorwaardelijk verplichtend opgenomen. Op deze wijze is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande als nieuwe woningen (langtijdgemiddeld en piekniveau) geborgd.

Omgeving richting supermarkt

In de omgeving van het plangebied zit verschillende bedrijvigheid. Deze zijn verder niet gespecificeerd, omdat het samen te vatten is als:

- Detailhandel (Zeeman, fietsenwinkel, bakker, slager, groenten, sportartikelen, kleding): categorie 1
- Hotel/restaurant (Eddies, Turks): categorie 1
- Kantoren/zakelijke dienstverlening: categorie 1
- Tandarts: categorie 1

Kortom: de omgeving kenmerkt zich door bedrijvigheid in eigenlijk alleen maar categorie 1, in een gemengd gebied. Voor bedrijven in categorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter in een woonomgeving. Aangezien er sprake is van gemengd gebied wordt de richtafstand met één trede verlaagd tot 0 meter.

4.6.3 Conclusie

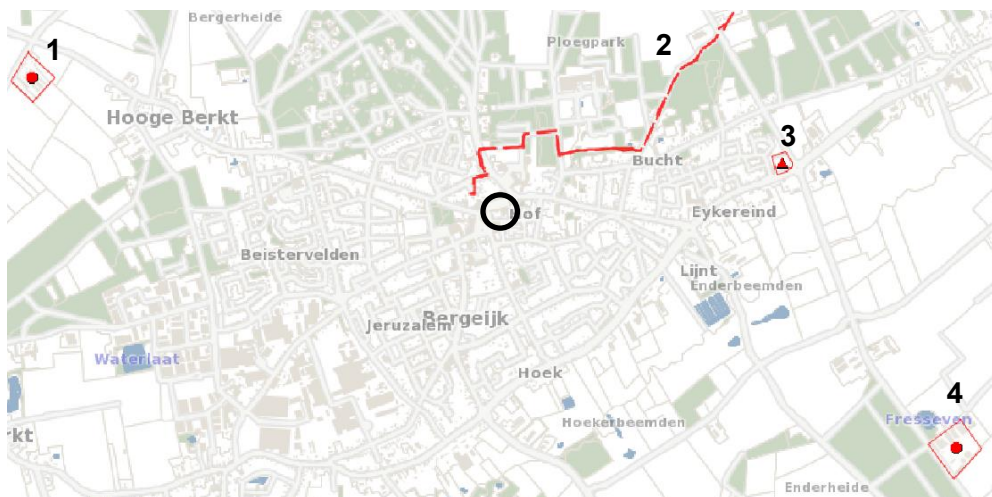
De supermarkt is een inrichting in milieucategorie 1. In de omgeving zijn ook alleen bedrijven in milieucategorie 1 aanwezig. Het plangebied ligt in een gemengd gebied, waardoor de richtafstand van 10 meter naar 0 meter wordt verlaagd. Hierdoor is het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen. Vanuit zorgvuldigheidsoogpunt en ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd en gezien de conclusies, is ervoor gekozen om enkele maatregelen voorwaardelijk verplichtend en via maatwerkvoorschriften vast te leggen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.7 Geur agrarisch

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten in het centrum van Bergeijk. Echter liggen er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen of andere bedrijven met een bepaalde 'geur-uitstraling'. Het aspect geur zal daarom niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen de grenzen van het plangebied lopen geen kabels en/of leidingen die relevant zijn voor de ontwikkelingen van het plangebied. Als naar de Risicokaart van Nederland (figuur 4.10) wordt gekeken is te zien dat ten noorden van het plangebied een gasleiding loopt. Voor deze buisleiding wordt een afstand aangehouden van 5 meter. Het plangebied valt hierbuiten waardoor de leiding geen invloed heeft op onderhavig bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen.



Figuur 4.10: Uitsnede Risicokaart met plangebied zwart omcirkeld

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

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

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

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

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

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt

een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.9.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied liggen enkele risicobronnen. Deze bronnen zijn weergegeven in de Risicokaart van Nederland. Een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 4.10.

Op de kaart is te zien dat er in de omgeving van het plangebied 4 risicobronnen liggen. De eigenschappen en risicoafstanden van de ze bronnen zijn hieronder weergegeven.

Nummer:	1
Locatie:	Berkterbeemden 1, Bergeijk
Naam inrichting:	Maatschap van Loon
Categorie installatie:	Propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Naam installatie:	Bovengrondse propaantank 18 m ³
Hoeveelheid stoffen in reservoir:	18.000 liter
Risicoafstand (PR10 ⁻⁶):	20 meter
Invoerwijze groepsrisico:	Gemiddelde bevolkingsdichtheid
Overschrijding groepsrisico:	Nee

Nummer:	2
Locatie:	Loopt vanaf de Hofloop richting het noorden
Type transportroute:	Buisleiding
Beheerder:	Gasunie Transport Services B.V.
Lengte transportdeel:	140 meter
Wanddikte buisleiding:	5 millimeter
Uitwendige diameter:	168 millimeter
Maximale werkdruk:	40 bar
Ligging bovenkant buisleidingdeel:	133 centimeter
Risicoafstand:	Geen

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het externe veiligheidsbeleid en geconstateerd, dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding ligt en derhalve buiten het invloedsgebied.

Nummer:	3
Locatie:	Eykereind 85, Bergeijk
Naam inrichting:	Autobedrijf Theuws
Hoofdactiviteit:	Benzineservicestation
Grootste risicoafstand (PR10 ⁻⁶):	110 meter
Grootste afstand tot grens invloeds-	
Gebied verantwoording groepsrisico:	150 meter
Invoerwijze groepsrisico:	Gemiddelde bevolkingsdichtheid
Overschrijding groepsrisico:	Nee

Nummer:	4
Locatie:	Fressevenweg 7a, Bergeijk
Naam inrichting:	J.A. Verhoeven
Hoofdactiviteit inrichting:	Landbouw, jacht en dienstverlening
Categorie installatie:	Propana of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Naam installatie:	Bovengrondse propaantank 7 m ³
Hoeveelheid stoffen in reservoir:	7.000 liter
Risicoafstand (PR10 ⁻⁶):	Geen (niet beschikbaar volgens gevarenkaart uit Leidraad)
Veiligheidsafstand:	15 meter
Invoerwijze groepsrisico:	Gemiddelde bevolkingsdichtheid
Overschrijding groepsrisico:	Nee

Bluswatervoorzieningen

Door de Brandweer Brabant Zuidooost is in het kader van het vooroverleg opgemerkt, dat de ontwikkeling ervoor zorgt dat de bereikbaarheid van de bluswatervoorziening beter wordt (zie bijlage 3). Verder is aangegeven dat de huidige brandkranen in het gebied voldoende zijn voor een adequate brandbestrijding.

4.9.3 Conclusie

De risicoafstanden van de genoemde risicobronnen vallen niet binnen de grenzen van het plangebied. Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.10 Ecologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura

2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

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

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

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

4.10.2 Onderzoek

Verkenkend veldonderzoek

BRO heeft een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd en verwerkt in een quickscan Flora en Fauna. Deze quickscan is in de bijlage toegevoegd. De conclusie wordt hieronder beschreven.

De voorgenomen herontwikkeling heeft gezien de afstand, de aard van de plannen en/of de uitkomsten van een Aeries-berekening geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Brabant. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiële ecologische waarden binnen en nabij het plangebied zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van potentiële verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden om de functie van de woningen voor deze soorten te achterhalen. Indien in gebruik dient een ontheffing aangevraagd te worden.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, de sloop en verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Ecologisch vervolgonderzoek

Protocollair onderzoek naar verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen is uitgevoerd in het seizoen van 2018. Hierbij zijn geen nestlocaties van huismus en gierzwaluw binnen het plangebied aangetroffen. Wel zijn er twee zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de te slopen woningen aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag voor de Wet natuurbescherming is momenteel in voorbereiding. Het vervolgonderzoek en het concept activiteitenplan zijn in de bijlagen opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing zullen bij uitvoering van de werkzaamheden de maatregelen genoemd in het bijbehorende activiteitenplan opgevolgd dienen te worden. Dit betreft het plaatsen van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, maatregelen voor een gecontroleerde sloop en het realiseren van permanente verblijfplaatsen in de nieuwe bebouwing.

Programmatische Aanpak Stikstof

Het Natura-2000 gebied "Leenderbos, Groote Heide en de Plateaux" ligt op ongeveer 1 km afstand van het plangebied. Door de toename van het verkeer is een Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) noodzakelijk om te kijken wat de invloed van de ontwikkeling op de waarden van dit Natura-2000 zal zijn. Dit stikstofonderzoek is uitgevoerd door Windmill. Voor het hele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven:

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan 'Hof-Noord' te Bergeijk, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux' een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie berekend wordt van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar. Ter plaatse van alle overige beschouwde Natura 2000-gebieden wordt een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie kleiner of gelijk aan 0,00 mol N/ha/jaar berekend ten gevolge van het onderhavige plan. Hierbij is uitgegaan van een all-electric (gasloze) supermarkt.

Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde.

Een toename van 0,05 mol/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningsvrij, en derhalve te allen tijde vergunbaar.

4.10.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op Natura-2000 gebieden in de omgeving. Protocollair onderzoek naar verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen is uitgevoerd in het seizoen van 2018. Hierbij zijn geen nestlocaties van huismus en gierzwaluw binnen het plangebied aangetroffen. Wel zijn er twee zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de te slopen woningen aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag voor de Wet natuurbescherming is momenteel in voorbereiding. Na het verkrijgen van de ontheffing zullen bij uitvoering van de werkzaamheden de maatregelen genoemd in het bijbehorende activiteitenplan opgevolgd dienen te worden. Dit betreft het plaatsen van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, maatregelen voor een gecontroleerde sloop en het realiseren van permanente verblijfplaatsen in de nieuwe bebouwing.

Uitgaande van een all-electric supermarkt wordt met dit plan een stikstofdepositiebijdrage op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux' berekend van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar. Voor de overige beschouwde Natura 2000-gebieden wordt een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie kleiner of gelijk aan 0,00 mol N/ha/jaar berekend ten gevolge van het onderhavige plan. Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. Een toename van 0,05 mol/ha/jaar of minder is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vergunningsvrij, en derhalve te allen tijde vergunbaar. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het borgen van de all-electric supermarkt.

4.11 Bodem

4.11.1 Toetsingskader

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

4.11.2 Onderzoek

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

De onderzoekslocatie is gelegen aan Het Hof te Bergeijk. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de herontwikkelingen en de bouwplannen van de locatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740 en NEN 5707. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie in het verleden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op een gedeelte van de locatie is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij verschillende bodemvreemde bijmengingen in de boven- en in de ondergrond zijn waargenomen. Analytisch zijn twee kleine bodemverontreinigingen met PAK aangetroffen in de boven- en ondergrond. Eén verontreiniging bevindt zich van 0,0 tot 0,5 m-mv en een heeft een omvang van circa 5 m³, de andere verontreiniging bevindt zich van 0,5 tot 1,0 m-mv en heeft een omvang van circa 15 m³. Voor het overige worden in het onderzoek maximaal de achtergrondwaarde overschreden. Voor het onderzoek zijn de volgende twee locaties geselecteerd:

- Deellocatie 1: PAK-verontreiniging, op twee plekken, in de bodem tot 1,0 m-mv;
- Deellocatie 2: Overig terrein.

Deellocatie 1

Ter plaatse van de PAK-verontreiniging bestaat het vermoeden dat deze nog aanwezig is op het terrein. Aanbevolen wordt om deze PAK-verontreiniging te actualiseren, waarbij enkel de verdachte lagen worden onderzocht, om te kijken of kan worden aangesloten bij de gestelde conclusies in het onderzoek uit 2011. Daarnaast wordt één boring tussen beide contouren geplaatst worden, ter bevestiging van de contouren.

Deellocatie 2

Ter plaatse van het overig terrein worden geen noemenswaardige verontreinigingen verwacht. Wel bestaat het vermoeden dat ten westen van de onderzoekslocatie, mogelijk een ondergrondse tank aanwezig is geweest. Conform de NEN 5740 wordt de locatie onderzocht conform de hypothese 'onverdachte locatie'. Gelet op de ondergrondse tank ten westen van de onderzoekslocatie worden op

verzoek van de opdrachtgever de ondiepe boringen doorgezet tot circa 1,5 m-mv, dit in afwijking op de NEN 5740.

Deellocatie 1 en 2

Aangezien in het voorgaande onderzoek uit 2011 naar voren is gekomen dat in de bodem plaatselijk puin wordt aangetroffen, worden beide deellocatie onderzocht op asbest conform de NEN 5707, hierbij wordt de onderzoeksstrategie horend bij een 'heterogeen verdachte bovengrond' gehanteerd.

Onderzoeksresultaten

Deellocatie 1, PAK-verontreinigingen

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de PAK-verontreinigingen zintuigelijk waarnemingen worden gedaan van onder andere puin, kolengruis en teer. Analytisch wordt maximaal de tussenwaarde voor PAK overschreden. De eerder aangetroffen sterk verhoogde gehalten worden in dit onderzoek niet bevestigd. Waarschijnlijk worden de matig verhoogde PAK-gehalten veroorzaakt door de bodemvreemde bijmengingen met puin, kolengruis en teer. Geconcludeerd kan worden dat de laag met de genoemde bodemvreemde bijmengingen heterogeen verontreinigd is met PAK (tot maximaal tussenwaarde-overschrijding).

Deellocatie 2, Overig terrein

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond, variërend van 0,0 tot 1,5 m-mv. bijmengingen waargenomen met puin, bakstenen en/of kolengruis. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetroffen. In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten samengevat.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
bovengrond	Koper, zink, cadmium, lood en PAK	licht verhoogd
ondergrond	-	licht verhoogd
grondwater	Zink en cadmium	licht tot matig verhoogd

4.11.3 Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De eerder aangetroffen PAK-verontreiniging is met dit onderzoek niet meer aangetroffen. In dit onderzoek zijn maximaal matig verhoogde gehalten gemeten. Op het overige terrein zijn maximaal licht verhoogde gehalten in de grond aangetroffen, deze worden waarschijnlijk veroorzaakt door de bodemvreemde bijmengingen. In het grondwater worden licht tot matig verhoogde concentraties gemeten. Dit betreffen waarschijnlijk verhoogde achtergrondconcentraties. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gelet op het toekomstige gebruik zijn voor het overig terrein geen belemmeringen te verwachten. Dit met uitzondering van de eerder aangegeven (matig) verhoogde gehalten met PAK. Geconcludeerd kan worden dat deze laag licht tot matig heterogeen verontreinigd is met PAK. Uit de gegevens van de opdrachtgever blijkt dat hier in de toekomst deels bebouwing en deels een parkeerterrein gerealiseerd wordt. Aanvullend onderzoek of aanvullende maatregelen zijn in het kader van de Wet Bodembescherming niet noodzakelijk voor deze functies. Bij eventuele werkzaamheden op de locatie dient door de aannemer rekening te worden gehouden met de aangetroffen concentraties in de verschillende bodemlagen.

Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

4.12 Water

4.12.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De adviezen in de opgestelde waterparagraaf voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

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

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen in het oppervlaktewater een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is on-

der andere te raadplegen via de site van waterschap De Dommel. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De 'wartertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de afkoppeling van bestaande verharding kleiner dan 10.000 m² buiten hydrologische gebieden vanuit het waterschap geen compensatie vereist.

Voor de planontwikkeling is de gemeente bevoegd gezag. De planontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. De gemeente Bergeijk heeft een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2015-2019), waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Conform het gemeentelijk beleid mogen percelen die kleiner zijn dan 250 m² hemelwater afvoeren op het gemeentelijk rioolstelsel, terwijl percelen met een oppervlak van meer dan 250 m² verplicht zijn om hemelwater op eigen terrein te verwerken.

Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

4.12.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De herontwikkeling van de locatie Hof Noord te Bergeijk behelst de realisatie van een supermarkt, 30 sociale huurappartementen en extra autoparkeerplaatsen in het openbaar gebied. Momenteel is het plangebied gelegen in het centrum van Bergeijk nagenoeg geheel verhard. In enkele tuintjes en openbaar is een beetje groen aanwezig. In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied samengevat.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte industriegebied, circa</i>	2.400	2.400
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	1.520	1.677
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	770	723
<i>Onverharde oppervlakte, circa</i>	110	0
<i>Totaal verhard oppervlak</i>	2.290	2.400

Uit de tabel is af te leiden dat door de herontwikkeling het toekomstig verhard oppervlak met ca. 110 m² toeneemt. Opgemerkt wordt dat de genoemde hoeveelheden maximaal berekend zijn op een concepttekening en aannames. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel aanvullend groen in het openbaar gebied.

Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Aan de (milieuhygienische) randvoorwaarden kan en zal worden voldaan. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is en het plangebied kleiner dan 10.000 m², geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afvoer van verhard oppervlak. Het gemeentelijk beleid is algemeen gericht op het zoveel mogelijk ter plaatse verwerken van hemelwater.

Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd dat aangesloten wordt op het zuidelijk gelegen gemengde rioolstelsel. In het hemelwaterstructuurplan is het uitgangspunt dat het hemelwater voor het plangebied en omgeving gescheiden aangeboden dient te worden. Door de afkoppeling van het gebouw wordt ingespeeld op een eventuele toekomstige scheiding van rioolstelsel. Gezien het huidige oppervlak dat op het rioolstelsel aangesloten is, kan het bestaande stelsel het hemel- en afvalwater van het plangebied zonder aanpassingen verwerken.

De gewenste hemelwaterretentie voor het geheel verhard oppervlak bedraagt ca. 144 m³ (compensatie van 60mm). Door de ligging in het stedelijke centrum en de verhardingssituatie zijn ter plaatse slechts beperkte verwerkingsmogelijkheden aanwezig. Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en wordt vanuit milieu hygiënisch opzicht niet aangeraden.

Ter plaatse is voldoende drooglegging aanwezig. Om instroom van hemelwater tegen te gaan, dient minimaal eenzelfde vloerpeil als bestaand of minimaal 10 cm boven wegpeil aangehouden te worden. Voor zover bekend en aangegeven door de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse niet worden verlaagd of opgehoogd, behoudens de realisatie van het gebouw en de benodigde voorzieningen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming naar de weg.

Door de bestaande verharde situatie, de genoemde aandachtspunten en de aanleg van een daktuin wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling.

De waterparagraaf en de voorgestelde oplossingsrichtingen zijn in het vooroverleg aan het waterschap De Dommel voorgelegd. Het waterschap geeft aan dat het plan op een goede manier met de waterhuishoudkundige belangen omgaat.

Eventueel benodigde vergunningen en meldingen voor de bouw(werkzaamheden) worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden zoals onder andere het Omgevingsloket.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'water' zal niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig bestemmingsplan, mits rekening gehouden wordt met de aandachtspunten die hierboven beschreven zijn.

4.13 Archeologie

4.13.1 Toetsingskader

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

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

Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Bergeijk ligt het plangebied in een zone Categorie 2: gebied van archeologische waarde. Het ligt eveneens binnen de Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kern). Voor de leidende Categorie 2 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

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

4.13.2 Onderzoek

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

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een middel-hoge verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum en voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de bronstijd. Er geldt een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen en voor nederzittingsresten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

In het verleden is een deel van het plangebied reeds onderzocht, waarbij twee proefsleuven werden gelegd. Hier werden grachten, greppels, paalkuilen en waterputten aangetroffen die hoofdzakelijk uit de 18e - 19e eeuw stammen. Gezien de ligging van het plangebied direct ten noordoosten van het hoogmiddeleeuwse domeingood Echa en direct ten zuiden van de oude markt, kan niet worden uitgesloten dat binnen de nog niet onderzochte delen van het plangebied resten aanwezig zijn die gerelateerd zijn aan een van de oude bewoningskernen van Bergeijk. Daarbij begrenst het plangebied nagenoeg het tracé van de Hofloop. Ook kunnen nog oude resten aanwezig zijn van vóór de nederzittingsgeschiedenis van Bergeijk.

Derhalve wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren. Een dergelijk vervolgonderzoek kan door middel van een proefsleuvenonderzoek, waarbij de nadruk ligt op het zuidelijke en het noordelijke deel van het plangebied. Voor een proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aanwezig of afwezig zullen zijn.

Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Bergeijk conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2015.

Selectieadvies

Op 24 oktober 2018 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een selectieadvies opgesteld waarin het archeologische rapport van Aeres Milieu is beoordeeld. Dit advies is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hieronder wordt de belangrijkste conclusie beschreven.

Met het rapport van Aeres Milieu is de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate aangetoond. Het gebied maakte in het verleden deel uit van een laaggelegen gebied die ontwaterd werd door het graven van grachten en greppels. Als gevolg van de bouw van diverse huizen in de jaren '80 is een groot deel van het plangebied verstoord geraakt. Hierdoor is de kans op waardevolle archeologische vindplaatsen klein. Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Omdat er echter nog wel een kans bestaat op het aantreffen van losse archeologische vondsten of grondsporen, welke informatie kunnen geven over de historie van Bergeijk, verzoeken wij u om de start van het ontgraven van de bouwput vroegtijdig te melden bij de heemkundekring van Bergeijk. De vrijwilligers van de heemkundekring zullen enkel waarnemingen verrichten om te controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Zij zullen dus geen graafwerk in de bouwput verrichten. De regioarcheoloog van de ODZOB kan daarbij assisteren mocht dat noodzakelijk zijn.

Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Bergeijk te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.13.3 Conclusie

Er is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Toetsingskader

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

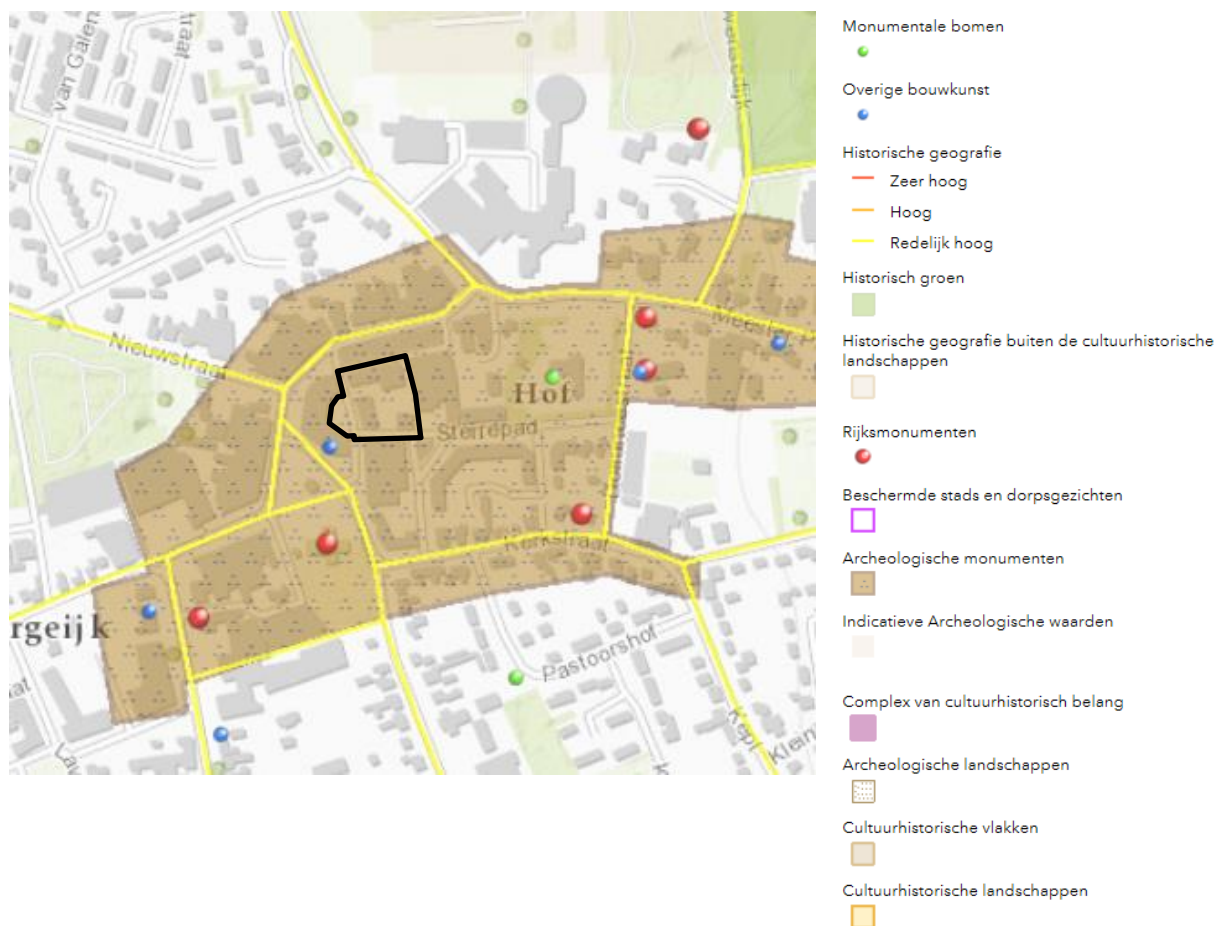
De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als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

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

4.14.2 Onderzoek

In figuur 4.11 is een uitsnede van de CHW-kaart van Noord-Brabant weergegeven ter plaatse van het plangebied.

Hierop is te zien dat binnen het plangebied geen Rijksmonumenten gelegen zijn. Onderhavige ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarde van de Rijksmonumenten in de omgeving. De gemeente Bergeijk telt daarnaast 57 gemeentelijke monumenten, waarvan er 27 in de kern van Bergeijk staan. Het gemeentelijke monument dat het dichtst bij het plangebied gelegen is, is het woonhuis (met winkel) aan het Hof 41. Dit pand ligt aan de overzijde van de straat tegenover de toekomstige ingang van de te realiseren supermarkt. Onderhavig plan zal echter geen invloed hebben op de cultuurhistorische waarden van dit pand. Daarnaast is in figuur 4.11 te zien dat binnen de grenzen van het plangebied geen monumentale bomen, waardevolle bouwkunsten, historisch groen of een historische lijn met een hoge waarde ligt. De ontwikkelingen van het plangebied zullen ook geen negatieve invloed hebben op deze elementen in de omgeving. De kerkelijke dienstwoning aan het Hof 54, welke is aangeduid als overige bouwkunst, zal in de toekomstige situatie behouden blijven. Op de kaart is te zien dat het hele centrum van Bergeijk onder een archeologisch monument valt. Dit gebied heeft een hoge archeologische waarde. Dit is in de vorige paragraaf (4.13) reeds behandeld.



Figuur 4.11: CHW-kaart (plangebied zwart omrand)

4.14.3 Conclusie

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

4.15 M.e.r.-plicht

4.15.1 Toetsingskader en onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een supermarkt met 30 appartementen mogelijk op een locatie die in de huidige situatie al 23 wooneenheden bevat. Een bestemmingsplan voor een supermarkt met appartementen kan op twee wijzen m.e.r.-plichtig zijn.

Wet milieubeheer

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor.

Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Er is een aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van de aanmeldingsnotitie en de beoordeling van deze notitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling, zie bijlagen) heeft het bevoegd gezag besloten dat potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit de paragraaf 'Natuur' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is. Het bestemmingsplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.15.2 Conclusie

Het bestemmingsplan is zowel op grond van de Wet milieubeheer als de Wet natuurbescherming niet m.e.r.-plichtig.

4.16 Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Tot 2006 waren er een aantal verschillende beoordelingsmethodieken om windhinder en windgevaar in kaart te brengen. Elk met hun eigen grootheden en hun eigen normen. Bijvoorbeeld "de Haagse norm" uitgaande van jaargemiddelde windsnelheden, de TNO-norm, uitgaande van uurgemiddelde snelheden, en de SBR 65/SBR 90, uitgaande van windhinderdagen.

In de in 2006 uitgekomen NEN 8100 wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed).

In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter → windonderzoek
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m → specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m → specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een supermarkt met appartementen mogelijk in het centrum van Bergeijk. In de planregels en bijbehorende verbeelding is geborgd dat nieuwbouw een maximale bouwhoogte heeft van 14 meter. Gelet op het bovenstaande beslismodel is om deze reden geen windonderzoek noodzakelijk. De nieuwbouw wordt daarnaast ook beschut door de omliggende bebouwing aan de zuid-, west- en oostzijde. Het aspect 'windhinder' zal derhalve niet voor belemmeringen zorgen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk' en de herziening van het betreffende plan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen het centrum van Bergeijk nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan de volgende elementen bevatten (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, situering bijbehorende bouwwerken) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: in dit artikel is opgenomen op welke wijze naar andere wettelijke regelingen wordt verwezen in dit plan. Ook is geregeld welke onderdelen van de Bouwverordening aanvullend op dit bestemmingsplan werking hebben.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Centrum

De tot 'Centrum' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen op de verdieping (maximaal 30 woningen), beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten bij de woningen (via een afwijkingsbevoegdheid), één supermarkt (in het middelhoge en hoge prijssegment) en bijbehorende voorzieningen. Detailhandel, dienstverlening en horeca in de categorieën zijn uitsluitend toegestaan aan de noordkant van het bestemmingsvlak (aan het Hof) op de begane grond. Met een afwijkingsbevoegdheid zijn deze functies ook in het zuidelijk deel toegestaan.

In het plan is een parkeerregeling opgenomen door middel van een voorwaardelijke verplichting. Deze ziet op zowel auto- als fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt geborgd dat de in paragraaf 4.3 geconstateerde mogelijkheden voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied worden gerealiseerd.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit beslaat in dit geval het gehele bestemmingsvlak. De toegestane maximale goot- en bouwhoogten zijn gedifferentieerd en op de verbeelding aangegeven. Deze zijn op het bouwplan afgestemd met een kleine fout-/flexibiliteitsmarge. Voor de hoofdgebouwen ten dienste van de supermarkt en overige centrumfuncties geldt, dat deze gasloos moeten worden gebouwd. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op het 'binnenterrein' zijn bijbehorende bouwwerken zoals bergingen toegestaan, boven de begane grondlaag, tot een maximum van 200 m². In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat zijn voorwaardelijke verplichtingen opgelegd aan de ingebruikname van de supermarkt, inclusief laad- en losvoorziening.

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. Luifels en balkons behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn ook toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen is opgenomen, dat evenementen en standplaatsen zijn uitgesloten in een groot deel van het gebied, zodat geen parkeertekort ontstaat. Verder is een aanduiding 'centrum' opgenomen, grenzend aan de bestemming 'Centrum'. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bebouwing van de Centrubestemming de bestemmingsgrens met maximaal 0,5 meter overschrijden.

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat zijn voorwaardelijke verplichtingen opgelegd aan de ingebruikname van de supermarkt, inclusief laad- en losvoorziening. Deze hebben gedeeltelijk ook betrekking op de gronden binnen deze bestemming. Daarnaast is de situering van de winkelwagenstalling en de laad- en losvoorziening specifiek vastgelegd op de verbeelding. Tevens is een zone opgenomen, waar geen parkeren mag plaatsvinden en waar opgaand groen in de vorm van een boomgroep ter afscherming aanwezig moet zijn.

Waarde – Archeologie 2

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van eventueel aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan deze bestemming getoetst.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten, waarin een en ander met betrekking tot het wettelijk verplichte kosten verhaal is vastgelegd. Met de aanpassingen in het openbare gebied is rekening gehouden in de gemeentebegroting. De gemeente neemt daarin de kosten van inrichting van het openbaar gebied voor haar rekening. Deze kosten zijn in de begroting opgenomen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de realisatie en financiering van de ontwikkeling.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Inspraak; alleen als is toegepast
- Vaststellingsprocedure.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn 4 vooroverlegreacties gegeven, te weten door de Gasunie, de provincie Noord-Brabant, het waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De reacties zijn samengevat in de Nota van inspraak, die als bijlage bij het plan is opgenomen. De reacties hebben niet tot wezenlijke plan-aanpassingen geleid en de detailopmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In

relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

In dit geval is besloten om het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof-Noord te Bergeijk' in het kader van de inspraakprocedure gedurende zes weken ter inzage te leggen, met ingang van 17 mei 2018. In deze periode is de gelegenheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende de periode van de inzage zijn vijftien inspraakreacties ingediend. In de Nota van inspraak zijn de inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien, waarbij is aangegeven in hoeverre het plan is aangepast. Zie voor de volledige samenvatting, reacties en aanpassingen in bijlage 15. De belangrijkste reacties hebben betrekking op de thema's: verkeer en parkeren, geluidshinder, bevoorrading, Ladder voor duurzame verstedelijking en het woon- en leefklimaat voor de omgeving. De inspraakreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen aan het plan. Dit betreft onder meer:

- Vastleggen van enkele maatregelen ter voorkoming van onevenredige (geluids)hinder;
- Uitsluiten van parkeren op een gedeelte van het 'hoefijzer' en behoud van opgaand groen in de vorm van een boomgroep;
- Nadere onderzoeken naar diverse omgevingsaspecten, waaronder geluid en verkeer.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen, met ingang van 13 december 2018. Gedurende de termijn van de ter visie legging kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Het waterschap De Dommel heeft daarnaast instemmend gereageerd op het plan. Daarnaast heeft op 20 december 2018 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen. Een deel van de zienswijzen is gegrond. Er zijn dientengevolge enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze zijn eveneens beschreven in de Nota zienswijzen. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Ter visie legging ontwerp beschikking omgevingsvergunning

Er vindt gecoördineerde besluitvorming plaats. Gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, heeft de ontwerp omgevingsvergunning gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. De aanvraag met bijlagen is onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kon eenieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze tegen uitsluitend de omgevingsvergunning ingediend. De behandeling van deze zienswijze wordt weergegeven in de beschikking behorende bij de omgevingsvergunning.

Voor zover de overige zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan tevens betrekking hebben op de omgevingsvergunning, zijn deze in de Nota zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Beroep omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders, worden beide voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning en/of het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is zowel de omgevingsver-

gunning als het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning en/of het bestemmingsplan. Op de besluiten is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

