

Bestemmingsplan

Kleine Kept, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Kleine Kept, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

December 2023

Projectgegevens:

TOE04-SNG003-01B

REG04-SNG003-01A

TEK04-SNG003-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBkIk1111-VAST

Vastgesteld:

21 december 2023

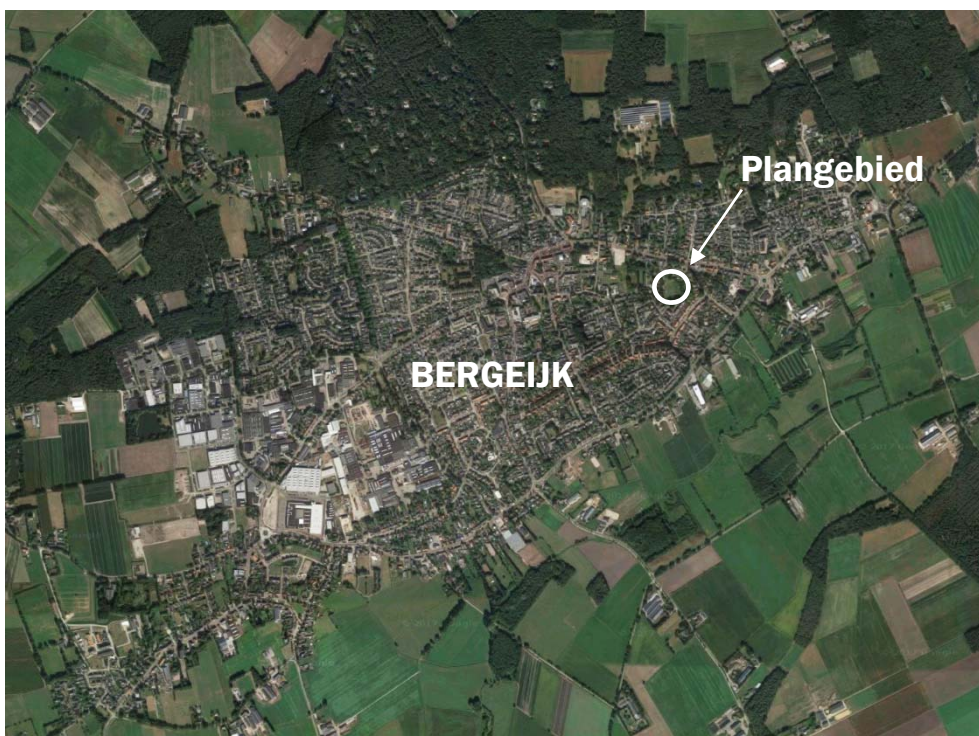
Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied en eigendomssituatie	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke opbouw plangebied	8
2.3	Functionele structuur	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijk	11
3.2	Functioneel	12
4	Beleidskader	17
4.1	Nationaal beleid	17
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.4	Conclusie	25
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie	30
5.3	Cultuurhistorie	32
5.4	Water	33
5.5	Geluid	41
5.6	Luchtkwaliteit	42
5.7	Externe veiligheid	44
5.8	Flora en fauna	45
5.9	Stikstofdepositie	49
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	50
5.11	Spuitzones	51
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
5.13	Kabels en leidingen	53
6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7	De bestemmingen	57
7.1	Het juridische plan	57
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	57

Bijlagen

1. Ontwikkeling de Kleine Kept, Bergeijk – Verkeersafwikkeling en parkeren, Accent Adviseurs, 3 augustus 2022.
2. Rapport Boom Effect Analyse Kleine Kept, Bergeijk, Pius Floris Boomverzorging, 14 juli 2023.
3. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Kleine Kept (achter Kerkstraat 48), Bergeijk, Lankelma, 22 maart 2022.
4. Archeologisch vooronderzoek – Transect-rapport 3865, Transect, 14 oktober 2022.
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – kenmerk 2103/105/RV-01, Tritium Advies, 15 februari 2022.
6. Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Kleine Kept, te Bergeijk, Ecolybrum, 19 oktober 2022.
- 7a. Voortoets Stikstofdepositie woningen Kleine Kept te Bergeijk – rapportage M-QUO-18614-Q7D7P0, Van Empel Milieuadvies, 19 oktober 2022.
- 7b. Memo – aanvullende berekeningen naar aanleiding van actualisatie AERIUS-calculator, Van Empel Milieuadvies, 23 juni 2023.
- 7c. AERIUS projectberekening 20230623160035_AanlegfaseRZcxMhKRMUJj, Van Empel Milieuadvies, 23 juni 2023.
- 7d. AERIUS projectberekening 20230623155221_Gebruiksfase S2SVQCzrxTo, Van Empel Milieuadvies, 23 juni 2023.
- 8a. Verslag omgevingsdialoog Kleine Kept - geanonimiseerd, Arlo, 24 januari 2022.
- 8b. Aanvulling Omgevingsdialoog Kleine Kept – geanonimiseerd, Bouwen in eigen Beheer (BIEB), 13 oktober 2022.
9. Nota van inspraak en vooroverleg, gemeente Bergeijk, juli 2023.
10. Nota van zienswijzen, gemeente Bergeijk, december 2023.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2022)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Arlo Vastgoed uit Eindhoven heeft het voornemen om te komen tot de ontwikkeling van totaal 40 woningen: een woongebied met 39 woningen aan de Kleine Kept en 1 woning aan de Kerkstraat te Bergeijk. De 39 woningen aan de Kleine Kept worden gesitueerd in een binnengebied, dat reeds geruime tijd in beeld is voor herontwikkeling: zo is in het geldende bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid voor een woonontwikkeling in het gebied opgenomen.

Het initiatief is al gecommuniceerd met de omwonenden.

De gemeente staat positief tegenover het voornemen tot woonontwikkeling. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2022 een positief principebesluit genomen over het voornemen.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en West Bergeijk'. Om die reden is dit 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 en eigendomssituatie

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Bergeijk, sectie B, nummers 1703 (ged.), 3178, 3950, 4086, 4531, 4588 en 4634 (ged.).

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van (7.676 m² percelen binnengebied Kleine Kept + 500 m² perceel Kerkstraat 48a =) 8.176 m². Op de afbeeldingen op voorgaande pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



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

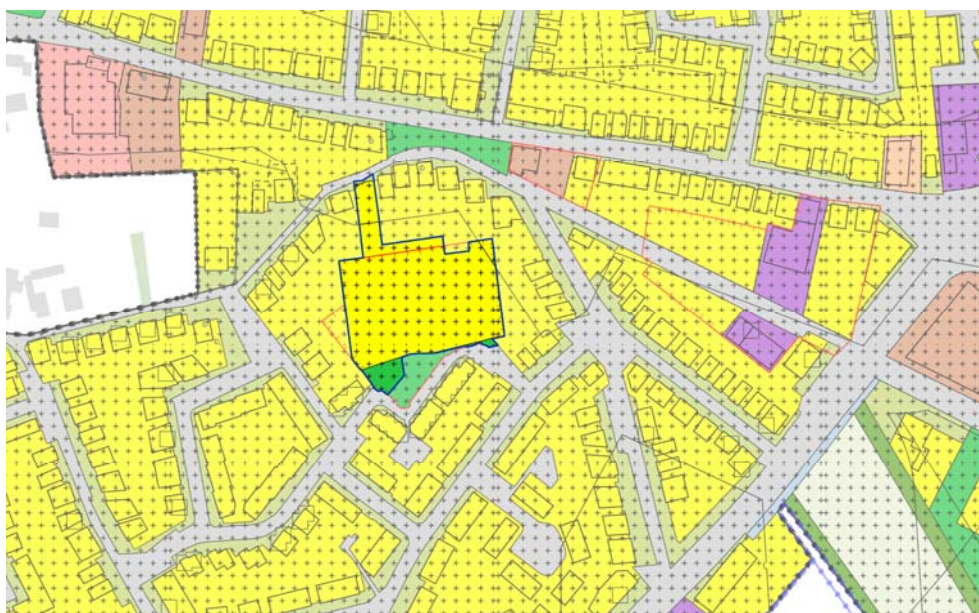
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2) dat is vastgesteld op 27 september 2018. Als enkelbestemming gelden voor het plangebied de bestemming 'Groen' en 'Wonen'. Als dubbelbestemming geldt voor het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' en voor het perceel aan de Kerkstraat en een klein driehoekig vlak in de noordoosthoek van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De ontwikkeling van nieuwe woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' staat geen woonbebouwing of bijbehorende verkeersontsluitingen toe en de bestemming 'Wonen' heeft geen bouwvlak waarbinnen woningen mogen worden opgericht.

Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Over het grootste deel van het plangebied ligt een aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, kan niet worden voorzien in een wijzigingsplan, omdat de wijzigingsbevoegdheid slechts 15 woningen toestaat, terwijl in de woonontwikkeling 40 woningen voorzien zijn.



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

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- Verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- De regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

- 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.

1.5 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.

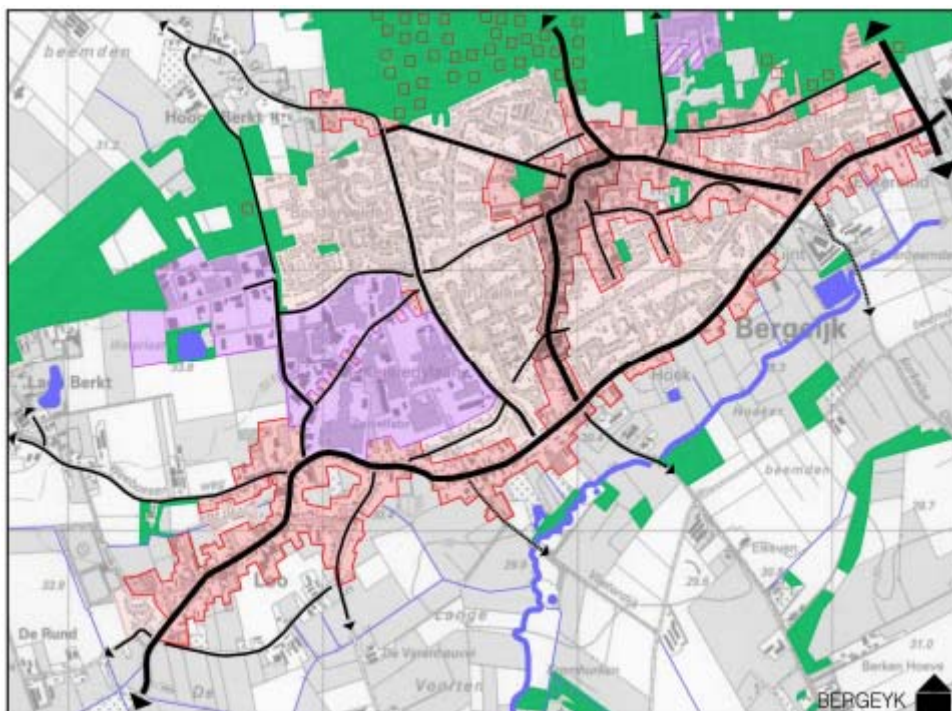
2 Bestaande situatie

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 noordwesten, noorden en noordoosten tot aan het bosgebied van de Bergerheide. Bergeijk is daarmee de grootste kern van de gemeente geworden en heeft goed voorzieningenniveau qua winkels, horeca en voorzieningen. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in het centrum en de Burgemeester Magneestraat.

2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied

2.2.1 Binnengebied Kleine Kept

De straten, die aan de noord- en oostzijde van het plangebied lopen (Mr. Pankenstraat, Kerkstraat) zijn oude bebouwingslinten waaraan woningen in variërende grootte en leeftijd staan. Ook de Prins Bernhardstraat maakt deel uit van een oude route, die vroeger doorliep tot aan de Lijnt. Aan deze straat staat naoorlogse bebouwing als onderdeel van de planmatige uitbreiding aan de zuid- en westzijde van het plangebied (Koningin Julianastraat, Vlijst, Kleine Kept), die in de periode van de jaren '70 en '80 tot stand is gekomen.

Langs deze straten is de bouwhoogte overwegend 2 lagen met kap, behalve aan de Kerkstraat waar (ter hoogte van het plangebied) woningen in 1 laag met kap staan.

De omringende straten hebben diepe achterpercelen, die aan het plangebied grenzen (en waarvan het plangebied zelf ook deel uitmaakt). De perceelsdiepte tot aan het plangebied bedraagt (meer dan) 30 – (meer dan) 85 m.

De enige woningen die met de voorzijde uitkijken op het plangebied, zijn de woningen aan de zuidzijde van de Kleine Kept.

In de huidige situatie is sprake van veel groen: het plangebied zelf betreft een groot binnenterrein met weitjes, achtertuinen en een sparrenboomgaard.

Aan de Kleine Kept ligt, tegen het plangebied aan, een grote groene speelplek, met diverse, soms grote, bomen aan de noordrand.



De Kleine Kept met bebouwing 2 lagen met kap en het speelterrein, vanuit westelijke richting gezien



Het binnengebied en het speelterrein (links op de foto) gezien vanaf de Kleine Kept



Impressie binnengebied ten noorden van de Kleine Kept – bestaande situatie plangebied zelf

2.2.2 Kerkstraat

Het oostelijk deel van de Kerkstraat is in oorsprong een kerkepad, dat als verbinding loopt vanaf de Mr. Pankenstraat naar het westelijk deel van de Kerkstraat die naar de St. Petrus Bandenkerk leidt. Het kerkepad verschijnt rond 1900 op de kaart. De bebouwing nabij de ruimte aan de Mr. Pankenstraat, waar zich ook het plangebied bevindt, dateert uit het begin van de 20e eeuw. De overige bebouwing aan het pad is veel recenter van datum (jaren '70).

De bebouwing in en rond het plangebied aan de Kerkstraat is opgetrokken in 1 bouwlaag met kap (zadeldak of mansardekap). Het betreft vrijstaande woningen.

De bebouwing in het plangebied maakt deel uit van een fraai ensemble dat bijdraagt aan de beeldkwaliteit in dit deel van Bergeijk en, doordat het zich herkenbaar onderscheidt van de omgeving, tevens aan een duidelijke oriëntatie. Dit komt o.m. door de volgende eigenschappen:

- De ligging aan een groene ruimte met kastanjabomen tussen de Kerkstraat en de Mr. Pankenstraat
- De kwaliteitsvolle detaillering van de bebouwing, kenmerkend voor de eerste decennia van de 20e eeuw.
- De gestaffelde situering van de bebouwing aan de Kerkstraat, die in een bocht loopt.
- De onverharde voorruimten tussen de woningen en de straat.



Woningen aan de Kerkstraat. Midden van de foto: Kerkstraat 48, herbouwd met behoud van cultuurhistorische waarden. Rechts van Kerkstraat 48, de aansluiting van het plangebied op de Kerkstraat ter hoogte van 48a



De woningbouwlocatie Kerkstraat 48a, die onderdeel uitmaakt van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt in een woongebied op de overgang van de Kerkstraat aan de noordzijde, die een woonfunctie heeft, en een planmatige woonuitbreiding aan de andere zijden van het plangebied. Ten noorden van het plangebied loopt de Mr. Pankenstraat, een oud bebouwingslint met een overwegend woonfunctie, maar ook enkele andere functies (detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid).

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing en verkeersstructuur

In het binnengebied aan de Kleine Kept wordt een mix van verschillende woningtypen gerealiseerd:

- 3 vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap
- 4 halfvrijstaande, danwel vrijstaand geschakelde woningen in 2 bouwlagen met kap
- 8 starterswoningen ten behoeve van CPO (Collectief van Particuliere Opdrachtgevers) in 2 bouwlagen met kap
- 6 aaneengebouwde woningen in 2 bouwlagen met kap
- 14 zorgappartementen ondergebracht in een gebouw in 1 bouwlaag met kap en met eindwoningen in 2 bouwlagen met plat dak
- 4 seniorenwoningen in 1 bouwlaag met kap.

Totaal gaat het in het binnengebied derhalve om 39 woningen.

Het plangebied wordt omgeven door woningen met diepe achtertuinen, waardoor de afstand tussen de nieuwe woningen in het inbreidingsgebied en omringende bestaande woningen relatief groot is en de ruimtelijke invloed op de bestaande woonomgeving daardoor relatief beperkt.

Aan de Kerkstraat 48a wordt een vrijstaande woning gerealiseerd in 1 bouwlaag met kap, die past in het bebouwingsbeeld aan dit oude bebouwingslint van woningen in 1 laag met kap.

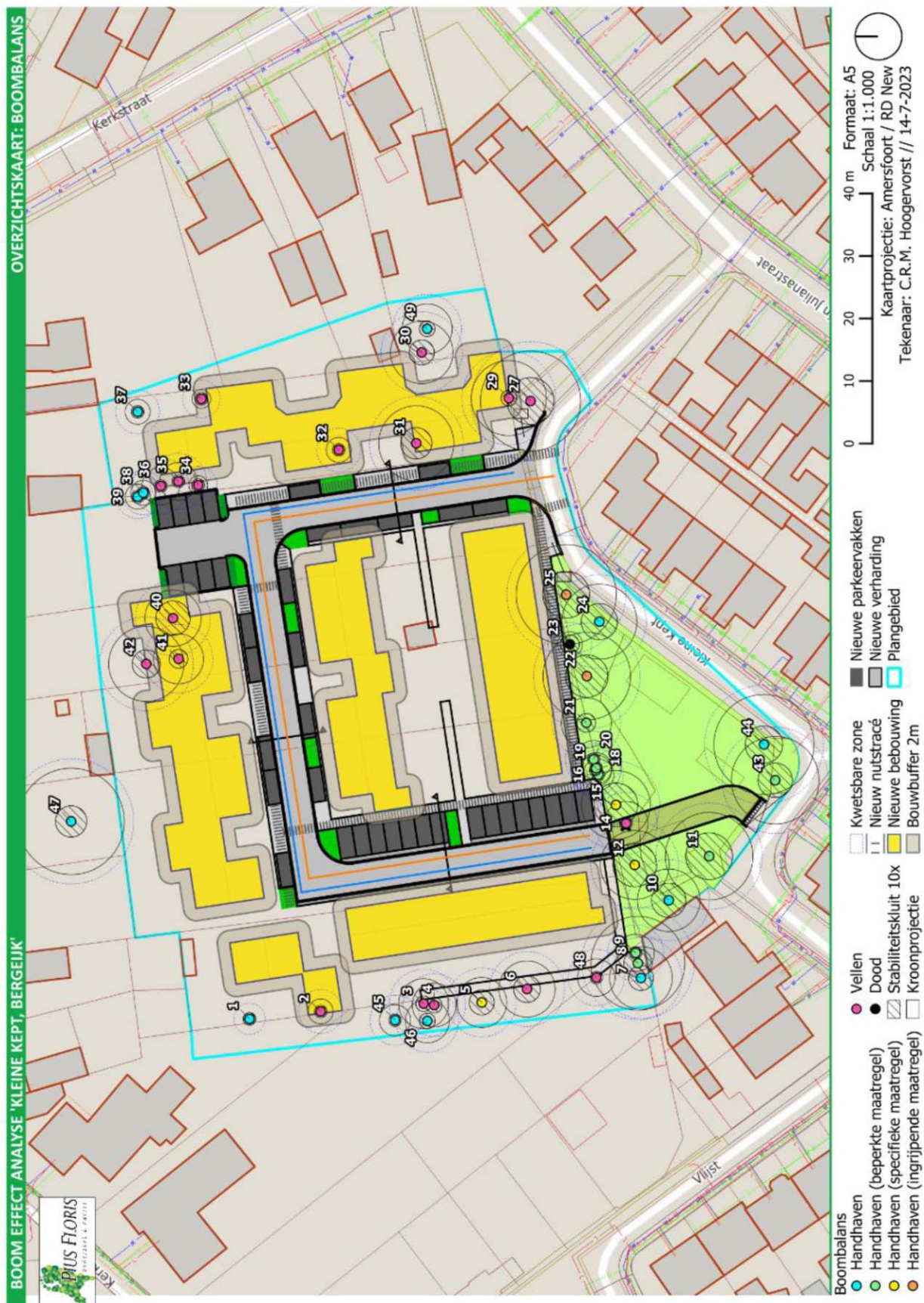
3.1.2 Groen en verkeer

Het plangebied ligt ten noorden van het speelterrein aan de Kleine Kept. Dit speelterrein blijft nagenoeg ongemoeid, behalve aan de oostzijde waar de nieuwe woonstraat door het plangebied wordt aangesloten op de Kleine Kept en aan de westzijde waar een strook half-verharding wordt aangelegd voor hulpdiensten. Hier komt 1x per week de vuilniswagen. Hulpdiensten (zoals ambulance en brandweer) hoeven hier alleen te komen in geval van calamiteit.

De bestaande bomen aan de noordrand van het speelterrein zijn ingemeten en onderzocht is wat de conditie van de bomen is. Insteek is om zoveel mogelijk bomen te behouden.

Hiertoe is een boom-effectanalyse opgesteld, die is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In de boom-effectanalyse is aangegeven hoe de groeicondities voor de bomen zijn wanneer het woningbouwplan wordt uitgevoerd. Ook is aangegeven met welke maatregelen bomen behouden kunnen blijven. Deze maatregelen zullen worden toegepast, zodat zoveel mogelijk bomen kunnen blijven staan.

Op de volgende bladzijde is het kaartje uit de boom-effectanalyse opgenomen, waarin is aangegeven welke bomen behouden blijven (blauw, groen, geel en oranje aangeduid op het kaartje) en welke bomen gekapt zullen worden (roze aangeduid op het kaartje). De bomen in de speeltuin kunnen behouden blijven. 1 boom die dood is, wordt geveld.



Overzicht te behouden bomen (blauw, groen, geel en oranje aangeduid) en te kappen bomen (roze aangeduid)

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

Met de 40 woningen, die zijn voorzien in het nieuwe woongebied wordt aangesloten op de omgeving, die eveneens vooral een woonfunctie heeft.

3.2.2 Ontsluiting

Door verkeersbureau Accent zijn de gevolgen van de nieuwe bebouwing voor de verkeerssituatie in het gebied onderzocht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Onderzochte opties om het nieuwe woongebied te ontsluiten zijn:

1. De woonstraat binnen het woongebied uitvoeren als éénrichtingsweg met een toegang tot het woongebied aan de oostzijde (vanaf de Koningin Julianastraat, via het oostelijk deel van de Kleine Kept naar het woongebied) en een uitgang aan de westzijde van het nieuwe woongebied op de Kleine Kept.
2. Het plan uitvoeren met een tweerichtingsweg met een in- en uitgang tot het woongebied aan de oostzijde (vanaf de Koningin Julianastraat, via het oostelijk deel van de Kleine Kept naar het woongebied).

Het gedeelte van de Kleine Kept tussen de Koningin Julianastraat naar het nieuwe woongebied zou hierbij dan van eenrichtingsweg naar een twee richtingsweg moeten worden omgezet, maar gezien de relatief beperkte extra verkeersbewegingen hoeft deze weg hiervoor niet extra verbreed te worden.

Accent is er hierbij van uitgegaan dat het nieuwe woongebied als een erf uitgevoerd zal gaan worden (langzaam verkeer) waarbij het niet ongewoon is dat men, in het uitzonderlijke geval dat twee tegenliggers elkaar ontmoeten, in dit stukje straat incidenteel uit moet wijken naar de bestaande langspaarkeerplaatsen om elkaar te passeren.

Conclusie van het onderzoek is dat beide opties, verkeerskundig gezien, acceptabel zijn. Gezien de uitgesproken zorgen van de bewoners uit de buurt is het advies afgegeven om te kiezen voor de 2e optie.

Wel is voorzien in een alternatieve ontsluiting van het woongebied, die vereist is in geval van calamiteit.

Deze is enerzijds voor het geval hulpdiensten snel in en uit de wijk moeten komen, maar tevens ook voor afvalophaaldiensten van belang (deze moeten namelijk niet hoeven keren of lange stukken achteruit moeten rijden).

Daarom zal de uitgang naar de Kept worden voorzien van bussluizen, die toegankelijk zijn voor de hulpdiensten, maar voorkomen dat de auto's van de bewoners van de nieuwe wijk via deze weg het plan kunnen verlaten.

Een belangrijk voordeel van deze oplossing is dat het oorspronkelijke speelveld, mede door het gebruik van half verharding, nagenoeg geheel behouden kan blijven voor de kinderen uit de straat: met uitzondering van een incidentele vuilniswagen of hulpdienst blijft het speelveld geheel verkeersvrij.

3.2.3 Parkeren

De bebouwing in het plangebied wordt met een woonstraatlus ontsloten, die op twee plaatsen aansluit op de Kleine Kept. Deze straat sluit weer op twee plaatsen aan op de Koningin Julianastraat: aan de oostzijde rechtstreeks en aan de westzijde via de Prinses Margrietstraat. Vanaf de Koningin Julianastraat zijn de Lijnt en de Mr. Pankenstraat-Eykereind eenvoudig bereikbaar. Het dorpscentrum ligt in de nabijheid van het plangebied.

De gemeente Bergeijk heeft op 29 september 2022 de Nota Parkeerbeleid 2022 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). Uitgangspunt is dat in ieder geval een aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd dat voldoet aan de gemiddelde parkeerrichtlijn volgens het CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren').

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 Parkeerbeleid 2022 van de gemeente Bergeijk. Het plangebied ligt buiten het kernwinkelapparaat en kan aangemerkt worden als 'rest van de bebouwde kom'. De gemeente Bergeijk is door het CBS aangemerkt als 'weinig stedelijk gebied'. Voor 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied', gelden ingevolge het CROW parkeer richtlijnen, zoals aangegeven in navolgende tabel:

In het binnengebied is voorzien in 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 21 parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van een opstelplaats voor een optionele garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein als opstelplaats zonder garage, gelijkmatig gespreid over het woongebied (zie onderstaand kaartje).

De nieuwe woning aan de Kerkstraat 48a heeft mogelijkheid voor 2 opstelplaatsen naast elkaar op het voorterrein. Deze woning is voorzien van garage.

Confrontatie parkeereis en berekening aantal parkeerplaatsen in het plan: Nog nader uit te werken na intern overleg hierover bij gemeente.



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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 40 woningen. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Bergeijk, verankerd in de Kempische visie op wonen, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen in de gemeente een beleidsspeerpunt:

- Voorwaarde in de woonvisie is dat minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd → Er wordt voorzien in 8 starterswoningen en 14 zorgwoningen in de sociale sector. Dit betreft 55% van de woningen in het plan, derhalve ruimschoots meer dan de voorwaarde, zoals gesteld in de woonvisie.

- Bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale huur → 14 zorgwoningen voor jongeren met een beperking zullen in de sociale huur worden gerealiseerd. Dit betreft 35% van de woningen in het plan.

Ander speerpunt vorm het faciliteren van zorg voor elkaar en het zorgen voor woningen die geschikt zijn voor senioren → er worden 4 patiowoningen voor senioren gerealiseerd in het plangebied dat op korte afstand van het dorpscentrum van Bergeijk ligt.

De 40 nieuwe woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de provinciale prognosecijfers uit 2020, 340 woningen tot 2025 en 600 woningen tot 2030 bedraagt.

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de woningbouwlocatie waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

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 hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze is voor het laatst geactualiseerd met de geconsolideerde versie van 15 april 2022. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de

Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden.

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van 40 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De woningen zijn gesitueerd in stedelijk gebied en voldoen daarmee aan het beleid dat 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.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal

belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Bergeijk en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Bergeijk behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bergeijk 340 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 600 woningen tot 2030. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 40 woningen mogelijk. De toevoeging van deze woning past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

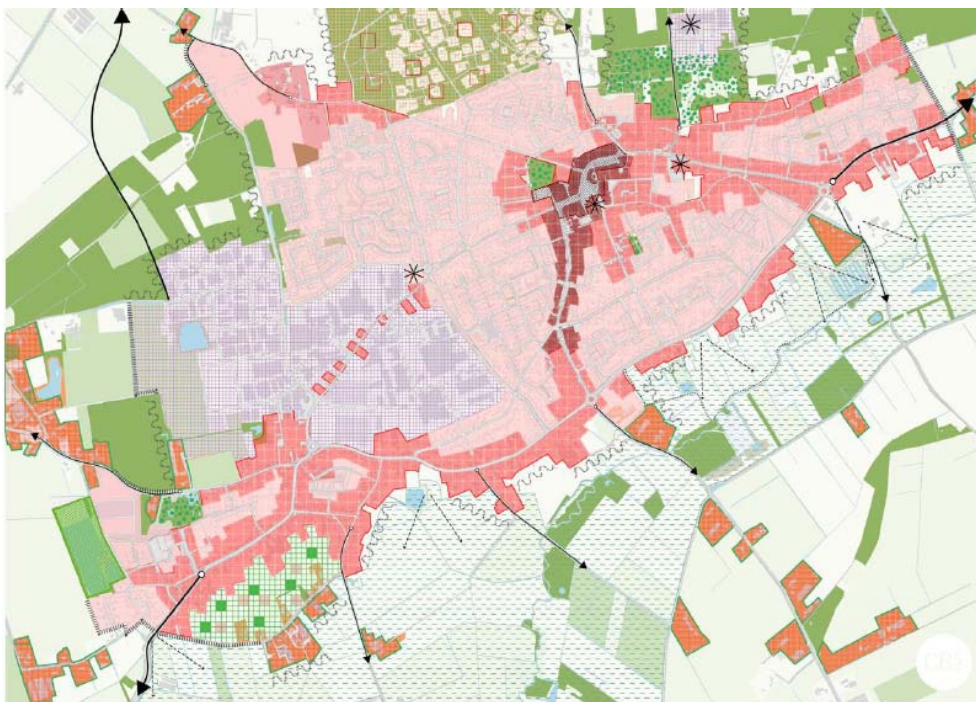
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de 'Bergeijkse Omgevingsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een actualisatie van de Structuurvisie uit 2010. De Omgevingsvisie omschrijft een aantal kernkwaliteiten, opgaven en geeft de koers aan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt nog specifiek ingegaan op een vijftal gebieden, waarvan dit plangebied is gelegen in het gebied 'Bergeijk'. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten.

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

Het plangebied bevindt zich in het rode raamwerk, in de bestaande bebouwingskern, genaamd 'Woongebied'. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente.



Kaart Omgevingsvisie kern Bergeijk (Bron: Omgevingsvisie 2022)

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

Conclusie

Het initiatief betreft een inbreiding/intensivering in de bestaande bebouwingkern op een locatie die reeds enige tijd in beeld is voor inbreiding. Een belangrijk deel van de woningen in het plangebied zal worden gerealiseerd in het betaalbare segment (waaronder 55% sociale woningbouw). De inbreiding is in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Bergeijk.

4.3.2 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. 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 sub-regionaal 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 betaalbare segment 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.

Speerpunten

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst.
5. Werken én wonen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 40 woningen. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Bergeijk, verankerd in de Kempische visie op wonen, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen in de gemeente een beleidsspeerpunt. Zoals reeds verduidelijkt in paragraaf 4.1.2 is een belangrijk deel (55%) van de woningen, die worden mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, te realiseren in de sociale sector.

Ander speerpunt vorm het faciliteren van zorg voor elkaar en het zorgen voor woningen die geschikt zijn voor senioren → er worden 4 patiowoningen voor senioren gerealiseerd in het plangebied dat op korte afstand van het dorpscentrum van Bergeijk ligt.

De 40 nieuwe woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de provinciale prognosecijfers uit 2020, 340 woningen tot 2025 en 600 woningen tot 2030 bedraagt.

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.

4.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma, zoals beschreven in de paragraaf Brabantse Agenda Wonen. In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2021 sprake van ca. 300 woningen die zijn vastgelegd in harde plancapaciteit. Volgens de provinciale woningbehoefteprognose (2020) is er in de gemeente Bergeijk voor de komende 10 jaar een behoefte aan 600 woningen. Dit geeft ruimte voor nieuwe bouwinitiatieven. Er is immers nog ruimte voor ca. 300 woningen. Hiervan zijn al wel een aantal woningen voorzien in plannen die in voorbereiding zijn (zachte plancapaciteit).

Conclusie

In het plangebied wordt 40 nieuwe woningen gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om deze nieuwe woningen op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte oftewel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

4.3.4 Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

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

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

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

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

Conclusie

In het plan worden 40 woningen gerealiseerd waarvan 8 grondgebonden woningen en 14 appartementen in ieder geval in de sociale sector wordt verhuurd. Dit betreft 55% van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied.

Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van minimaal 30% sociale huur, zoals opgenomen in het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Bergeijk. Een afdracht aan het vereveningsfonds is daarom niet van toepassing.

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 bouw mogelijkheden voor 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

5.1.1 Verkennend onderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in november 2021 – januari 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied en hierover gerapporteerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodem- en asbestonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,0 à 1,5 m-mv overwegend uit zeer fijn tot matig fijn, siltig zand. Hieronder bevindt zich, over het algemeen, matig grof, zwak siltig zand met sporen grind. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn ter plaatse van boring 3 in de bovengrond bijmengingen (sporen baksteen) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Voor het overige zijn in de uitkomende grond geen waarnemingen 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 het zintuiglijk als schoon beoordeelde grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink aangetoond.

In zowel het zintuiglijk als schoon beoordeelde grondmengmonster MM1 als in het sporen baksteenhoudende grondmengmonster MM3 van de bovengrond zijn gehalten aan cadmium boven de achtergrondwaarde gemeten. In MM1 is tevens een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten en in MM3 is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond.

De licht verhoogde gehalten hangen waarschijnlijk samen met het gebruik van het perceel door de jaren heen. De aangetoonde concentraties overschrijden de achtergrondwaarden,

echter niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen (MM1 & MM3) en klasse industrie (MM2) beschouwd worden.

In de zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond (MM4 en MM5) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse achtergrondwaarde (AW2000) beschouwd worden.

Ter plaatse van twee druppelzones is de bovengrond onderzocht op som PCB. In het monster ABG1 is geen verhoging boven de achtergrondwaarde aangetoond terwijl in het monster ABG2 een overschrijding van de interventiewaarde wordt aangetroffen. Naar verwachting kan deze verhoging in verband worden gebracht met de coating die is aangebracht op (asbestverdachte) dakplaten. In de loop der tijd verweerd deze coating.

Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte PCB in monster ABG2 zijn aanvullend vier boringen verricht. Uit de individuele analyses blijkt dat in de uitkomende grond van B11 (bodemlaag 0,0 – 0,2 m-mv) een gehalte som PCB wordt aangetoond dat de ½ (AW+I) overschrijdt. In de overige uitkomende grond van boring B10, B12 en B14 wordt geen tot slechts een licht verhoogd gehalte PCB aangetoond.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 01 is analytisch een sterk verhoogd gehalte aan nikkel en zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en kobalt aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 02 zijn analytisch een sterk verhoogd gehalte aan zink, een matig verhoogd gehalte aan cadmium en licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel, xylenen (som), som 1,2-dichloorethenen en som dichloorpropanen aangetoond.

Formeel is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name nikkel en zink in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

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

Asbest in grond

In het grondmengmonster ABG1, de bovengrond ter plaatse van het zuidelijke schuurtje, is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

In grondmengmonster ABG2, de bovengrond ter plaatse van het noordelijke schuurtje, is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Analytisch is een gehalte van 4,36 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de detectiegrens, echter bevindt zich ruim onder de helft van de interventiewaarde/grenswaarde. In grondmengmonster MM6asbest is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Op basis hiervan is nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem niet zinvol.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen en te worden vervangen door de hypothese 'verdacht'.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. De individuele analyses met betrekking tot PCB worden het meest representatief geacht.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'diffuse bodembelasting heterogeen verdeeld' kan op basis van de resultaten worden verworpen.

Conclusie

Met het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Ter plaatse van ABG2 is een sterke verontreiniging met PCB aangetoond.

Nader onderzoek is niet aan de orde. Gezien de omvang is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden

met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Industrie en klasse Wonen bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000. De grond nabij de schuur waarbij asbestgat ABG2 is geplaatst is niet toepasbaar;
- ter plaatse van ABG2 is sprake van een sterke verontreiniging met PCB. Ter plaatse mogen geen (graaf)werkzaamheden worden verricht. Voor het verrichten van (graaf)werkzaamheden dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Dit plan van aanpak moet worden ingediend bij het bevoegd gezag. Na goedkeuring mogen (graaf)werkzaamheden ter plaatse van ABG2 worden uitgevoerd;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en West Bergeijk' goeddeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' en voor een klein deel in het noordoostelijk plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat er archeologisch onderzoek aan de orde is, wanneer een uitbreiding met bebouwing plaatsvindt van meer dan 100 m² en dieper dan 0.3 m –mv. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' is archeologisch onderzoek aan de orde, bij meer dan 500 m² en dieper dan 0.3 m –mv.

Voor het plangebied is het oppervlak aanmerkelijk groter dan 500 m². Daarom is door Transect een archeologisch vooronderzoek verricht. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en laat zich als volgt samenvatten:

Transect B.V. heeft in januari en februari 2022 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied tussen de Kerkstraat en de Kleine Kept in Bergeijk. De aanleiding van het onderzoek werd gevormd door een voorgenomen bestemmingsplanwijziging in het plangebied (circa 8200 m²) uit te voeren, waardoor het in de toekomst mogelijk wordt om woningen te bouwen, waarvoor de ondergrond tot een diepte van 80 cm -maaiveld geroerd zal worden. Voor de daadwerkelijke grondroerende ingrepen zal in een later stadium ook een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een gecombineerd archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend booronderzoek (IVO-O). Het probeert daarmee antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?
2. Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante bodemniveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?
3. In hoeverre zijn de archeologisch relevante bodemniveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?
4. Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied landschappelijk gezien op de overgang tussen een dekzandrug en een beekdal op een terrasafzettingsswelling. Dit soort gradiëntzones tussen hogere en lagere delen, waren in de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum en vanaf de Middeleeuwen aantrekkelijke plaatsen voor bewoning. In de omgeving zijn resten van nederzettingen en graven uit de IJzertijd – Nieuwe Tijd gevonden. De aanleg van bebouwing in het noordwesten van het plangebied zal de bodem plaatselijk verstoord hebben. Op de terrasafzettingsswellingen zijn vondsten uit de periode Laat-Paleolithicum – IJzertijd aangetroffen. Er geldt daarom op basis van het bureauonderzoek een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Nieuwe tijd. Aangezien het plangebied op historische kaarten tot 1900 onbebouwd is, is er sprake van een lage verwachting voor de Midden en Late Nieuwe Tijd.

Tijdens het veldonderzoek is aangetoond dat het plangebied in een relatief laaggelegen en vochtig deel van het landschap ligt. Het plangebied bevindt zich dus niet op een dekzandrug, maar waarschijnlijk op een terrasafzettingsswelling. De bodem in het plangebied bestaat uit lemig zand, dit is mogelijk Oud Dekzand. De aanwezigheid van ijzervlekken en witgrijze kleur en de lemigheid van het zand aan de basis van de boringen wijst op een hoge vochtigheid van de bodem. Sporen van bodemvorming zijn niet aangetroffen. Hierdoor ontbreekt het aan een intact archeologisch relevant niveau voor de periode Laat-Paleolithicum B – Mesolithicum. Vindplaatsen uit deze periode kenmerken zich namelijk vooral door een vondststrooiing of ondiepe sporen. Hierdoor is de verwachting voor de periode Paleolithicum B – Mesolithicum bijgesteld naar laag.

Geadviseerd wordt om de archeologische verwachting aanvullend te toetsen middels een karterend en waarderend onderzoek. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor de uitvoer van een gravend onderzoek, zoals een proefsleuvenonderzoek, is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door de gemeente goedgekeurd is.

Selectieadvies

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is naar aanleiding van het rapport het volgende selectieadvies uitgebracht:

Gezien de hoge archeologische verwachting is een karterend en waarderend archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1) noodzakelijk. Doel van dit vervolgonderzoek is het toetsen van de gespecificeerde verwachting. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden overal waar in het plangebied bodemingenrepen plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan. Doel van dit vervolgonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting. Wij adviseren dit proefsleuvenonderzoek uit te voeren voor vaststelling van het bestemmingsplan zodat, conform artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 38a van de Monumentenwet (opgenomen in de Erfgoedwet 2016), de onderzoeksresultaten verwerkt kunnen worden in het plan, bijvoorbeeld door bestemmingen te kiezen die goed samengaan met de archeologische waarden. Daarbij ligt het voor de hand om conform de doelstelling van het Verdrag van Malta te streven naar het behoud van archeologische waarden in situ. Is behoud in situ niet mogelijk, dan dienen er voorwaarden te worden gesteld voor een zo zorgvuldig mogelijke omgang met de archeologische waarden. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen. In dit Programma van Eisen (PvE) staan het onderzoeksgebied, het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van het archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek.

Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Pas dan kan door de gemeente Bergeijk besloten worden hoe verder om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden: behoud in situ, planaanpassing, vrijgave of opgraven, en of er nadere regels en

voorschriften aan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gekoppeld moeten worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de geldende dubbelbestemmingen overgenomen op de verbeelding ter bescherming van het archeologische bodemarchief in het plangebied. Conform het selectieadvies zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.3 Cultuurhistorie

Zoals op de cultuurhistorische waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is te zien, zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het perceel aan de Kerkstraat ligt wel tegen een gebied aan dat cultuurhistorisch waardevol is.

De woning Kerkstraat 48a betreft een nieuwe woning. Bij deze nieuwe woning is het van belang dat deze zich voegt tussen de bestaande woningen aan de Kerkstraat waarvan nr. 46 als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt en nr. 48 is herbouwd met behoud van bouwkundige cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken.

Om deze reden wordt ervoor zorggedragen dat de woning in een architectuur wordt opgetrokken die, net als de omliggende woningen traditioneel is (met gaten in metselwerk en voorzien van een kap) en dat de toegepaste materialen (grauwrode baksteen, houten kozijnen, keramische ongeglazuurde pannen), detaillering en kleur overeenstemmen met de omliggende bebouwing.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2021 (ODZOB)

5.4 Water

5.4.1 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.

5.4.2 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Algemeen

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

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

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

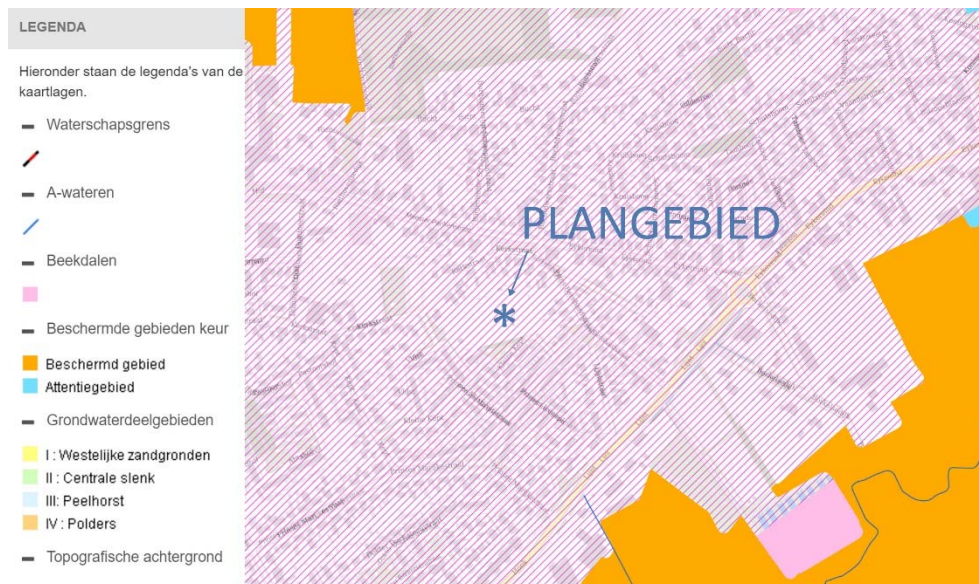
1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

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

Aansluitend op het waterbeheerprogramma hebben de drie Brabantse waterschappen 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.

De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

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



Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

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

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

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in

de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 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 ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat 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 uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.4.3 **Beleid gemeente Bergeijk**

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

Door klimaatverandering ontstaat echter een nieuwe opgave: Buien worden extremer en de frequentie waarmee zware buien optreden neemt toe. Om op de toekomst voorbereid te zijn en een goed woon- en vestigingsklimaat te behouden zijn nieuwe investeringen nodig. Extra en grote hoeveelheden regenwater moeten worden verwerkt om waterschade te

voorkomen. Het ondergronds afvoeren van deze extremen is kostbaar, maar bovengrondse oplossingen voor berging vergen ruimte en zijn daardoor sterk afhankelijk van andere claims op de bovengrond.

Hemelwater

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

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

Hierbij wordt onderscheid naar de volgende situaties:

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

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

In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw.

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

Afvalwater

De gemeente wil bewust omgaan met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. De gemeente is voorstander van hergebruik van energie en grondstoffen door deze weer uit het afvalwater

te halen. Hoe minder het afvalwater wordt verdund met grond- en regenwater en gelijkmatiger we het afvalwater als gemeente aanleveren des te (kosten)efficiënter kan dit plaatsvinden. Door schoon en vuil water te scheiden wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

Toekomstig gebruik GRP

Vanaf 2020 is een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) niet meer verplicht. Het GRP was eerst verplicht vanuit de wet milieubeheer. Het plan beschrijft hoe de gemeente haar taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater invult. Gemeenten kunnen onder de Omgevingswet een gemeentelijk rioleringsprogramma opstellen dat het GRP vervangt. Dit is een vrijwillig programma, het is dus niet verplicht. Ook kan een gemeente de inhoud van het GRP onderbrengen in het omgevingsplan. Als de Omgevingswet ingaat, blijft het vastgestelde GRP geldig totdat de einddatum van het plan is verstreken of tot de gemeente het plan laat vervallen.

5.4.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Bergeijk, sectie B, nummers 1703 (ged.), 3178, 3950, 4086, 4531 en 4634 (ged.). Het onderzoeksgebied heeft een totale oppervlakte van 8.176 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plangebied van ca. 4.915 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	165	2.075
Verharde buitenruimte openbaar	0	1.772, waarvan 50 m ² grastegels**
Verharde buitenruimte privé	200	1.483*
Totaal verhard oppervlak	365	5.330
Onverhard oppervlak	7811	2.846, waarvan 50 m ² grastegels**
Totaal plangebied	8.176	8.176

* aanname is: 80% verharding voor de percelen met aaneengebouwde tussenwoningen en patio-woningen, 65% voor percelen met aaneengebouwde eindwoningen en 50% verharding voor de percelen met vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

** de 8 parkeerplaatsen in de noordoosthoek van het plangebied zullen in grastegels worden uitgevoerd. Het betreft een oppervlak van 100 m², waarvan 50% als verharding is gerekend en 50% als groen.

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. Voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, is compenserende waterberging vereist.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, is de perceeleeigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt

een bergingseis van 60 mm. Deze bergingseis stemt overeen met de bergingseis op basis van de Keur van het Waterschap De Dommel. Nieuwbouw wordt gezien als nieuw verhard oppervlak, ook als voordien reeds verharding aanwezig was. Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3).

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. 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 m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'

De verhardingstoename door nieuwbouw bedraagt $5.330 m^2$. Dit betekent dat er moet worden voorzien in een totale waterberging op eigen terrein van $(1 \times 0,06 \times 5.330 =) 319,8 m^3$.

Infiltratiemogelijkheden

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is relatief laag. Op basis van de gegevens uit de atlas Noord-Brabant mag uit worden gegaan van een grondwatertrap VII met een grondwaterstand van meer dan 1.0 m –mv. De lage grondwaterstand wordt bevestigd in het bodemonderzoeksrapport, waar op 3 november 2021 een grondwaterstand van 3,5 m –mv gemeten werd. Het betreft een ondergrond betreft van overwegend matig fijn, zwak siltig zand (k-waarde tussen 1 en 5) zonder leemlagen. Op een enkele plek is het zand zeer fijn of juist matig grof tot zeer grof. De infiltratiegrondslag is daarmee over het algemeen goed te noemen.

Waterberging

Waterberging in het gebied kan als volgt gerealiseerd worden:

Op de woonpercelen:

- Bergingseis voor de woonpercelen is $((1.483 \text{ terreinverharding} + 2.075 \text{ bebouwing}) \times 0,06 =) 213,5 m^3$.
- Bij alle woningen wordt voorzien in infiltratie op eigen terrein naar rato van het berekende verharde oppervlak per woonperceel. Dit zal gebeuren middels een ondergrondse infiltratievoorziening (kratten, IT-riool of anderszins: nader uit te werken in civieltechnisch plan in uitvoeringstraject). In de bijlage bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van de woningen, het percentage verhard oppervlak waarvan is uitgegaan voor de diverse woningtypen en de bergingsopgave per woning.

De bergingsopgave per woning is beperkt en kan eenvoudig opgelost worden op eigen terrein.

- Infiltratievoorzieningen kunnen worden aangebracht onder terrassen of paden, zeker waar er weinig tuinruimte is. Omdat terrassen en paden niet zwaar belast worden (zoals inritten), kunnen de infiltratievoorzieningen met een relatief dunne bovenlaag van 20 à 25 cm worden afgedekt, zodat boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand zoveel mogelijk bergingsruimte voor water overblijft en het oppervlak aan infiltratievoorzieningen kan worden beperkt. Alternatief is het plaatsen van infiltratievoorzieningen onder de inritten. Hier is echter meer afdekking nodig (ca. 60 cm), vanwege de zwaardere belasting (auto's), waardoor minder bergingscapaciteit per m² haalbaar is.

In de openbare ruimte:

- Bergingseis voor de openbare ruimte is $((1.772 \text{ m}^2 \text{ terreinverharding} \times 0.06 \text{ m}^1) =) 106.3 \text{ m}^3$.
- Voor het verhard oppervlak in de openbare ruimte wordt voorzien in infiltratie onder de openbare ruimte. Bij een minimale gronddekking van 60 cm en een GHG van > 1m Kan gebruikgemaakt worden van IT-buizen met een diameter van 0,4 m en/of infiltratiekragen, waarvan de bovenkant 0.4 m boven de GHG ligt.
De lengte van de woonstraat bedraagt 152 m. Aan de westzijde van het plan is een parkeervoorziening met 15 haakse parkeerplaatsen aanwezig met een oppervlak van $(15 \times 12,5) = 187,5 \text{ m}^2$. Aan de noordoostzijde is een voorziening met 8 parkeerplaatsen aanwezig met een oppervlakte van $(8 \times 12,5) = 100 \text{ m}^2$.
Berging in de openbare ruimte kan, bijvoorbeeld, voorzien worden door 1 IT-rioolstreng met een lengte van 152 m en een diameter van 0.4 m. De inhoud hiervan bedraagt $(152 \times \pi r^2 = 152 \times 3.14 \times 0.2^2) = 19 \text{ m}^3$. Bij een bergingsopgave voor de openbare ruimte van 106,3 m³ betekent dit dat, bij een hoogte van 0,4 m boven de GHG, nog $(106,3 : 0.4) = 265,8 \text{ m}^2$ aan infiltratiekragen voorzien moet worden. Beschikbare oppervlakte onder de parkeerconcentraties is $(187,5 + 100) = 287,5 \text{ m}^2$, dus ruimschoots voldoende voor het benodigde oppervlak infiltratiekragen.

Een aansluiting van het hemelwater op de openbare riolering is niet toegestaan.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het aanbrengen van voldoende waterberging en de instandhouding ervan geborgd is.

Ophoging en afstromend hemelwater

Het plangebied wordt rondom omgeven door relatief diepe groene achterpercelen. Het bodemtype is zEZ21 (hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand). Het bodemonderzoek dat verricht is voor het plangebied bevestigt deze opbouw (overwegend matig fijn, zwak siltig zand). Net als voor het plangebied, mag dus ook voor de omliggende percelen uit worden gegaan van een goed waterdoorlatendheid. Er zijn dan ook geen problemen bekend van wateroverlast.

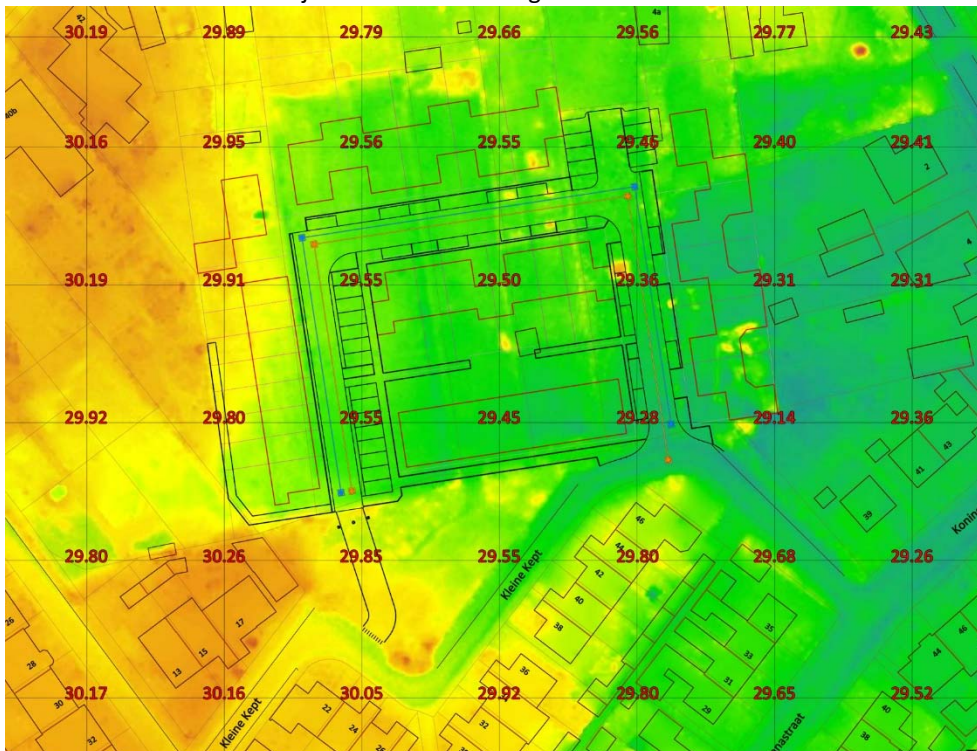
Ook bij zwaardere buien is er de verwachting dat het water snel inzigt, zowel in het plangebied als in de omliggende percelen.

Het plangebied loopt af van westelijke in oostelijke richting (hoogteverschil tussen westrand en oostrand tussen 45 en 65 cm).

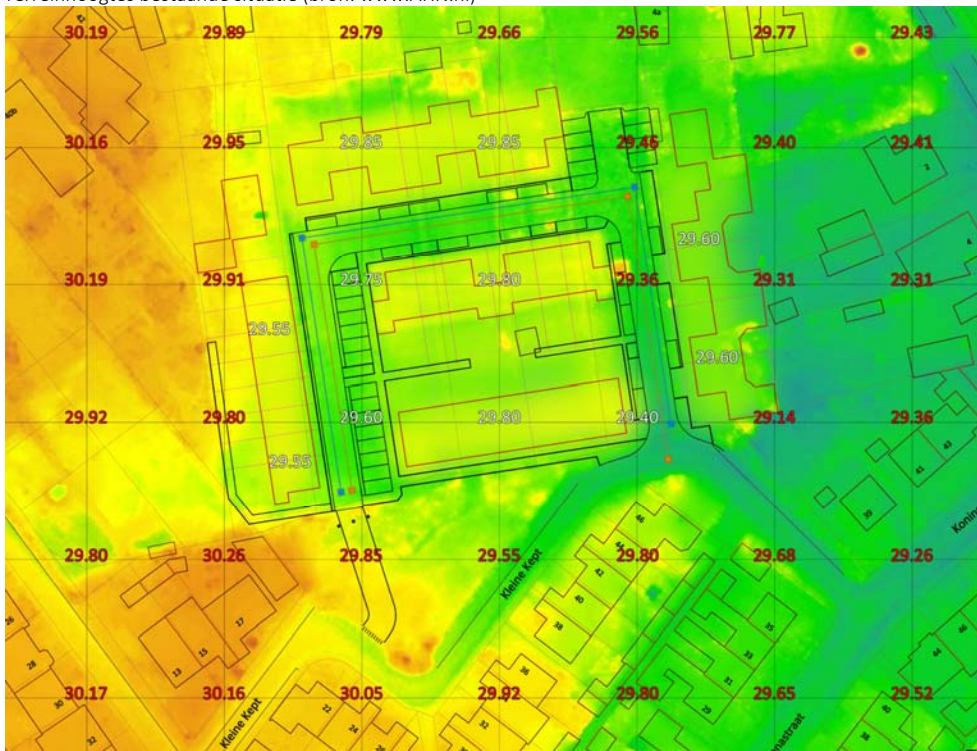
Het plangebied ligt lager dan het aangrenzende gebied aan de noord- en zuidrand (25 à 30 cm).

In principe wordt de bebouwing ca. 30 cm boven het wegpeil aangelegd, waarvoor een op-hoging van het terrein nodig is. Hierdoor komt het plangebied ten opzichte van het aansluitend terrein aan de noord-, west- en zuidzijde min. of meer op hetzelfde niveau te liggen.

Aan de oostzijde zal er sprake zijn van een hoogteverschil van 20 à 45 cm tussen het terrein aan de voor- en de achterzijde van de bebouwing.



Terreinhoogtes bestaande situatie (bron: www.AHN.nl)



Terreinhoogtes toekomstige situatie (bron: www.AHN.nl)

Situering van de infiltratievoorzieningen aan de achterzijde van de bebouwing (in de vorm van infiltratiekratten die tot 1 m –maaiveld reiken) zal ervoor zorgen dat het hemelwater dat van de nieuwe bebouwing aan de oostzijde op eigen terrein kan worden geborgen en niet afstroomt naar de tuinen van de aangrenzende percelen. Indien dit onverhoopt bij een extreme bui toch gebeurt, dan is de verwachting dat de diepe groene achtertuinen, net als in de bestaande situatie het geval is, na korte tijd weer zullen droogvallen.

De nieuwe bebouwing langs de oostrand vormt een waterscheiding tussen de voortuinen/openbare ruimte aan de westzijde van de woningen en het terrein aan de oostzijde ervan.

Waterkwaliteit- vuil water

In voorgaande tekening met terreinhoogtes is ook op hoofdlijnen het gescheiden systeem ingetekend onder de rijbaan van de nieuwe woonstraat.

In rood is het vuilwaterriool aangegeven, in blauw het hemelwaterriool.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het vuilwater zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Voor het hemelwater zal, indien noodzakelijk, alleen een overloopconstructie worden aangesloten op het gemeentelijk riool, zodat bij een groot hemelwateraanbod het plangebied niet overstroomt. 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 het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van de Keur van het Waterschap De Dommel, alsook het vGRP 2020-2024 van de gemeente Bergeijk zijn de perceelseigenaren zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt voor het gehele plangebied 319,8 m³. Inzichtelijk is gemaakt dat het binnen de mogelijkheden ligt om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van 60 mm waterberging per m³ dakvlakken en/of terreinverharding opgenomen.

5.5 Geluid

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).

Dit onderzoek is nodig, wanneer een ontwikkeling is gelegen binnen de onderzoekszone van een weg of wanneer sprake is van een weg, die geen onderzoekszone heeft (bijv. 30 km-weg) maar wel een zodanige verkeersfunctie dat onderzoek noodzakelijk wordt geacht om te kijken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er vindt nieuwbouw van 40 woningen plaats. De woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de 50 km/u-wegen Eykereind en Mr. Pankenstraat, die op minder dan 200 m afstand ligt. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Vanwege de wegen met een onderzoekszone is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aan de orde.

Dit onderzoek is in januari 2022 verricht. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoeksrapport worden hieronder weergegeven.

Conclusie

Voor zowel de gezoneerde wegen als de 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt maximaal 52 dB, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh.

Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀). 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:

- 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 ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

5.6.2 De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

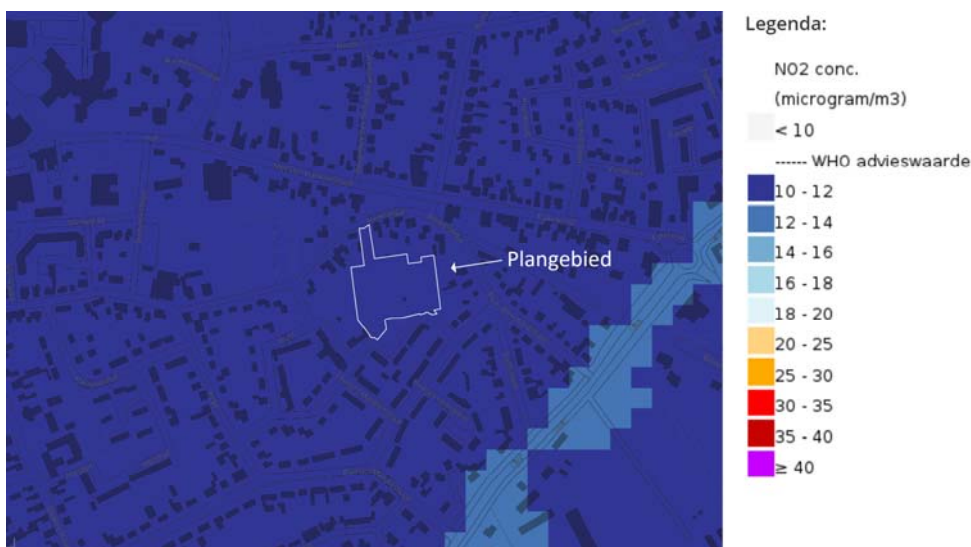
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen 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'.

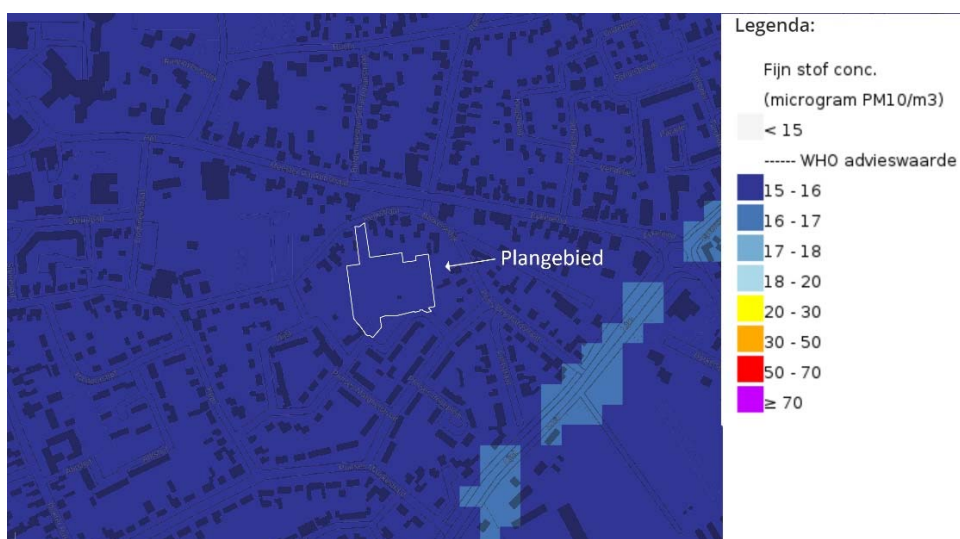
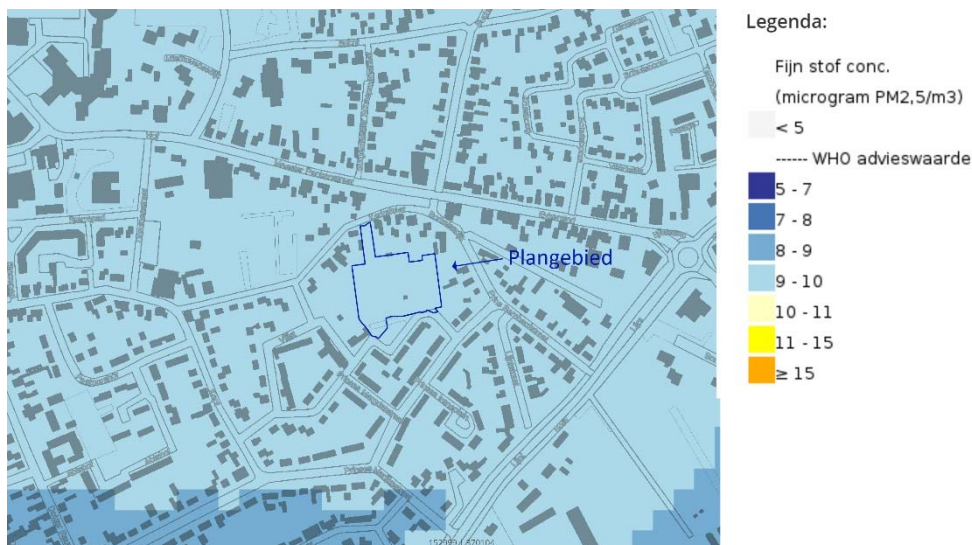
5.6.3 De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{10} = 40 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5} = 25 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $NO_2 = 40 \mu g/m^3$.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10} , $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.





Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 40 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

5.7 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

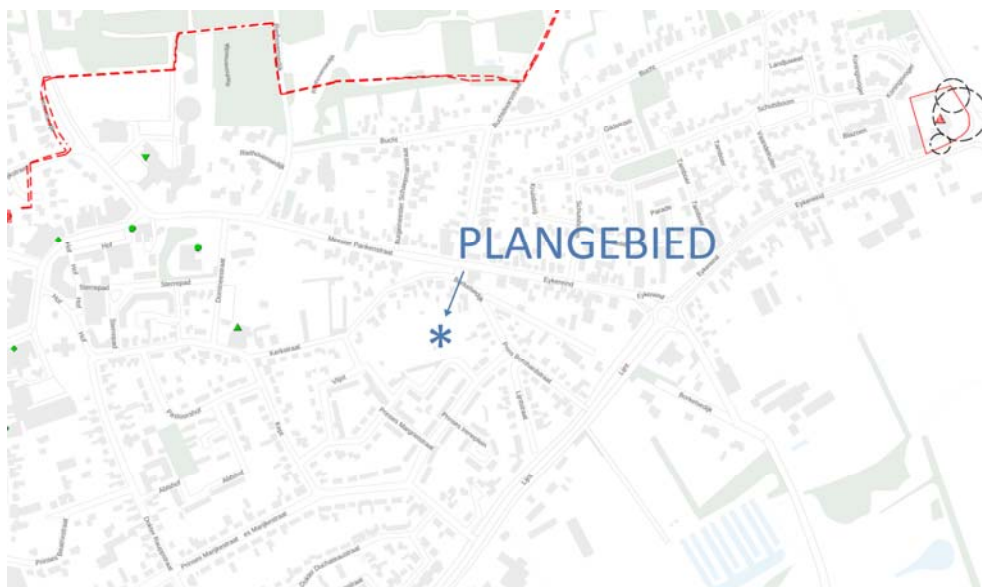
groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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.

Dichtstbijzijnd is het tracé van twee buisleidingen voor aardgas. Deze hebben een belemmerde strook van 4 m vanwege plaatsgebonden risico PR⁶. De kortste afstand van het plangebied tot deze buisleiding bedraagt ca. 370 m.

Conclusie

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



Kaart externe veiligheid

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Doel is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. 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. Hierover kan het volgende worden aangegeven:

5.8.1 Effecten beschermde gebieden

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 (de Keersop in het Natura 2000-gebied Leenderbos – Groote Heide & De Plateaux) is met circa 600 meter op korte afstand gelegen. Met een berekening stikstofdepositie (zie navolgende paragraaf) is aangetoond dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

5.8.2 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.

In onderhavig plangebied heeft veldbezoek plaatsgevonden op 22 december 2021. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Ten aanzien van beschermde soorten is het volgende geconstateerd:

Vaatplanten

Langs en op de percelen zijn geen noemenswaardige vaatplanten aangetroffen. De percelen zijn op dit moment in gebruik als paardenweide en een perceel is volledig beplant met sparren (kerstbomen). Rondom de percelen is geen sprake van bloemrijke schrale bermen. Er zijn geen beschermde en/of bijzondere vaatplanten aangetroffen en/of te verwachten, aangezien de percelen volledig dienstdoen als begrazingsweide en of aanplant, waardoor zij zeer voedselrijk zijn.

Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten)

Door het ontbreken van een goed ontwikkelde dichte struiken en bomenstructuur op of rondom de percelen is het gebied waar men voornemens is te bouwen ongeschikt voor broedvogels (al of niet met beschermde nesten). Grondbroedende soorten zoals kievit, grutto, graspieper en dergelijke zijn eveneens uit te sluiten, aangezien de percelen niet geschikt zijn voor deze soorten om te broeden, mede door het gebruik (begrazing, maaibeheer) van de percelen.

De aanwezige vegetatie bestaat uit enkele fruitbomen, enkele solitaire bomen en enkele kleine boomgroepen en een klein perceel met sparrenbos (kerstdennen). De meeste bomen bevinden zich aan de rand van de onderzoekslocatie en de meeste hiervan staan op particulier grondeigendom of op grond van de gemeente. Hierin kunnen enkele algemeen voorkomende soorten broedvogels broeden, maar de diversiteit zal zeer beperkt zijn, omdat de structuur van de vegetatie niet dicht genoeg is om als optimaal rustig broedgebied dienst te doen. Ook de begrazing in het gebied met paarden geeft weinig foerageermogelijkheden voor veel soorten vogels omdat er geen sprake is van een hoge diversiteit aan insecten en zaden die in met name kruidenrijke gebieden voorkomen.

Grondgebonden zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren kunnen in zéér beperkte mate voorkomen.

Er kunnen diverse soorten muizen voorkomen en het plangebied kan in mindere mate als foerageergebied dienstdoen voor soorten als konijn of egel. Zwaar beschermde soorten zijn op voorhand uit te sluiten. Hiervoor zijn geen optimale habitats aanwezig en/of ontwikkeld. Door de begrazing met paarden, en daarbij het zeer frequent aanwezig zijn van mensen, in het gebied niet aantrekkelijk voor beschermde soorten om zich te vestigen. Dichte strooisellagen onder met bomen en struiken voorziene delen ontbreken, evenals takkenrillen (muizenrillen) waar dieren schuilplekken kunnen vinden.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten van vleermuizen omdat er geen geschikte gebouwen aanwezig zijn en er in de te kappen bomen geen geschikte holtes aanwezig zijn, die geschikt zouden zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen.

Het gebied is niet optimaal ontwikkeld om te dienen als essentieel foerageergebied voor meerdere soorten vleermuizen en hoge aantallen. Er zal gedurende de avondschemer, nacht en ochtendperiode zeker wel gejaagd worden door enkele soorten die ergens in de stedelijke kern vaste rust- en verblijfplaatsen hebben, denk hierbij aan soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Dit zijn cultuurvolgende soorten die met name van stedelijke gebieden afhankelijk zijn voor verblijfplaatsen in bebouwing en een zeer grote diversiteit aan jachtgebieden hebben. Echter zal deze locatie niet van essentieel belang zijn, puur vanwege de minimale aanwezigheid van opgaande begroeiing.

Binnen de onderzoekslocatie zelf is dan ook geen sprake van de aanwezigheid van een primaire vliegroute die vernietigd gaat worden bij de woningbouw. Dit komt omdat er binnen de locatie zelf geen laanelementen staan die als zodanig gebruikt worden. De bomen die er staan zullen wel enige geleiding geven aan vleermuizen, maar de te verwachten soorten zijn niet uitsluitend afhankelijk van laanelementen om hun weg te vinden van en naar verblijfplaatsen en jachtgebieden. Bovendien groeien de meeste hoogopgaande bomen aan de buitenranden van de onderzoekslocatie, en deze blijven behouden.

Vissen, amfibieën, reptielen en libellen

Beschermde en of bijzondere vissen, amfibieën en libellen zijn in het gebied niet aangetroffen en/of te verwachten. Er is nergens in het onderzoeksgebied optimaal voortplantings- en leefgebied ontwikkeld voor deze soorten.

Dagvlinders en overige ongewervelden

Algemeen voorkomende soorten dagvlinders en overige ongewervelden zullen in de zomerperiode het gebied aandoen als doorvlieggebied of als foerageergebied. Ei-afzetgebieden voor beschermde soorten zijn niet aanwezig en/of ontwikkeld. Daarvoor is het gebied ongeschikt. Zwaar beschermde soorten zijn niet aangetroffen en/of te verwachten.

5.8.3 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).

5.8.4 Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig, vanwege het afwezig zijn van bebouwing met geschikte invliegopeningen en het afwezig zijn van boomholtes. Er is geen aantasting van primaire vliegroutes en essentiële foerageergebieden, omdat dit niet ontwikkeld is op de locatie. Enkele soorten, die in het bebouwde gebied rondom mogelijk verblijfplekken hebben (zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger), kunnen het gebied gebruiken als doorvliegroute richting andere, meer optimaal ontwikkelde, jachtgebieden. Negatieve effecten op vleermuizen treden niet op. De te verwachten soorten zijn cultuurvolgende soorten en kunnen zich snel aanpassen aan veranderende omgevingen. Daarbij wordt er ook (onbewust) nieuwe jachtgebied gecreëerd voor vleermuizen, vanwege de mogelijke realisatie (door nieuwe bewoning) van meer bloemhoudende tuinen en de aanplant van nieuwe bomen. Daarnaast kunnen nieuwe verblijfplaatsen ontstaan door de bouw van woningen (de meeste vleermuissoorten huizen namelijk in bebouwing). Effecten op vleermuizen zijn dan ook niet te verwachten. Overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn dan ook uit te sluiten. Nader onderzoek en vervolgmaatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn daarmee ook niet noodzakelijk.
- Effecten op beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn uit te sluiten. De beoogde ingreep heeft geen negatief effect op beschermde natuurwaarden en daarmee zijn er dus geen overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

- Effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn op voorhand uit te sluiten. Effecten op algemeen voorkomende soorten vogels die in het gebied broeden zijn te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart-half juli).
- Effecten op beschermde soorten amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, reptielen en andere ongewervelden treden niet op, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, zoals beoogd.

5.9 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijn-gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ("Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux") is op circa 600 meter afstand gelegen. Om te kijken of er al dan niet sprake is van een overschrijding van de stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2021 (versie 20 januari 2022) een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor de bouw- en gebruiksfase van het project. Deze berekeningen zijn in juni 2023 geactualiseerd met AERIUS-calculator 2022.1. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

In de rapportage zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BLJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

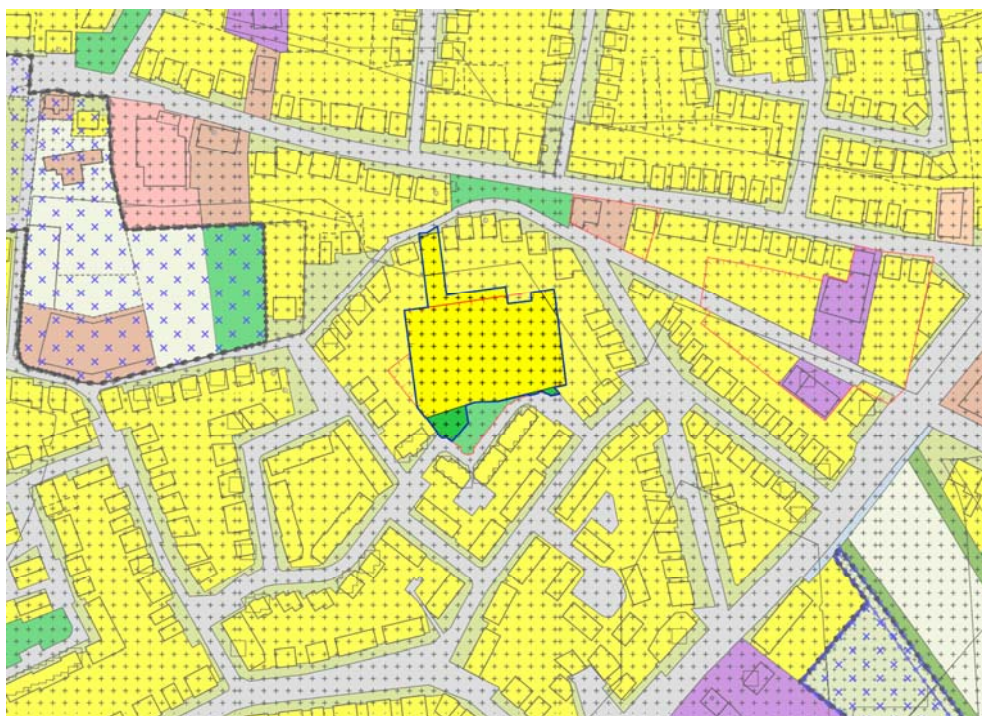
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies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

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan de Bucht wordt omgeven door de bestemming 'Wonen' en kan op basis daarvan worden aangemerkt als 'rustig woongebied'. Daarom is gekeken naar de indicatieve afstanden die gelden tussen potentieel hinderlijke bestemmingen en gevoelige bebouwing binnen dit omgevingstype. 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.

Direct rond het plangebied liggen alleen woonbestemmingen.

De dichtstbijzijnde maatschappelijke bestemming (Eykereind 2 - richtafstand vanaf de bestemmingsgrens tot de bouwmogelijkheden voor een gevoelige bestemming: 30 m) ligt op een afstand van meer dan 45 m tot het plangebied, dus ruimschoots meer dan de richtafstand.

De kortste afstand van bedrijfsbestemmingen tot het plangebied bedraagt meer dan 140 m. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Hierbij hoort een richtafstand van 30 m vanaf de bestemmingsgrens tot gevoelige bebouwing in het plangebied. De daadwerkelijke afstand is derhalve veel groter dan de richtafstand.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en West Bergeijk en andere bestemmingsplannen rond het plangebied. Het plangebied zelf is met een blauwe omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

Er bevinden zich geen veehouderijbedrijven in de nabijheid van het plangebied. Ook potentiële spuitzones voor gewasbescherming bevinden zich op afstand (zie hiervoor ook paragraaf 'Spuitzones' in deze plantoelichting).

Conclusie

In – of in de nabijheid van – het plangebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Ook heeft de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt geen beperkende invloed op omliggende bestemmingen waar bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt.

5.11 Spuitzones

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

Binnen 50 m van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. De kortste afstand van een agrarische bestemming tot het plangebied (weitje naast de schooltuintjes aan de Kerkstraat) bedraagt bijna 130 m.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

5.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 40 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is

in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.13 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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 40 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

Het bestemmingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

Overleg met omwonenden

Het eerste contact met de bewoners rond het plangebied is gehouden in de vorm van een inloopmiddag/avond op 24 januari 2022 bij Buro Sengers architecten.

Om de plannen te presenteren en van uitleg te voorzien waren vertegenwoordigers van Buro Sengers, Arlo B.V. en BIEB aanwezig. De inloop is bezocht door 31 personen.

De (tekeningen van) de plannen zijn hier met kleine groepjes van ten hoogste vier personen besproken. Hierbij is duidelijk gesteld dat deze plannen nog geenszins definitief zijn. De bewoners hadden de gelegenheid om vragen te stellen, opmerkingen te maken en eventuele zorgen te uiten. Hierop werd zo mogelijk onmiddellijk gereageerd. Er is meegegeven dat opmerkingen van bewoners waar mogelijk, in samenspraak met de gemeente en de stedenbouwkundige, zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen en dat bewoners hiervan via een nieuwsbrief op de hoogte zullen worden gehouden. De vragen en opmerkingen zijn per bewoner individueel genoteerd op een formulier.

De inloop was zo qua vorm een combinatie van een informatiebijeenkomst en een keuken-tafelgesprek.

Naar aanleiding van het eerste omgevingsoverleg heeft in de navolgende periode tot in oktober 2022 vervolgoverleg plaatsgehad met diverse belanghebbenden.

Een uitgebreide verslaglegging van het eerste omgevingsoverleg en het vervolgoverleg is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uiteraard zijn er punten van aandacht, maar in het algemeen heeft het plan de instemming van de omwonenden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kept, Bergeijk' heeft vanaf 5 januari 2023 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder worden ingesproken omtrent het voorontwerp. Tijdens de inspraaktermijn zijn 13 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In het als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota van inspraak en vooroverleg zijn de inspraak- en vooroverlegreacties per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het (voor)ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kept, Bergeijk' voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. Door het Waterschap is een reactie ingediend (zie reactie 4 in de bijgevoegde Nota van inspraak en vooroverleg).

- de verharding van het openbaar gebied is meegenomen in de berekening van de waterberging.
- bij de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer en verblijf' en 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting tot waterberging opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kept, Bergeijk' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft van 3 augustus tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen indienen. Tijdens deze periode zijn vijf reacties binnengekomen op het plan van omwonenden en van het waterschap De Dommel.

In de, bij deze toelichting gevoegde, Nota van Zienswijzen is aangegeven welke zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in haar vergadering van 21 december 2023, gewijzigd vastgesteld.

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 ontwikkelingslocatie aan de Kleine Kept 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.

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 40 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:

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. straatmeubilair;
- f. inritten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

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.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – begeleid wonen' zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan die ondersteunend zijn aan het begeleid wonen.

Waarde – archeologie 2

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 100 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 -maaiveld.

Waarde – archeologie 4.1

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' 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 -maaiveld.