

Bestemmingsplan

Kleine Broekstraat 4, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Kleine Broekstraat 4, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

Juni 2021

Projectgegevens:

TOE03-BRG001-01A

REG03-BRG001-01A

TEK03-BRG002-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBkbr1099-VAST

Vaststelling:

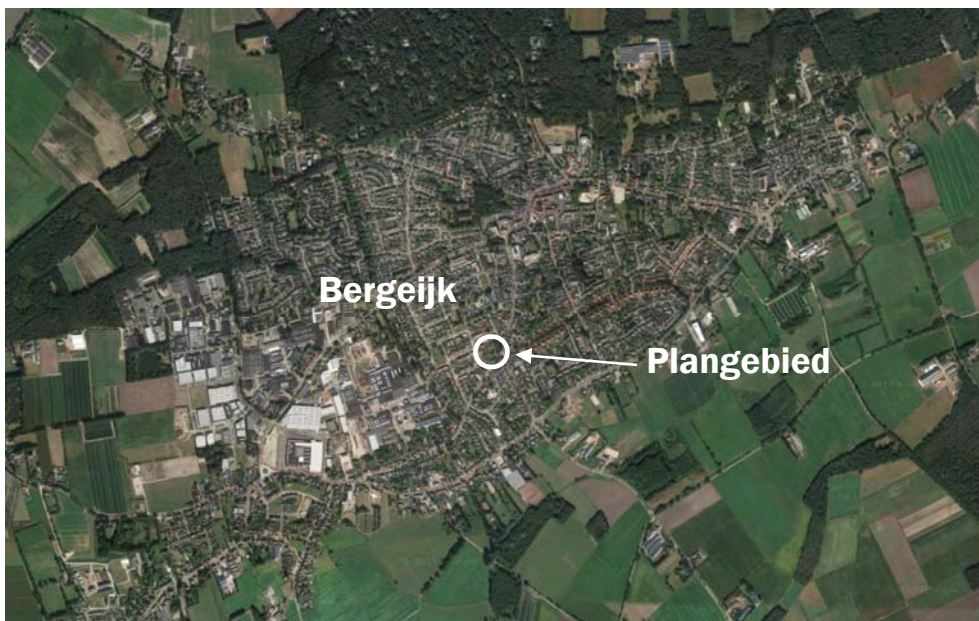
3 juni 2021

Inhoud

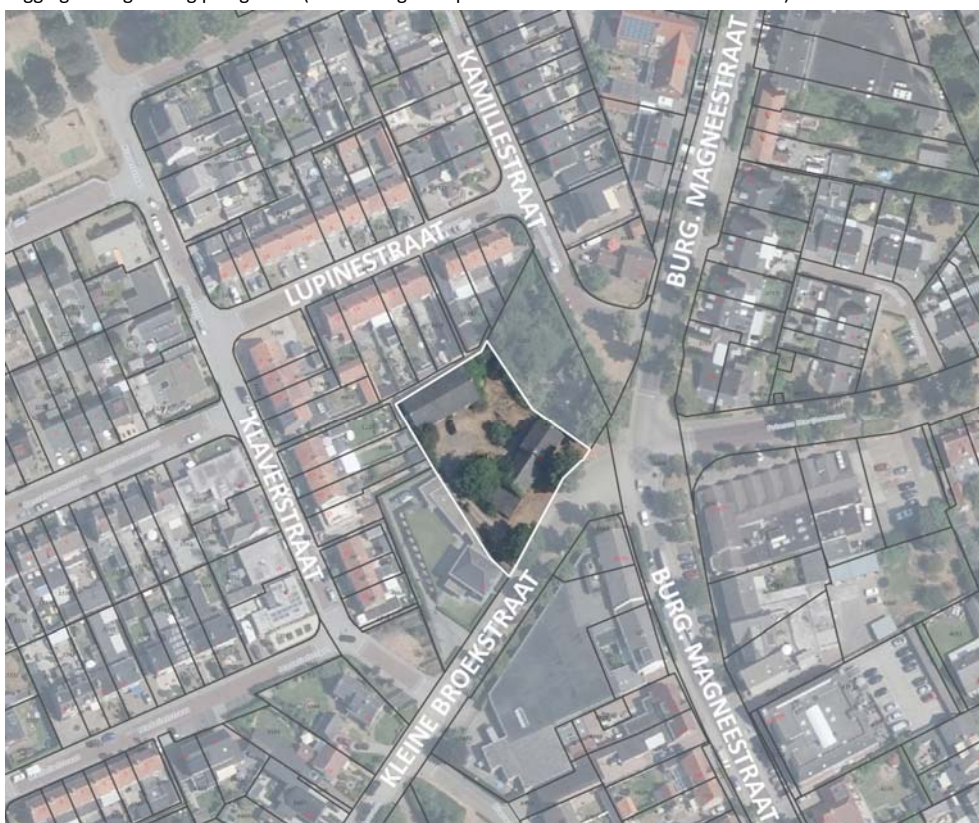
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke opbouw plangebied	6
2.3	Functionele structuur	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	8
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.5	Conclusie	21
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie	25
5.3	Water	26
5.4	Geluid	31
5.5	Luchtkwaliteit	32
5.6	Externe veiligheid	33
5.7	Flora en fauna	33
5.8	Stikstofdepositie	37
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	37
5.10	Kabels en leidingen	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7	De bestemmingen	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43

Bijlagen

- 1 Beoordeling bodemonderzoeken Kleine Broekstraat 4-6 te Bergeijk, Tritium Advies, 22 december 2010.
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Kleine Broekstraat 4 Bergeijk, Tritium Advies, 10 december 2019.
- 3 Quicksan flora- en fauna Kleine Broekstraat 4 Bergeijk, Tritium Advies, 10 december 2019.
4. Aeries-berekening stikstofdepositie, Tritium Advies, 6 april 2020.
5. Rapportage nader onderzoek steenmarter-, huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek Kleine Broekstraat 4, te Bergeijk, Ecolyrium, 9 oktober 2020.
6. Verslag omgevingsoverleg, Burgmans Bouwbedrijf, 9 december 2020.
7. Nota van Zienswijzen, gemeente Bergeijk.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2019 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Burgmans wil komen tot de herontwikkeling van het perceel Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk. Op het perceel staat nu 1 woning met aangebouwde schuur, die in slechte staat verkeert. LSWA Architecten heeft een inrichtingsplan gemaakt met 3 vrijstaande woningen op het perceel.

De 3 woningen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' omdat hierin voor het aangegeven bouwvlak maximaal het bestaande aantal woningen (1 woning) is toegestaan en omdat de 3 woningen niet passen binnen het geldende bouwvlak.

De gemeente Bergeijk heeft in haar besluit van 9 mei 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw initiatief met als motief dat de huidige aanduiding 'bedrijf' van het plangebied kan worden gehaald en dat er vervolgens met een verkaveling voor 3 woningen een verbetering van de situatie ontstaat.

De hierboven beschreven ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' omdat hierin voor het aangegeven bouwvlak maximaal het bestaande aantal woningen (1 woning) is toegestaan.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk en is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie D, nummer 5961 met een totaaloppervlak van 1848 m² (bron: www.kadastralekaart.com). Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

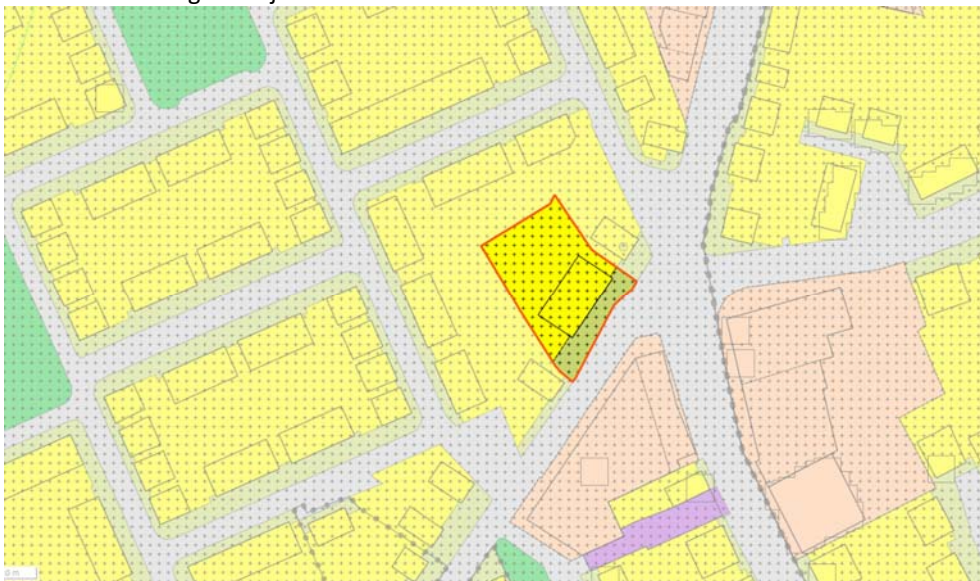
1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2) dat is vastgesteld op 27 september 2018. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Ook geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' en de functieaanduiding 'bedrijf'.



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

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.6 Leeswijzer

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

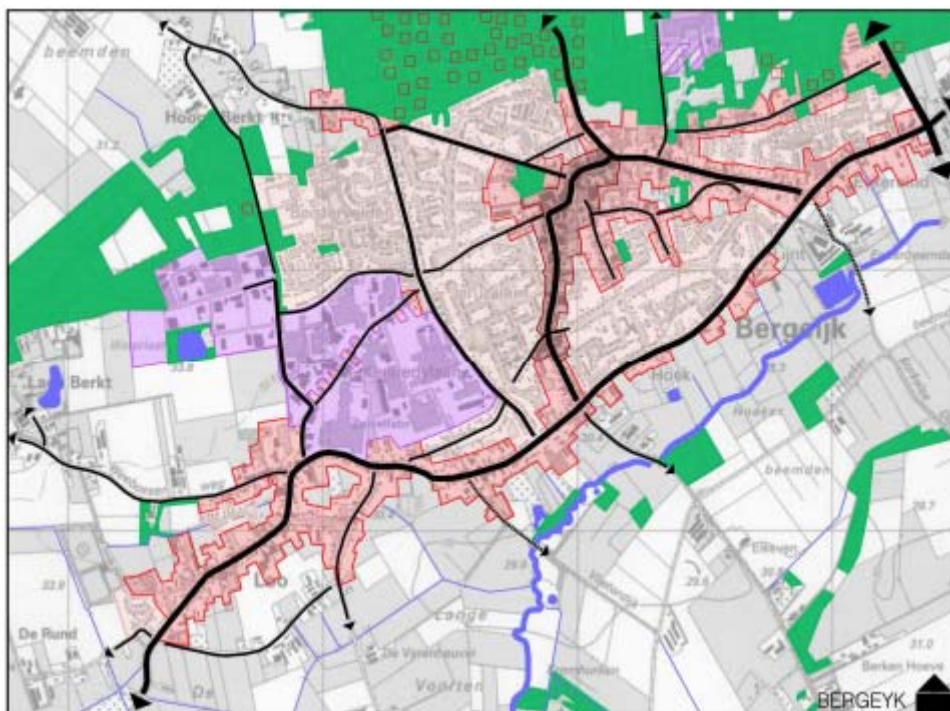
2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

2.1.1 Bergeijk

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

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



Bergeijk heeft een grote ontwikkeling doorgemaakt, mede ten gevolge van een aantal belangrijke industrieën dat zich hier heeft gevestigd (o.a. de melkfabriek). Ten opzichte van het oorspronkelijke lint vonden deze (planmatige) uitbreidingen plaats in alle windrichtin-

gen: In het zuiden richting de tot doorgaande weg opgewaardeerde Hoek en Lijnt; in noord-westen, noorden en noordoosten tot aan het bosgebied van de Bergerheide. Bergeijk is daarmee de grootste kern van de gemeente geworden en heeft goed voorzieningenniveau qua winkels, horeca en voorzieningen. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in het centrum en de Burgemeester Magneestraat.



Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1910



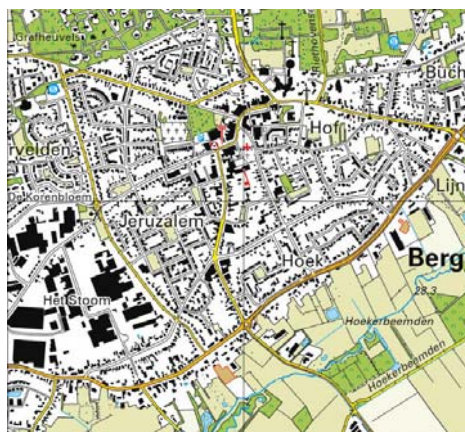
Topografische kaart 1953



Topografische kaart 1965



Topografische kaart 1985



Topografische kaart 2018



Links op de foto Kleine Broekstraat 4



Linkerhelft foto: Kleine Broekstraat 4



Links op de foto Kleine Broekstraat 4

2.1.2 Broekstraat en Kleine Broekstraat

Broekstraat was in 1830 een straatgehucht van 32 boerderijen en huizen. Het gehucht lag tussen het dal van de Keersop en de open akkers van Bergeijk. Komende van 't Loo op de plaats waar de kleine Broekstraat, ook 'Klein Broek' genaamd, zich afsplitst, begint het gehucht Broekstraat, vroeger ook 'Broeker heertgang' genoemd. Aan de noordzijde van de Broekstraat bevonden zich de voormalige pachthoeven van de kloosters van Tongerlo en Postel.

De Broekstraat bestaat hoofdzakelijk uit beemden in het beekdal van de Aa (Keersop). De beemden hadden vroeger bijna allemaal houtkanten, wat het mogelijk maakte om er vee te laten grazen. Het noordelijk gebied van de weilanden wordt doorsneden door een dijk, de Mechelmandijk (nu: Vlieterdijk), die op de heide uitkwam. Postel en de abdij van Tongerlo hadden in de Broekstraat ook weilanden in bezit: de naam 'Postels eeuwsel' herinnert nog hieraan.

De Kleine Broekstraat was een onverharde weg die van Broekstraat naar Bergeijk voer. In 1953 is de Kleine Broekstraat verhard. Kleine Broekstraat 4 dateert van 1928.

De belendende woning, Kleine Broekstraat 2 is een gemeentelijk monument. Het betreft een kleine dorpswoning met aangebouwde schuur uit 1915-1920.

2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied

De bebouwing in en rond het plangebied betreft bebouwing die overwegend is opgetrokken in 1 bouwlaag (vooroorlogs) of 2 bouwlagen (naoorlogs) met kap (zadeldak of mansardekap). Het betreft overwegend vrijstaande, soms halfvrijstaande, woningen.

2.3 Functionele structuur

De Kleine Broekstraat is een woonstraat. Op korte afstand ligt de Burg. Magneestraat, waar sprake is van functiemenging. Hier bevinden zich in de nabijheid van de Kleine Broekstraat 4 een supermarkt, een bakker en een woonwinkel.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt, waarna ruimte ontstaat voor drie langgerekte, geknikte woonpercelen, waarop ruimte is voor 3 vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap.

De woningen worden met de voorgevel in dezelfde richting gesitueerd als de belendende bestaande woningen. Met de rooilijn wordt een overgang gemaakt tussen Kleine Broekstraat 2 en Kleine Broekstraat 6.



Schetsvoorstel LSWA Architecten



Impressies straatbeeld

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit 3 vrijstaande woningen. In functioneel opzicht is sprake van een goede aansluiting op het omliggende gebied, omdat de Kleine Broekstraat een woonstraat is.

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De bebouwing in het plangebied wordt ontsloten via de Kleine Broekstraat en ligt op korte afstand van de Burgemeester Magneestraat, een hoofdstraat in Bergeijk.

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

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Bergeijk.

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeerrichtlijn van 2.3 parkeerplaats per woning. Totale parkeerbehoefte bedraagt derhalve ($3 \times 2.3 =$ afgerond) 7 parkeerplaatsen.

De woningen worden voorzien van een lange oprit met garage. Ingevolge de parkeernota van de gemeente Bergeijk mag een lange oprit met garage als 1.5 parkeerplaats worden geteld. De diepte van de voortuinen bedraagt meer dan 5 m, zodat de inrit voor de voorgevel verbreed kan worden tot een dubbele oprit, waardoor voor elke woning, bovenop de $(3 \times 1.5 =)$ 4.5 gerealiseerde parkeerplaatsen op de lange oprit nog 3 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden toegevoegd. Aldus zijn 7.5 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, waarmee ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan.



Vogelvluchtperspectief

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

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

Toetsing initiatief

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Onder een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro wordt verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Verder ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Bij de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

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

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 3 woningen en 7 parkeerplaatsen, goeddeels op eigen terrein. Het plan ligt op een locatie, die in de Interim omgevingsverordening is

aangeduid als 'stedelijk gebied'. In het voorgaande bestemmingsplan (Woongebieden Oost- en West Bergeijk) had het besluitgebied een woonbestemming zonder bouwvlak. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige voorgestane ontwikkeling niet worden aange-merkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange-termijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Interim Omgevingsverordening zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen: provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en verordening wegen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-

, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

Conclusie

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

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord Brabant

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgroningen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing: Stedelijk gebied

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreekse regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is geen landbouw aanwezig of toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het onderhavige plangebied gaat het om de volgende thema's:

- Stedelijk gebied;

Op basis van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening moet de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen Stedelijk gebied liggen en moet deze ontwikkeling passen

binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 van deze omgevingsverordening. Bovendien moet worden onderbouwd dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Volgens deze omgevingsverordening voldoet een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen aan de onderstaande voorwaarden:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van de 3 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat een stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

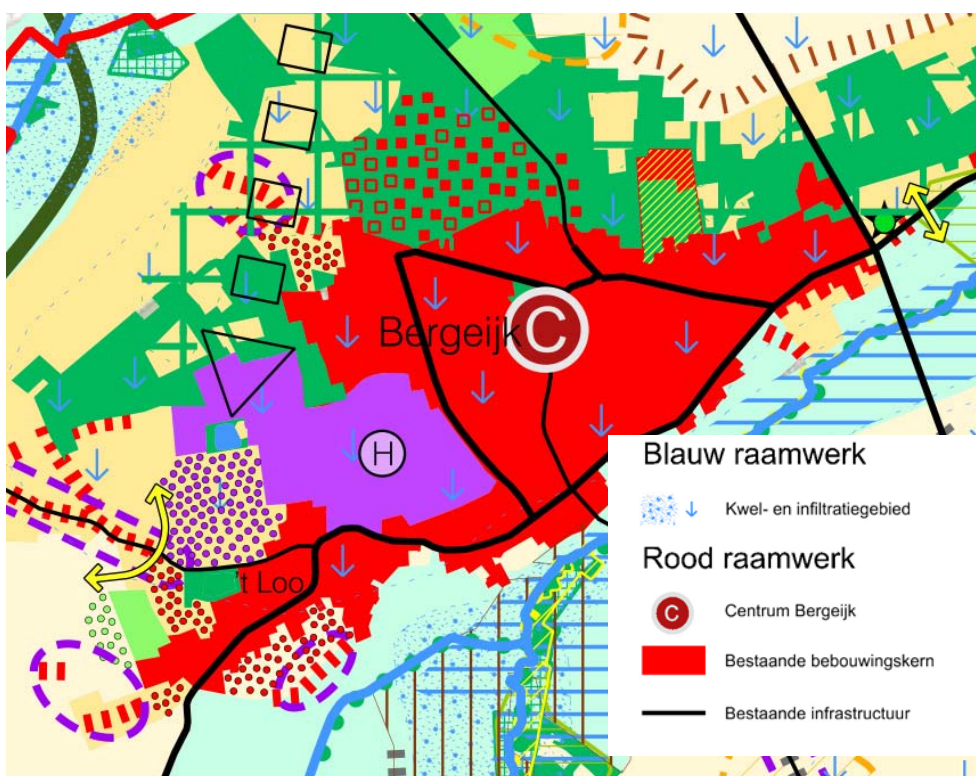
4.3.1 Structuurvisie Bergeijk

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

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

Het plangebied bevindt zich in het rode raamwerk, in de bestaande bebouwingskern. Binnen dit woongebied draait de koers om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente

Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daarvoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.



Uitsnede ruimtelijk casco Structuurvisie Bergeijk

Conclusie

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

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Bergeijk is dit op 28 maart gebeurd. De visie is op 1 mei 2019 in werking getreden en vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Voor de gemeente Bergeijk is de huidige plancapaciteit vergeleken met de provinciale prognose 2017 van het aantal benodigde woningen voor de periode 2020 – 2029. De prognose voor deze periode is dat er in de gemeente 630 woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de woningvraag. Op dit moment bedraagt de harde plancapaciteit ca. 300 woningen. Er zijn momenteel plannen voor ca. 130 woningen in voorbereiding (zachte plancapaciteit). De gemeente heeft hiermee vooralsnog ca. 200 woningen minder in de plancapaciteit zitten dan de huidige prognose aangeeft. Dit geeft nog ruimte zodat er komende jaren enigszins flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige

woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.

- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen. De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de 4 kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starters-segment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen breder over de regio uit te rollen.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
 - Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
 - Bewustwording energiegedrag in de woning
 - In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad

5. Werken én wonen.

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijs-segment. De 4 kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten op. Daarin nemen worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk. Het initiatief betreft 3 vrijstaande woningen. Er is in het verleden al onderzocht om sociale woningbouw op deze locatie te kunnen realiseren. De grootte/ vorm van het perceel leent zich niet voor een invulling met sociale koop-/ huurwoningen. Daarnaast dienen voor deze woningtypen ook nog extra parkeerplaatsen/ ontsluiting te worden gerealiseerd wat een dergelijke ontwikkeling op deze locatie financieel niet haalbaar maakt. Saneren van de bedrijfsmogelijkheden in een aanloopstraat naar het centrum en omzetten naar 3 woningen levert een kwaliteitswinst op in de directe omgeving en voldoet hiermee aan het beleid van bouwen voor maatschappelijk belang. De woningen worden aardgasloos uitgevoerd.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2020 sprake van ca. 300 woningen 'harde' plancapaciteit en ca. 130 woningen 'zachte' plancapaciteit. Hiervan zijn voor de komende 10-jaarsperiode 2020-2029 ca. 200 nodig. Dit geeft nog ruimte zodat er komende jaren flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de Kempische visie op wonen 2019 – 2023 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.4 Conclusie

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

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid. Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in bouwmogelijkheden voor drie vrijstaande woningen, wat het voornemen is. Om die redenen is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

Alvorens tot uitvoering van een plan wordt overgegaan, dient te zijn aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit volstaat voor het voorgenomen gebruik van de grond.

In een bestemmingsplan wordt de haalbaarheid van een plan onderzocht. Voor wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit is het in het kader van het bestemmingsplan dus van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de risico's op verontreiniging zijn en of eventuele sanering van deze verontreiniging financieel haalbaar is.

In opdracht van Burgmans Bouwbedrijf heeft in november 2020 een actualiserend verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden door Lankelma Geotechniek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

De onderzoeksresultaten laten zich als volgt samenvatten:

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (kolengruis, beton en glas) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond, sporen kolengruis) en MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

In het grondmengmonster MM3 (bovengrond, glas en beton) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, lood en PCB aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Het aangetoonde gehalte met zink overschrijdt de tussenwaarde. Na uitsplitsing van het mengmonster en de analyse van de individuele blijkt dat in boring B09 (bodemiaag van 0,0 – 0,3 m-mv), B10 (bodemiaag van 0,2 – 0,5 mmv) en B15 (bodemiaag van 0,0 – 0,5 m-mv) een gehalte met zink wordt aangetoond dat de helft van de interventiewaarde overschrijdt. De bodemiaag

van 0,0 – 0,5 m-mv van boring B08 bevat een gehalte met zink hoger dan de achtergrondwaarde. De individuele monsters worden het meest representatief geacht. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in het verleden een sanering uitgevoerd op de parameter zink, mogelijk afkomstig van zinkassen welke in het verleden zijn toegepast.

In grondmengmonster MM4 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium, cadmium en zink aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In de grondmengmonster ASBMM1, ASBMM7 en ASBMM8 is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Deze overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de interventiewaarde. In het grondmengmonster ASBMM5 is een gehalte aan asbest aangetoond hoger dan de interventiewaarde. Op basis hiervan dient nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd ter plaatse van ABG10.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard. De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht voor het voorkomen van asbest' dient op basis van de resultaten formeel gezien te worden aanvaard.

Conclusies en aanbeveling

Middels het verrichte bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk.

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

Ter plaatse van ABG10 dient een nader onderzoek naar asbest te worden verricht om de omvang van de aanwezige verontreiniging met asbest vast te stellen.

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

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- ter plaatse mogen geen graafwerkzaamheden worden verricht ter plaatse van de verontreiniging met asbest (ABG10);
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Het aanvullend onderzoek ter plaatse van de locatie ABG10 is gericht op het nader onderzoeken van het verhoogde asbestgehalte dat ter plekke is aangetroffen onder de druiprand van de bestaande bebouwing. Als er daadwerkelijk sprake is van een verontreiniging, dan is deze beperkt van oppervlak en waarschijnlijk ook niet dieprekend. Bij het aanvullend onderzoek wordt de verontreiniging ingekaderd en zal deze moeten worden verwijderd.

Vastgesteld kan worden dat een eventuele verontreiniging met asbest beperkt zal zijn en dus zeker geen invloed zal hebben op de haalbaarheid van het plan.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zal ervoor worden zorggedragen dat eventuele bodemverontreinigingen worden gesaneerd.

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en West Bergeijk' een dubbelbestemming 'Archeologie 4.1'. Indien sprake is van het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld (art 27.2a).

Deze 500 m² is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
- plaatsvinden binnen een bouwvlak.

Het bouwvlak voor hoofdbebouwing in voorliggend bestemmingsplan is 120 m² groter dan de fundering van de bestaande hoofdbebouwing in het plangebied + 2.5 m uit deze fundering.

In het plangebied is sprake van 3 woonpercelen, die kleiner zijn dan 750 m². Ingevolge de planregels mag hier per woonperceel 80 m² aan bijgebouwen buiten de fundering worden opgetrokken, totaal derhalve 240 m².

De totale bouwmogelijkheden binnen onderhavig plan, buiten de bestaande fundering + 2.5 m bedragen derhalve ca. 360 m². Dit is substantieel minder dan de 500 m², van waaraf een onderzoeksplicht geldt.

Conclusie

Omdat de bouwmogelijkheden buiten de bestaande fundering + 2.5 m aanmerkelijk minder bedragen dan 500 m², is er geen verplichting tot archeologisch onderzoek en zijn er derhalve vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Beleid gemeente Bergeijk – Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 - 2024

“Het is 2050: de overheden, inwoners en bedrijven van Bergeijk zijn trots op wat ze hebben bereikt. De openbare ruimte is heringericht met als resultaat een aantrekkelijke groene leefomgeving die beter bestand is tegen teveel of te weinig water. Het oppervlaktewater is schoon, heeft een aantrekkelijke werking en versterkt de natuur. Ook op particulier terrein is er duidelijk wat veranderd. Tuinen zijn minder verhard, daken zijn vergroend en er zijn op veel plaatsen voorzieningen om overtollige neerslag zichtbaar te verwerken”.

In de voorgaande planperiode 2015-2019 heeft de gemeente flink ingezet op het op niveau houden van de toestand en het functioneren van het systeem.

De komende planperiode wil de gemeente aan de slag met het moderniseren van de minigemalen, kwaliteitsgestuurd onderhoud en het verder op orde brengen van de basisgegevens.

Bij het woord riool zijn we nog vaak geneigd te denken aan een buis onder de grond. Maar in toenemende mate spelen bovengrondse voorzieningen een rol.

Door klimaatverandering en verdichting van de openbare ruimte door nieuwbouw zullen we ons blijvend tegen het water moeten wapenen. De gemeente Bergeijk heeft het voordeel dat de bodem op veel plaatsen geschikt is voor hemelwaterinfiltratie. Hierdoor kan we hemelwater lokaal verwerkt worden en hoeft het niet over grote afstanden getransporteerd te worden. Daar waar dit praktisch niet of slecht haalbaar is wil de gemeente het overtollige water, bij voorkeur via bovengrondse groenblauwe voorzieningen, transporteren naar de beekdalen die zijn ingericht voor de opvang van pieken. Met deze groenblauwe voorzieningen wordt tevens bijgedragen aan het beperken van hittestress.

Naast een meer duurzame omgang met hemelwater gaat de gemeente ook meer duurzaam om met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. Hoe mooi zou het zijn om energie en grondstoffen er weer uit te halen en te hergebruiken? De energie- en grondstoffenfabriek van waterschap de Dommel speelt al in op deze ontwikkeling. Hoe minder we het afvalwater verdund met grond- en regenwater en gelijkmatiger we het afvalwater als gemeente aanleveren des te (kosten)efficiënter het wordt om de afvalwaterstromen te verwaarden. Met het wijksgewijs ontvlechten van het rioleringsstelsel (scheiden van vuile en schone waterstromen) wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

De uitdagingen zijn echter te groot om deze als gemeente en waterschap alleen op te kunnen pakken. Zij hebben daarbij hulp nodig van inwoners en bedrijven. Denk hierbij aan het

scheiden van schone en vuile waterstromen, het afkoppelen van verhard oppervlak, het benutten van daken voor het bufferen van hemelwater, vergroening en natuurlijk een goed gebruik van al onze voorzieningen. Om duurzaam afkoppelen (scheiden waterstromen + bufferen hemelwater) van verhard oppervlak te stimuleren wordt de komende planperiode bij herinrichtingsprojecten geld ter beschikking gesteld.

Om concrete stappen te zetten richting een waterrobuust en toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente we voortaan eisen stellen aan de omgang met hemelwater in vergunningplichtige trajecten. Net als het waterschap stelt de gemeente een bergingseis van 60 mm voor hemelwater, niet alleen bij een toename van verhard oppervlak, maar ook bij vervanging van verhard oppervlak. Omdat de grondslag niet overal hetzelfde wordt bij herontwikkeling en herinrichting op openbaar terrein een gebiedsreductiefactor gehanteerd, de bergingseis kan hierdoor per gebied verschillen. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat er voldoende ruimte is en dient altijd 60 mm waterberging te worden aangebracht. Samen met het verschil tussen straatpeil en vloerpeil is er dan voldoende opvangcapaciteit om een extreme bui op te vangen.

Door te doen en te communiceren over onze watertaken en zelf het goede voorbeeld te geven in de openbare ruimte wil de gemeente haar inwoners en bedrijven waterbewust maken. Zo gaat de gemeente meer voorlichting geven over het feit dat water op straat vaker zal voorkomen en dat we deze vorm van hinder vanuit kostenoverwegingen zullen moeten accepteren. Ook bevordert de gemeente op allerlei manieren een duurzame omgang met water op eigen terrein. In dit VGRP is rekening gehouden met een stimuleringsbudget van € 55.000,- per jaar voor particulieren in gebieden waar herinrichting plaatsvindt. De praktijk leert dat een dergelijke regeling een bepaald deel van de bewoners net dat zetje geeft om zelf aan de slag te gaan en mee te helpen gemeente Bergeijk waterrobuust en toekomstbestendig te maken.

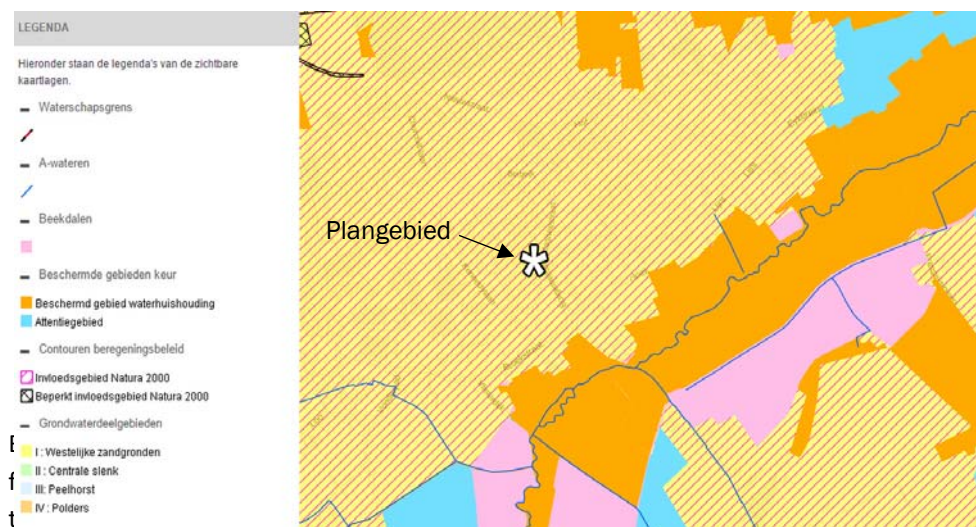
5.3.3 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

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

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

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

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



en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

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

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

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering

mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.

- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimteslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.3.4 Locatiestudie

Het plangebied is gelegen aan de Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk en is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie D, nummer 5961 met een totaaloppervlak van 1848 m² (bron: www.kadastralekaart.com).

Toename verharding en noodzaak waterberging

In het schetsplan in hoofdstuk 3 zijn woningen getekend met een aanbouw aan de achterzijde en een garage aan de zijkant. De oppervlakte van deze woningen + aanbouw bedraagt ca. 97 m² per woning (totaal ca. 290 m²).

Ervan uitgaande dat elke woning een terras krijgt over de volle breedte van de aanbouw van 9.5 m en een diepte van 5m, dan gaat het hier om 47.5 m² buitenverharding.

De inrit is naast de woning 3.5 m breed (over een lengte van 5.9 m) en voor de woning 5 m breed i.v.m. een dubbele parkeerplaats voor de voorgevel, totaal derhalve 45.65 m².

Een voetpad naar de voordeur is ca. 5 m lang en 1 m breed: 5m².

Totaal gaat het dan per woning om (98,15 = afgerond) ca. 100 m² buitenverharding.

Op zich is er al een garage bij de woning aanwezig, maar op basis van de planregels is per woning nog een bijgebouw mogelijk van 200 m². In de praktijk zal niet iedereen een bijgebouw van 200 m² in zijn tuin willen. Daarom is hier ervan uitgegaan dat er gemiddeld 100 m² per woning voor een vrijstaand bijgebouw benut zal worden.

Totaal gaat het dan om 290 + 300 + 300 = totaal ca. 890 m² aan verhard oppervlak voor de gehele woonontwikkeling.

In onderstaande tabel is deze berekening overgenomen om de verhardingstoename ten opzichte van de bestaande situatie inzichtelijk te maken:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	265	290
Verharde buitenruimte	0	600
Totaal verhard oppervlak	265	890
Onverhard oppervlak	1583	958
Totaal perceelsoppervlak	1848	1848

De verhardingstoename is $(890 - 265 =) 625 \text{ m}^2$.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is, na aanpassing van de Keur per 1 april 2021, voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m^2 bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 500 m^2 zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist. Nochtans is de perceeleigenaar op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt bij een verhardingstoename van meer dan 50 m^2 een bergingseis van 60 mm. Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

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

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

De verhardingstoename bedraagt 625 m². Dit betekent dat er moet worden voorzien in een waterberging op eigen terrein van $(1 \times 0,06 \times 625 =) 37,5 \text{ m}^3$.

Gezien het karakter van de ontwikkeling met 1848 m² perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

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

Waterkwaliteit

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

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met 625 m² sprake is van een verhardingstoename van meer dan 500 m² en dat derhalve op grond van de, per 1 april 2021 aangepaste, Keur voorzien moet worden in een waterberging van 37,5 m³.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2020 -2024 is de perceelegeenar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De verhardingstoename bedraagt 625 m². Dit betekent dat er moet worden voorzien in een waterberging op eigen terrein van $(1 \times 0,06 \times 625 =) 37,5 \text{ m}^3$.

Gezien het karakter van de ontwikkeling met 1848 m² perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

5.4 Geluid

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

De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Conclusie

Voor de Kleine Broekstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 7 dB overschrijdt.

Aangezien de Burgemeester Magneestraat niet zoneplichtig is, is een procedure hogere waarde niet aan de orde en is er formeel geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig.

Volgens het bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde besluit hogere waarde opgenomen

hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Een gevel van een nieuwbouwwoning dient bovendien minimaal een karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) van 20 dB te hebben. Door geluidwerende maatregelen wordt een reductie van 7 dB nagestreefd. Dit bouwakoestisch onderzoek ter bepaling van de binnenwaarde van de nieuwe woningen betreft een toetsing in het kader van het Bouwbesluit, die in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag kan worden verricht. Dit zal gebeuren alvorens omgevingsvergunning wordt verleend.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 3 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 3 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

5.6 Externe veiligheid

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

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Tritium Advies een quickscan flora en fauna verricht, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Doel van dit onderzoek is, te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder beschreven.

5.7.1 Effecten beschermde gebieden

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

Tussen het plangebied en het NNB-gebied zijn meerdere wegen en een woonwijk gelegen. Daarnaast betreft het een beperkte ingreep (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) waardoor een negatief effect niet te verwachten is. Het plangebied is echter op dusdanig

korte afstand van het Natura 2000-gebied gelegen dat een negatief effect in het kader van stikstofdepositie niet uit te sluiten valt. Om de stikstofuitstoot en de effecten hiervan in kaart te brengen is een AERIUS-berekening noodzakelijk

5.7.2 Soorten

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

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

De woning aan de Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk is voorzien van een pannendak en is geschikt als vaste verblijfplaats voor de huismus. De onderste rij dakpannen boven de dakgoot bieden voldoende ruimte voor de huismus om als vaste jaarrond beschermde verblijfplaats te dienen. Hierdoor is een aanvullend onderzoek noodzakelijk. Voor de huismus dienen er bij de woning twee veldbezoeken te worden uitgevoerd in de periode van 1 april tot en met 15 mei of vier bezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni om uit te sluiten dan wel aan te tonen of en waar huismussen vaste verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied (BIJ12, 2017b).

De kopse gevels (nokpannen) van het woonhuis zijn geschikt als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor de gierzwaluw. Om deze reden dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar deze vogelsoort. Om uit te sluiten dan wel aan te tonen dat de gierzwaluw een jaarrond beschermde verblijfplaats heeft in de bebouwing binnen het plangebied dienen drie veldbezoeken uitgevoerd te worden in de periode van 1 juni tot en met 15 juli tussen 2 uur voor zonsondergang tot zonsondergang. Hiervan dient minimaal één inventarisatie tussen 20 juni en 7 juli uitgevoerd te worden (BIJ12, 2017a).

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden.

Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van

vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten ver-

wacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels zonder jaarrond beschermd nest.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is geschikt om als vaste verblijf- of voortplantingsplaats te dienen van de steenmarter. Naar de steenmarter dient nader onderzoek te worden verricht. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

De kopgevels van de te slopen woning zijn geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode van 15 mei tot 15 juli en twee in de periode van 15 augustus tot 1 oktober. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging, 2017).

Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden.

Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te

beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

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

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

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

Conclusie quickscan flora en fauna

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om de stikstofuitstoot en de effecten hiervan in kaart te brengen is een AERIUS-berekening noodzakelijk;
- nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen, gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter is noodzakelijk om de aanwezigheid van deze soort en/of soortgroep uit te sluiten dan wel aan te tonen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.7.4 Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen, gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter

In de periode van 13 april – 3 september 2020 heeft op diverse momenten nader onderzoek plaatsgevonden met het doel om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten die de sloop met zich mee zou kunnen brengen op beschermde soorten. Het gaat hier specifiek om; steenmarter, huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

Over het nader onderzoek is in oktober 2020 gerapporteerd. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie nader onderzoek

De conclusies uit het nader onderzoek luiden als volgt:

- Uit het vleermuisonderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen in de gebouwen;
- Er zijn geen nesten van huismus en gierzwaluwen zijn;
- Er is geen sprake van het aanwezig zijn van steenmarter in de panden;
- Er groeien minimaal twee tongvarens op de muur van de oude boerderijwoning.
- De sloop en nieuwbouw leidt dan ook niet tot negatieve effecten ten aanzien van de onderzochte soorten.
- De bij het nader onderzoek aangetroffen tongvarens, weliswaar niet beschermd, kunnen in het kader van de zorgplicht verplaatst worden in het gebied, zodat deze soort behouden blijft voor de omgeving.
- De werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels (dus buiten de periode half maart- half juli). Dit om verstoring te voorkomen op in de nabijheid broedende vogels.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen nadere acties noodzakelijk zijn, zoals het aanvragen van een ontheffing.
- De werkzaamheden, zoals beoogd, kunnen daarmee uitgevoerd worden.

5.8 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 600 meter op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het de toevoeging van 3 woningen in het stedelijk gebied Bergeijk betreft. Een significant negatief effect is hierdoor niet te verwachten.

Het plangebied is echter op dusdanig korte afstand van het Natura 2000-gebied gelegen dat een negatief effect in het kader van stikstofdepositie niet uit te sluiten valt. Om de stikstofuitstoot en de effecten hiervan in kaart te brengen is een AERIUS-berekening noodzakelijk. Daarom is door Tritium Advies in april 2020 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019A, die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd, blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat er geen rekening is gehouden met intern salderen. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

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

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

Het gebied kent enige functiemenging: aan de overzijde van de Kleine Broekstraat, tegenover het plangebied is een detailhandelsbestemming gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bestemming 'Gemengd'.

Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan, waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Omdat er sprake is van een verhoogde milieubelasting ten opzichte van een rustige woonwijk is een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstap (omgevingstype 'gemengd gebied') aanvaardbaar.

In de regels van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' zijn voor "Detailhandel" functies denkbaar die vallen in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 0 meter tot het omgevingstype gemengd gebied (en van 10 m tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'). De bestemmingsgrens van de detailhandelsbestemming bevindt zich op bijna 20 m uit het bouwvlak voor woningen, dat in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen, dus ruim meer dan de richtafstand.

Voor de bedrijfsbestemmingen is in de regels van het geldende bestemmingsplan bepaald dat bedrijvigheid is toegelaten in milieucategorie 1 of 2. Hiervoor geldt ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van maximaal 10 m (en ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 m). De dichtstbijzijnde bestemmingsgrens van deze bedrijfsbestemmingen bevindt zich op meer dan 70 m. van de bouwmogelijkheden in het plangebied, derhalve ook hier ruim meer dan de richtafstand.

Voor de bestemming 'gemengd' is in de regels van het geldende bestemmingsplan bepaald dat bedrijfsmatige activiteiten als nevengeschikte functie bij woningen zijn toegelaten in milieucategorie 1. Hiervoor geldt ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 0 m (en ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 10 m). De dichtstbijzijnde bestemmingsgrens van deze gemengde bestemming bevindt zich op ca. 60 m. van de bouwmogelijkheden in het plangebied; ruim meer dan de richtafstand.



Overzicht geldende bestemmingen rond plangebied (plangebied uitgelicht en rood omgrensd)

Conclusie

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

5.10 Kabels en leidingen

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsoverleg

Door de initiatiefnemer, Bouwbedrijf Burgmans, is overleg gevoerd met de direct omwonenden en gebruikers uit de omgeving, die hebben aangegeven dat het plan hun instemming heeft. Van dit overleg, waarbij iedereen persoonlijk is benaderd, is een kort verslag opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kleine Broekstraat 4, Bergeijk” heeft van 14 januari 2021 tot en met 24 februari ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast deze zienswijze is een reactie binnengekomen van een van de wettelijke vooroverleg partners (Waterschap De Dommel). Deze reactie is reden geweest om het bestemmingsplan op onderdelen nog (ambtshalve) te wijzigen.

Voor de inhoud van de ingediende zienswijze en reactie van het Waterschap en de wijze waarop deze reacties in het bestemmingsplan zijn verwerkt, wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een herontwikkelingslocatie aan de Kleine Broekstraat 4 te Bergeijk.

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

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

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

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

De planopzet is gericht op nieuwbouw van 3 vrijstaande woningen en de bijbehorende buitenruimte en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

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

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

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

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd.

In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald (resp. 6 en 11 m). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van ten minste 2.5 meter achter de voorgevellijn tot een oppervlakte van 200 m². Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Waarde – archeologie 4.1

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m -/- mv.