



Bestemmingsplan Park Looburgh

Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan Park Looburgh

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

T +31 88 004 82 12

breda@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

project Weebosserweg 29 te Bergeijk
projectnummer 220776001

datum 5 november 2024
referentie 220776001_AdB_RAP_0001_v7.0

versie 7.0
fase Vastgesteld





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.3	Verkeer en parkeren	13
2.3.1	Parkeren	13
2.3.2	Verkeer	14
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	20
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.2.2.1	Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling	21
3.2.2.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	22
3.2.3	Omgevingsverordening Noord-Brabant	24
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Bergeijkse Omgevingsvisie	25
3.3.2	Kempische visie op wonen 2019-2023	25
4	Planologische relevante milieuaspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Bodem	29
4.3	Waterhuishouding	32
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.5	Ecologie	42
4.5.1	Natuurgebieden	42
4.5.2	Flora en fauna	44
4.6	Akoestiek	45
4.7	Bedrijf en milieuzonering	46
4.8	Externe veiligheid	47
4.9	Luchtkwaliteit	50
4.10	Kabels en leidingen	51
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	52
5	Uitvoerbaarheid	53
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.1.1	Omgevingsdialoog	53
5.1.2	Vooroverleg	53



5.1.3	Zienswijzen	53
5.2	Economische uitvoerbaarheid	53
6	Juridische plantoelichting	55
6.1	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	55
6.1.1	Uitgangspunten en doelstellingen	55
6.1.2	Opbouw van de regels	55
6.1.3	Flexibiliteitsregels	56
6.2	Bestemmingen	56
6.2.1	Groen	56
6.2.2	Tuin	56
6.2.3	Verkeer - Verblijfsgebied	57
6.2.4	Water	57
6.2.5	Wonen	57

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek
Bijlage 3	Memo waterplan Park Looburgh
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5	Voortoets Stikstof
Bijlage 6	Quicksan Wet natuurbescherming
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 9	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 10	Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 11	Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan "Park Looburgh"
Bijlage 12	Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bijlage 13	Waterhuishouding Terlo
Bijlage 14	Bijlage A-2D Rekenresultaat
Bijlage 15	Analyse Terlo/Breerijt

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfslocatie aan de Weebosserweg 29 te Bergeijk te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het initiatief bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing en vervangen door woningbouw in diverse woningbouwtypen. De beoogde ontwikkeling is niet realiseerbaar binnen het geldend juridisch-planologisch kader. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een passend kader en onderbouwd de uitvoerbaarheid van het voornemen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de plaats Bergeijk. De locatie is gelegen aan de Weebosserweg. Het plangebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Bergeijk, sectie I, perceelnummers 155 en 156. Het plangebied kent een totale oppervlakte van ca. 8.850 m².

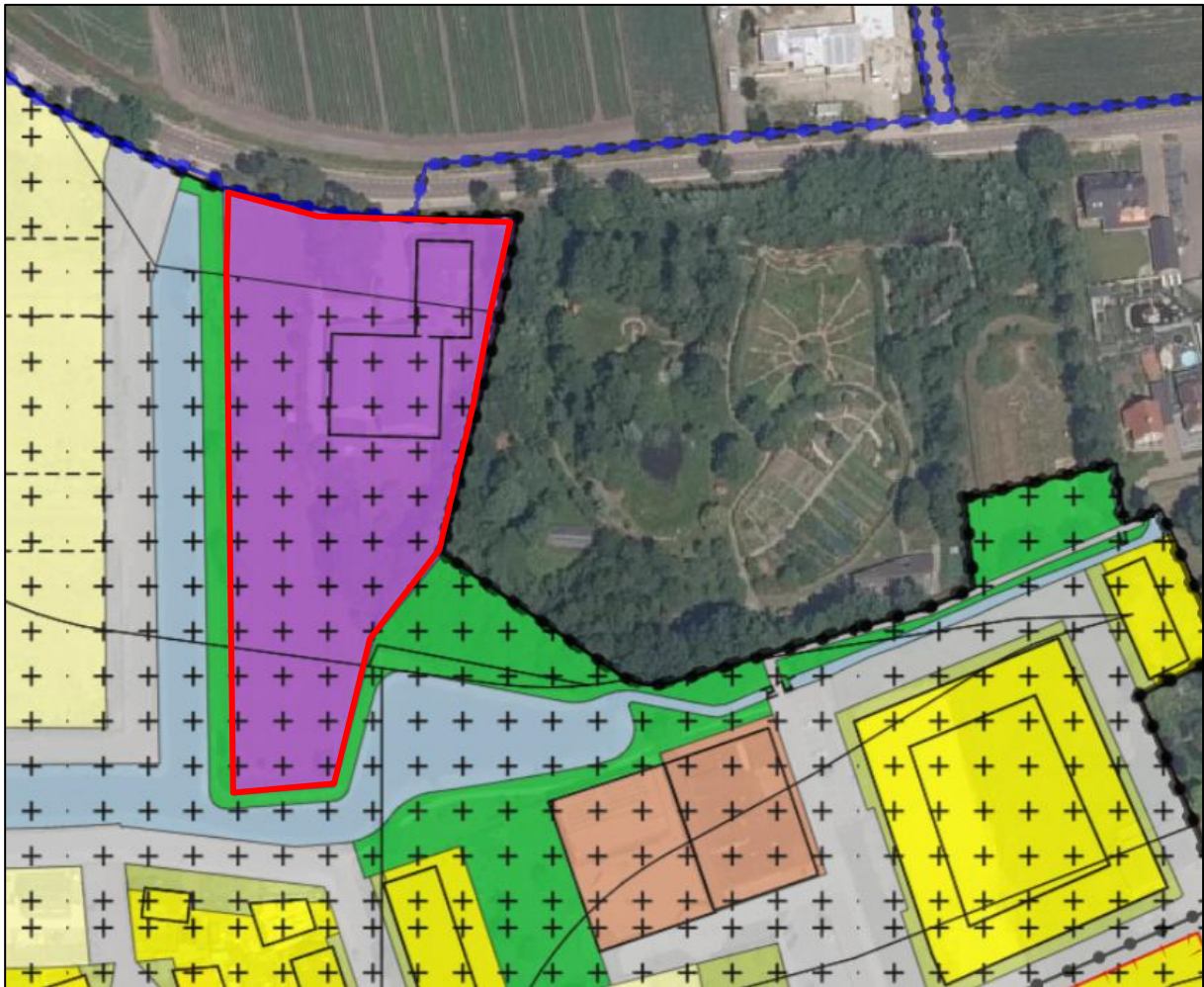


Figuur 1: Topografische kaart plangebied waarbij de rode contour het plangebied aangeeft. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Terlo 2017” van de gemeente Bergeijk zoals vastgesteld op 28 september 2017. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Terlo 2017' met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Beoordeling

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande bedrijfsactiviteiten, een bestaande bedrijfswoning, ondergeschikte detailhandel en andere voorzieningen. Deze bestemming maakt het omvormen naar een woongebied niet mogelijk. Tevens gelden ter hoogte van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 6’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende planvoornemen niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van onderhavige bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aangetoond en het voornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.



Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 worden de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht.





2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Weebosserweg 29, ten zuidwesten van het centrum van Bergeijk. Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie van een verwarmings- en installatiebedrijf. Het plangebied wordt aan de west- en zuidkant ingesloten door water en woningen. Aan de oostkant ligt natuurtuin 't Loo en aan de noordkant liggen enkele agrarische percelen. Op figuur 3 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied. Het plangebied is blauw omkaderd. Bron: google maps, 2023



2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfslocatie gelegen aan de Weebosserweg 29 in Bergeijk te saneren en vervolgens te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Beoogd wordt om 40 wooneenheden te realiseren. In Park Looburgh worden zowel rij- en hoekwoningen (sociale huur/starterkoop), levensloopbestendige (hof)woningen (in beginsel gericht op de doelgroep senioren) en seniorenappartementen gerealiseerd. In het bestemmingsplan worden in totaal 40 woningen mogelijk gemaakt. Het totale woongebied wordt ingepast in een aan te leggen park. Centraal in het park ontstaat een open ruimte in een 'driehoekige' vorm en deze biedt ruimte voor groen, parkeren maar ook de mogelijkheid voor het bergen van water.



Figuur 4: Voorlopige beoogde ontwikkeling Park Looburgh

De hoofdontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Weebosserweg. Aan de zuidwestzijde nabij het appartementengebouw komt een calamiteiten/langzaam verkeerontsluiting. Deze ontsluiting zal in het dagelijks gebruik enkel benut worden door fietsers en voetgangers. Bij noodgevallen kunnen hulpdiensten via deze toegang het plangebied bereiken. De langzaam verkeersroute loopt door het plangebied heen en loopt aan de oostzijde om de natuurtuin heen. De langzaam verkeersroute loopt door tot aan het buurthuis en verbindt zo het bestaande woongebied ten westen van het plangebied met deze voorziening.

De entree van het plangebied vormt zich tussen twee blokken met rij- en hoekwoningen voor de doelgroep sociale huurders/starters, qua vormgeving aangesloten bij de uitstraling van een langgevelboerderij zoals deze veel voorkomt in de omgeving, bestaande uit twee lagen met een kap. In totaal zijn er 14 sociale huurwoningen/starterkoop woningen voorzien, waarbij op de buitenste hoeken van deze blokken een beneden-



en bovenwoning wordt gerealiseerd. Centraal in het plangebied komen 16 levensloopbestendige (hof)woningen die in beginsel geschikt zijn voor senioren in één bouwlaag met kap. Op de kop van het plangebied, als stedenbouwkundige beëindiging, komt er één gebouw (uitstraling als een villa) met 10 seniorenwoningen in twee bouwlagen met kap. Het gehele woongebied wordt ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren.



Figuur 5: Voorlopige impressie entree Park Looburgh, Bergeijk

Het plan ontvouwt zich als een 'veste', waarbij de woningen gericht zijn naar hun omgeving buiten het plangebied, zowel de reeds aanwezige retentievijvers als de aanliggende Natuurtuin 't Loo. De woningen centraal in het plangebied (levensloopbestendige (hof)woningen) vormen een zogenoemd 'hofje' met de formele entree van de woningen aan de zijde van het park. Door deze woningen zodanig te positioneren, ontstaat een stedenbouwkundige opzet waar men beschermd kan wonen, men op elkaar kan letten wat de (sociale) veiligheid bevordert. Deze woningen bestaan uit één laag met een kap, waar in de woningen een (optie tot een) lift, drempelloos wonen de standaard is en een slaap-/en badkamer op de begane grond tot de mogelijkheden behoort. Gericht op de oudere doelgroep(en) zijn deze woningen verder voorzien van voldoende en een ruime leefruimte, (compacte) buitenruimtes om zo te voldoen aan de wensen van deze doelgroep. Velen hebben namelijk de wens kleiner te gaan wonen, maar niet terug te gaan in ruimtebeleving en kwaliteit. Door een gezamenlijk binnenterrein, voldoende slaapkamers voor (klein)kinderen en andere gasten én de mogelijkheden om tot op hoge leeftijd in deze woningen met (opties tot) voorzieningen te blijven wonen zorgen voor de juiste aansluiting in de vraag vanuit deze doelgroep.



Figuur 6: Voorlopige impressie binnenterrein

Het open gebied dat centraal in het plan ontstaat biedt ruimte voor groen-, parkeren en de benodigde ruimte voor het (deels) bergen van water conform de waterbergingsopgave, allen vormgegeven middels het landschapsplan. Op de kop van het plangebied komt een appartementenvilla bestaande uit appartementen in de vorm van 2 lagen met een kap, waarbij de kap voor een deel teruggelegd is. Door de alzijdigheid van het gebouw zijn de appartementen zowel gericht op de omgeving als op de landschappelijke invulling van het plangebied zelf.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er gezocht naar een stedenbouwkundige beëindiging van het plan door middel van een alzijdig appartementengebouw aan de zuidzijde van het plangebied. Het gebouw is aan 3 zijden omringd door waterpartijen en de entree van het pand is naar binnen toe gericht (noordzijde van het gebouw).



Figuur 7: Voorlopige impressie appartementengebouw



Het onderhavige plan richt zich hiermee geheel op de doelgroepen sociaal, starter en senioren, waarbij zowel de levensloopbestendige (hof)woningen als seniorenappartementen gericht zijn op de doelgroep senioren.

Op basis van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid dient er voor 60% doelgroepen gebouwd te worden. Dit wordt binnen het plan ingevuld door te voorzien in:

- 12 sociale huurwoningen (30%);
- 2 starterswoningen/sociale huurwoning (5%);
- 10 seniorenappartementen (25%).

In de regels is verder een bepaling opgenomen die regelt dat van het totale aantal woningen 60% gerealiseerd dient te worden voor sociale huur, starters en senioren (tenminste 30% daarvan dient gerealiseerd te worden voor sociale huur). Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat het bouwplan ten allen tijden zal voldoen aan de door de gemeente gewenste invulling dat 60% van de te realiseren woningen beoogd zijn voor de doelgroepen starters, sociale huur en senioren. Zie voor het gemeentelijk beleid in deze paragraaf 3.3.2.

Het plan streeft een hoge kwaliteit na en daarbij speelt ook het verzamelen en afvoeren van afval een rol. Voor het restafval is gekozen voor een ondergrondse container en voor plastic, metaal en drankkartons (PMD-afval) wordt een centrale locatie ingericht. Ieder huis wordt ingericht met kleine draagbare containers/emmers om het afval weg te brengen. Deze aanpak komt de uitstraling van het woongebied ten goede daar zo vermeden wordt dat bij alle woningen grotere containers staan opgesteld.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een ruimtelijk plan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van het parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026. Hierbij wordt aangesloten bij de normen gehanteerd door het CROW (publicatie 381, d.d. oktober 2012). Voor het te hanteren parkeerkencijfer wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad van ‘niet stedelijk’ en locatie in de ‘rest bebouwde kom’.

Binnen het beoogde planvoornemen worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd in de vrije sector. Er worden in totaal 40 woningen gerealiseerd waarvan 12 grondgebonden sociale huur woningen, 2 starters/sociale huur woningen, 14 levensloopbestendige (hof)woningen, 2 twee-onder-een-kap (hof)woningen en 10 seniorenappartementen. Hierna is de parkeerbalans opgenomen waarin is gerekend met de normen van parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026.



Tabel 1: Parkeerbalans. Normen zijn gebaseerd op parkeernormen gemeente Bergeijk, herleid van CROW publicatie 317.

Voorkomen in plan	Woningtype	Aantal	Norm (gem.)	Parkeerplaatsen	Aandeel bezoekers parkeren
Hoek- en rijwoningen	Sociale huur	12	1,6	19,2	3,6 (12 x 0,3)
Hoek- en rijwoningen	Sociale huur/starterkoop/ etage goedkoop	2	1,6	3,2	0,6 (2 x 0,3)
Senioren (hof)woningen/ levensloopbestendig	Koop, tussen/hoek	14	2,0	28	4,2 (14 x 0,3)
Senioren (hof)woningen/ levensloopbestendig	Koop, 2-onder-1-kap	2	2,2	4,4	0,6 (2 x 0,3)
Senioren appartementen	Koop, etage (duur)	10	2,1	21	3,0 (10 x 0,3)
		40 woningen		75,8 (76) parkeerplaatsen	12,0 (12) parkeerplaatsen

Op grond van de CROW normering dienen er 76 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Er kan aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling worden voorzien binnen het plangebied, zie figuur 4 onder paragraaf 2.2.

Het gemeentelijk beleid hanteert als principe dat de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In de onderhavige situatie worden de gronden buiten de kavels van de woningen eigendom van de op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding van onder andere voldoende parkeerplaatsen. Daar de gronden dus niet in eigendom komen van de gemeente worden de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Met een in de regels opgenomen bepaling wordt verzekerd dat voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen worden aangelegd en in stand gehouden. De hoeveelheid parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen dat daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Daar de parkeerplaatsen niet op de grond van de individuele eigenaren worden geplaatst, maar toebehoren aan de VvE is ook zeker dat deze parkeerplaatsen niet voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden en dus één op één meegenomen kunnen worden, waarbij parkeerplaatsen toegewezen worden aan de desbetreffende woningen, uitzondering zijn de bezoekersparkeerplaatsen.

Conclusie

Er zijn voldoende parkeerplekken binnen het plangebied.

2.3.2 Verkeer

Toetsingskader

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie die het planvoornemen met zich meebrengt dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. De cijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Zoals hierboven beschreven wordt de gemeente Bergeijk beschreven als 'niet stedelijk' en ligt het plangebied binnen de 'rest bebouwde kom'. Binnen de CROW wordt de locatie van het plangebied getypeerd als 'buitengebied'.

Beoordeling

Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddelde aantal vervoersbewegingen dat voor het beoogde type woningen nodig is. Hieronder is de verkeersgeneratietabel gegenereerd. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie, zoals beoogd in het plan, op 272 motorvoertuigbewegingen per etmaal.



Tabel 2: Verkeersgeneratie. Normen zijn herleid van CROW publicatie 381.

Voorkomen in plan	Woningtype	Aantal	Norm (gem.)	Verkeersgeneratie
Hoek- en rijwoningen	Sociale huur	10	5,6	56,0
Hoek- en rijwoningen	Sociale huur/starterkoop/etage goedkoop	4	5,6	22,4
Senioren (hof)woningen/levensloopbestendig	Koop, tussen/hoek	14	7,4	103,6
Senioren (hof)woningen/levensloopbestendig	Koop, 2-onder-1-kap	2	7,8	15,6
Senioren appartementen	Koop, etage (duur)	10	7,4	74
		40 woningen		271,6 (272) verkeersbewegingen

De Weebosserweg (30 km/u) heeft een etmaalintensiteit van 1.423 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van een weg wordt bepaald door het aantal verkeerseenheden dat onder normale omstandigheden per tijdseenheid kan worden verwerkt, wat fungeert als een maat voor de doorstroming. De capaciteit is dus de maximale prestatiemogelijkheid van een weg; de intensiteit is de daadwerkelijke prestatie. De Weebosserweg is een erftoegangsweg met een ontsluitingsfunctie richting Weebosch. Voor een dergelijke erftoegangsweg van 2 x 1 rijstroken geldt een uurscapaciteit van ca. 500 mvt en een etmaalintensiteit van maximaal 4.000 motorvoertuigbewegingen. Het extra verkeer (272 mvt/etmaal) kan aldus zonder problemen worden afgewikkeld op de Weebosserweg.

Conclusie

Het verkeer levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.





3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen



het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Voorziet het onderhavige besluit in stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een brutovloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van 40 woningen waarvan 30 grondgebonden c.q. beneden-bovenwoningen en 10 seniorenappartementen. Het plan voorziet daarmee in een toename van meer dan 11 woningen. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling' kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied kent thans een bedrijfsbestemming. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van 40 woningen mogelijk gemaakt. Om dit mogelijk te maken dient de bestemming 'Bedrijf' te veranderen naar een woonbestemming. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging voor meer dan 11 woningen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in



strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Tezamen met de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel- De Mierden heeft de gemeente Bergeijk een regionale woonvisie opgesteld, de Kempische visie op wonen 2019-2023. Hieruit blijkt dat het aantal 75-plussers in gemeente Bergeijk de komende 10 jaar zal toenemen, waardoor er sterker moet worden ingezet op kleinere, levensloopbestendige woningen en geschikte appartementen. Daarnaast blijkt uit de visie dat de behoefte aan goedkope koopwoningen in Bergeijk groter dan gemiddeld is in de regio.

In 2020 is het regionale woningbouwprogramma geactualiseerd. De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020. Deze provinciale prognose wordt elke 3 jaar geactualiseerd. Voor de gemeente Bergeijk is in deze periode een toename van de woningvoorraad met 600 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt gerealiseerd.

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 momenteel voldoende ruimte in harde plancapaciteit zodat er komende jaren flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven. De beoogde woningen past derhalve binnen deze programmering.

Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Op dit moment kent het plangebied een bedrijfsbestemming gelegen ten zuidwesten van het centrum van Bergeijk. Het plangebied wordt omringd door woningen, agrarische percelen en natuurtuin 't Loo. De omgeving kan getypeerd worden als 'bestaand stedelijk gebied'. Op grond van het provinciale beleid zoals neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de ladder duurzame verstedelijking succesvol gelopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en er is aangetoond dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 40 woningen, waarmee ingespeeld wordt op de regionale en lokale kwalitatieve behoefte. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

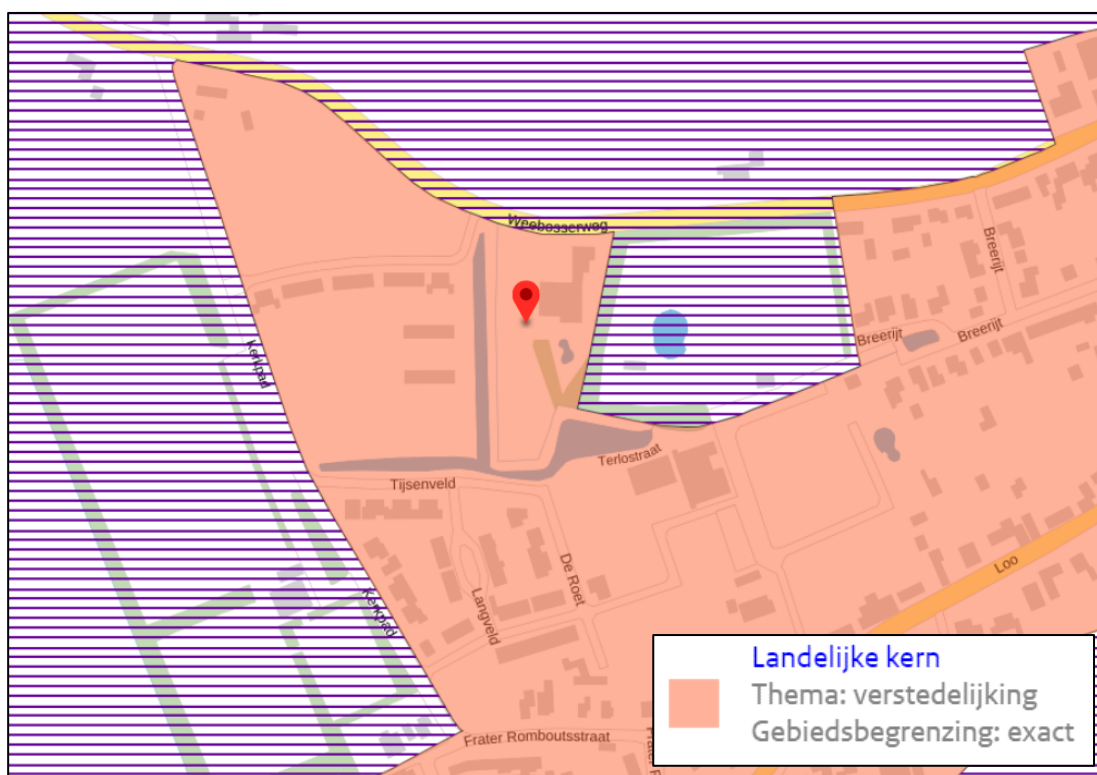
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee

samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen 'Stedelijk gebied', in de landelijke kern. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit uit artikel 3.5 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.



Figuur 8: Uitsnede kaart instructieregels voor gemeenten: basiskaart. planlocatie aangegeven met rode aanwijzer. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2.2.1 Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan (waaronder mede begrepen ruimtelijke onderbouwingen) dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'Stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;



- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in realisatie van 40 nieuwe woningen. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over wonen. Tezamen met de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden heeft de gemeente Bergeijk een regionale woonvisie opgesteld, de Kempische visie op wonen 2019-2023. Hierin zijn 5 speerpunten opgenomen voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
2. Behoud voor betaalbaar wonen. De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren. Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst. Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.
5. Werken én wonen. De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Hieruit blijkt dat het aantal 75-plussers in regio zal toenemen, waardoor er sterker moet worden ingezet op kleinere, levensloopbestendige woningen en geschikte appartementen. Daarnaast is afgesproken invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat er sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoons huishoudens van 55 jaar en ouder. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zoals besproken in de regionale visie.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.42 en is dus in zoverre in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.2 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit



met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - i. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - ii. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.



Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het onderhavig initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtebeslag.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De laddertoets is uitgevoerd in paragraaf 3.1.2.
- c. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen het stedelijk gebied in de landelijke kern.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de netwerklaag. De nieuwe woningen worden ontsloten via bestaande infrastructuur. Verder wordt het pand gasloos uitgevoerd. De afwikkeling van verkeer is toegelicht in paragraaf 2.3.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

De mogelijkheden voor meerwaarde creatie is in voor de onderhavige ontwikkeling beperkt daar het slechts één locatie betreft. Het betreft een ontwikkeling van 40 woningen in de landelijke kern van bestaand stedelijk gebied. Er zijn verder geen ontwikkelingen in de directe omgeving die gecombineerd kunnen worden met deze ontwikkeling.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Hiermee voldoet het plan aan de eisen gesteld voor 'Stedelijke ontwikkeling' binnen de interim Omgevingsverordening

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 23 maart 2021 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsverordening op 6 maart 2022 vastgesteld en deze zal gelijk met de Omgevingswet in werking treden. De wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de aankomende Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder zijn er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.



Beoordeling

De Omgevingsverordening heeft geen grote veranderingen ten opzichte van de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bergeijkse Omgevingsvisie

Toetsingskader

Op 24 februari 2022 is de Bergeijkse Omgevingsvisie (Bovi) vastgesteld door de gemeenteraad. De Bovi is een actualisatie van de Structuurvisie Bergeijk uit 2010. De Bovi beschrijft de koers hoe de gemeente een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan realiseren, behouden en versterken. In de Bovi worden allereerst de kernkwaliteiten van Bergeijk omschreven:

- Het groene karakter (tussen bossen, beken en boerenland);
- Het sociale karakter (een sterke verbondenheid; van inwoners met hun omgeving, die ook in het DNA naar voren komt);
- Het economisch karakter (met de Kempische maakindustrie als toeleverancier in de Brainportregio als voorbeeld).

Vervolgens worden de opgaven in beeld gebracht, die een grote rol spelen in het behouden van de kernkwaliteiten. Dat zijn opgaven op gebied van:

- Leefbare dorpen: behoud en versterking van het voorzieningenniveau en voldoende woningen;
- Vitaal buitengebied: het succesvol combineren van ontwikkeling van de agrarische sector, water-, natuur- en energieopgaven;
- Sterke economische structuur: het versterken van een weerbare economie met een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.

Daarna wordt voor elke opgave en deelopgave in beeld gebracht wat de gemeente wil, hoe en waar. In het kader 'Wonen' wordt specifiek aandacht besteed aan bouwen voor de doelgroepen senioren, starters en gebruikers van sociale huurwoningen. Ook wordt concreet benoemd dat 'voldoende woningen' voor Bergeijk 1.000 extra woningen betekent, zoals ook wordt verwoord in de subregionale ontwikkelstrategie. Voor woningbouw wordt, naast inbreiding, ook gekeken naar uitbreidingslocaties. Potentiële uitbreidingsrichtingen worden beschreven, maar niet concreet in beeld gebracht: dat betreft een latere concrete uitwerking van de visie

Het plangebied bevindt zich op de grens van Bergeijk 't Loo en het buitengebied. Dit is een van de locaties rond 't Loo waar ruimte is voor woningbouw zonder dat sprake is van een aantasting van duurzame waarden. In de Bovi is opgenomen dat woningbouwontwikkeling op deze locaties leidt tot een logische stedenbouwkundige afronding van de kern en behoeft geen grote infrastructurele aanpassingen. De herontwikkeling naar woningbouw sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke visie.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2019-2023

Toetsingskader

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden.



De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (geactualiseerd in 2020) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden 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 doorstroombmogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

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

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 (klimaatbeleid).
5. Werken én wonen.

In de Kempengemeenten zijn er richtlijnen voor nieuwbouwprojecten om 40% sociale woningbouw(voor doelgroepen) en 60% in de vrije sector te realiseren. Doordat in de gemeente Bergeijk de jaren voor 2006 weinig (sociale) woningbouw heeft plaatsgevonden, is er een inhaalslag gemaakt. Daarom is de 'Kempenrichtlijn' nog enigszins aangescherpt en heeft de gemeente besloten om 60% voor de doelgroepen starters, senioren en sociale huur en 40% voor de vrije sector te realiseren. Van deze 60% dient minimaal 1/2 (=30% van totaal) voor sociale huur gerealiseerd worden. De rest kan gerealiseerd worden voor starters en senioren.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling worden er 40 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Hiervan zijn 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen geschikt voor onder andere senioren en mediores en 10 appartementen specifiek beoogd voor senioren. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan seniorenwoningen omdat de groep tussen 2012 en 2030 zal verdubbelen en ca. 30% van de totale bevolking zal gaan vormen. De rijwoningen langs de Weebosserweg bestaan uit 12 sociale huurwoningen waarbij twee kopwoningen aan de uiteinden geschikt zijn voor het huisvesten van starters. Het bouwplan bestaat daarmee uit 30% sociale huur (12 woningen) en 30% seniorenhuisvesting/starterwoningen (10 appartementen en 2 starterwoningen). Feitelijk voorziet het plan voor 70% aan seniorenhuisvesting. Hiermee wordt ook voldaan aan de minimale omvang aan sociale huurwoningen.



Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Kempische visie op wonen 2019-2023.





4 Planologische relevante milieuaspecten

4.1 Inleiding

Volgens artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig project heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierin worden de volgende aspecten behandeld: bodem, waterhuishouding, Archeologie en cultuurhistorie, ecologie, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreinigingen er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

Beoordeling

In opdracht van Symphony Estates B.V. is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 en een asbestonderzoek volgens de NEN5707 uitgevoerd ter plaatse van de Weebosserweg 29 te Bergeijk. De belangrijkste resultaten staan hieronder weergegeven:

- In de grond onder de erfverharding zijn over het algemeen licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, minerale olie en/of PCB aangetoond in zowel de boven- als ondergrond. Ter plaatse van het noordelijk deel



van de erfverharding (globaal gezien tussen de loods en het toegangshek) is een matig tot sterk verhoogd gehalte zink aangetoond in de zandlaag met sporen puin- en sporen baksteen. In eerste instantie was eveneens een matig verhoogd gehalte PAK aangetoond, echter is na uitsplitsing niet opnieuw een matig verhoogd gehalte, maar slechts een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond.

- Ter plaatse van het overig terreindeel is plaatselijk (ten noorden en oosten van de woning) matig verhoogde gehalten zink aangetoond in de bovengrond. Daarnaast zijn in zowel de boven- als ondergrond ten hoogste licht verhoogde gehalten zware metalen en/of PAK aangetoond.
- In de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie zijn PFOA en PFOS aangetoond. Op basis van het
- Handelingskader PFAS is de grond indicatief geclassificeerd als klasse 'Landbouw/Natuur'.
- Op de locatie is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het onderzochte mengmonster van de sporen puin- en sporen baksteenhoudende bovengrond afkomstig van onder de erfverharding is analytisch geen asbest aangetoond.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigde grond) met zink. Het betreft een matig tot sterke verontreiniging met zink in de zandlaag met sporen baksteen en puin onder het noordelijke deel van de erfverharding (globaal gelegen tussen de loods en het toegangshek). De sterke verontreiniging met zink is niet volledig afgeperkt in zowel horizontale als verticale richting. Het is eveneens niet bekend of er sterk met zink verontreinigde grond onder de schuur aanwezig is.

Uitgaande van een oppervlak van circa 250 m² en een gemiddeld verontreinigingstraject van 0,2 tot 0,5 m-mv is circa 75 m³ grond sterk verontreinigd met zink. De aangetoonde verontreiniging hangt mogelijk samen met de in het verleden aanwezige zinkassenweg aan de noordzijde van het perceel. Met oog op de herontwikkeling van de locatie is de sterke verontreiniging met zink nader onderzocht. Het aanvullend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op basis van de verworven gegevens komt een globaal beeld naar voren. In het neutraalbruine of grijsbruine zand (met of zonder sporen kiezel, sporen baksteen) is overwegend sprake van een interventiewaardeoverschrijding voor zink. In de donkerbruine humeuze zandlaag zijn overwegend gehalten zink onder de interventiewaarde aangetoond (met uitzondering van een deel van de tuin).

De aard en omvang van de verontreiniging met zink zijn globaal vastgesteld. De verontreiniging is vermoedelijk afkomstig van een voormalige zinkassenweg en is waarschijnlijk ontstaan voor 1987.

De globale omvang van de verontreiniging met zink in de grond (met gehalten boven de interventiewaarde) wordt geschat op circa 360 m³ (ingeschat oppervlak van circa 600 m² met een laagdikte van gemiddeld 0,6 meter). Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vanwege de aard van de verontreiniging wordt de twee losse delen gezien als één geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat zink niet verhoogd aangetroffen is in grondwater, derhalve is er geen aanleiding om aan te nemen dat het een mobiele verontreiniging betreft.

De hierna volgende aanbevelingen worden gedaan om in acht te nemen bij vervolgwerkzaamheden.

Grondverzet

Op de locatie zal in de toekomst mogelijk grondverzet plaatsvinden. Welke grond wordt afgevoerd is vooralsnog niet bekend. (Graaf)werkzaamheden in verontreinigde grond zijn aan regels gebonden. Deze regels hebben betrekking op:

1. Meldingsplicht grondwerkzaamheden;



2. Uitvoering en begeleiding grondwerk door gecertificeerde bedrijven
3. Arbo-maatregelen om blootstelling aan verontreinigde grond te voorkomen;
4. Afvoer en hergebruik van verontreinigde grond.

Ad 1. Meldingsplicht grondwerkzaamheden:

Bij werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

Grondwerkzaamheden in historische gevallen van bodemverontreiniging moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In de meeste gevallen is het niet noodzakelijk om bij graafwerkzaamheden de verontreiniging volledig te verwijderen en kan worden volstaan met de geplande ontgravingscontouren (functiegericht saneren).

Voor het graven in dergelijke gevallen moet rekening worden gehouden met het indienen van een BUS-melding of een saneringsplan waarin de grondwerkzaamheden worden beschreven. Dit traject wordt ingezet nadat het bestemmingsplan vastgesteld is daar het een uitvoeringsaspect is en geen planvormingsaspect.

Er dient ook rekening gehouden te worden met eventuele afvoer van licht verontreinigde grond.

Ad 2. Uitvoering en begeleiding grondwerk door gecertificeerde bedrijven

Uitvoering van graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond moeten worden uitgevoerd door een gecertificeerd aannemer (BRL7000). Op de grondwerkzaamheden moet toezicht worden gehouden door een gecertificeerd milieukundig begeleider, inclusief schriftelijke evaluatie van de werkzaamheden (BRL6000).

Ad 3. Arbo-maatregelen om blootstelling aan verontreinigde grond te voorkomen

Voor de berekening van de veiligheidsklassen is gebruik gemaakt van de rekentool van de CROW. Op basis van de toetsing van de individuele parameters ter plaatse van de aangetoonde sterke verontreiniging in de grond liggen de gemeten gehalten onder de drempelwaarden van de CROW400 en geldt de veiligheidsklasse "basishygiëne".

De aannemer kan dit onderzoek gebruiken om de definitieve veiligheidsklassen te berekenen en de arbo-maatregelen te bepalen om bij de werkzaamheden blootstelling verontreiniging aan verontreinigde grond tegen te gaan.

Ad 4. Afvoer en hergebruik van verontreinigde grond en vrijkomend materiaal

De grond die bij het werk kan vrijkomen heeft, getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit, verschillende kwaliteitsklassen. De sterk verontreinigde grond voldoet aan de klasse 'Niet Toepasbaar > Interventiewaarde'. De maximaal licht tot matig verontreinigde bodemlagen voldoen maximaal aan de klasse 'Industrie'.

De af te voeren grond kan op basis van onderhavig onderzoek worden aangeboden bij een erkend verwerker conform de BRL7500. De sterk verontreinigde grond komt niet in aanmerking voor hergebruik elders.

Indien de grond worden afgegraven en van de locatie worden afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van bouwstoffen en grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De grond is in dit onderzoek indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Het uitgevoerde onderzoek is niet bedoeld om te dienen als kwaliteitsverklaring voor hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie. Indien (een deel van) de grond ten behoeve van de werkzaamheden afgevoerd moet worden, kan deze op basis van de resultaten uit voorgaand verkennend onderzoek alsmede onderhavig onderzoek worden aangeboden aan een erkend verwerker.



Conclusie

Binnen het plangebied is een sterke verontreiniging met zink aangetroffen. Een aanvullend onderzoek is verricht. De verontreinigde gronden zullen afgegraven worden en afgevoerd. Een artikel 41 Wet bodembescherming procedure dient doorlopen te worden. De verontreiniging is aangemeld bij het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd bij de verdere planuitwerking. Bij de omgevingsvergunning bouwen zal de voorwaarde opgenomen worden dat de bodem gesaneerd dient te zijn middels een BUS-melding (Besluit uniforme saneringen). Met deze onderzoeken is voldoende inzicht geboden in de bodemkwaliteit.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 van 22 december 2021. Het programma heeft als doel: een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. RWP geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem en is mede gebaseerd op wettelijke regels en beleid. Dit is onder andere vastgelegd in de wettelijk omschreven rollen en taken in het waterbeleid in Nederland, dat uitgaat van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het RWP is een verplicht programma onder de Omgevingswet. Samen met het middels de Visie Klimaatadaptatie door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader voor klimaatadaptatie (incl. vitale bodem) en verdrogingsbestrijding vormt zij het kader voor de uitvoering van de wettelijke taken en de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie.

Beleid waterschap de Dommel

Een bestemmingsplan dient standaard gepaard te gaan met een waterparagraaf waarin gemotiveerd wordt dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het stroomgebied van waterschap de Dommel. Waterschap de Dommel heeft, samen met de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta, besloten om de Keuren te uniformiseren en te dereguleren. Deze hernieuwde Keur is in werking getreden op 1 maart 2015. Bij werkzaamheden in en rond waterlichamen dient voldaan te worden aan de regels uit de Keur. Tevens is in de Keur een verplichting opgenomen om nieuwe verharding en bebouwing hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van 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 (in m)

Indien een infiltratievoorziening wordt toegepast dient deze te voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Beleid gemeente Bergeijk

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Bergeijk op het gebied van de waterhuishouding volgt het beleid van het waterschap. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vastgelegd in de Beleidsriolering en water VGRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) 2020-2024 gemeente Bergeijk. De gemeente en waterpartners streven naar een integrale en duurzame benadering van het watersysteem en de afvalwaterketen. Hierbij wordt nadrukkelijk samenwerking tussen de ketenpartners gezocht. In het VGRP staat beschreven dat voor tijdelijke en permanente ontwikkelingen (toename verhard oppervlak of het opnieuw aanleggen ervan) eisen aan de verwerking van hemelwater op eigen terrein zijn opgesteld. Hierin vult het beleid van de gemeente het beleid van het waterschap aan:

- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) >50 m² waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd 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 >2.000 m² aan de bergingsopgave zoals beschreven in de Keur moet worden voldaan.

Het gemeentelijke waterbeheer staat niet op zich, maar is continu in beweging door diverse uitdagingen en ontwikkelingen. De belangrijkste zijn onderstaand beschreven en vormen de basis voor de speerpunten voor de planperiode 2020-2024:

- Klimaatverandering (extreme weersomstandigheden)
- Uitputting energie en grondstoffen
- Energietransitie (meekoppelkansen, integrale aanpak)
- Participatie en bewustzijn (integrale aanpak)
- Vitaliteit waterketen

Deze speerpunten zijn een leidraad om invulling te geven aan watertaken.

De gemeente heeft drie zorgplichten t.a.v. stedelijk waterbeheer:

- Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk (Wm art. 10.33).
- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater dat perceeleigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken. Eventueel kan de gemeente hiervoor maatwerkvoorschriften of een gebiedsverordening instellen (Ww art. 3.5).
- Treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voorwaarde hierbij is dat de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap of provincie behoren. De gemeente dient het loket te zijn voor grondwatervraagstukken binnen haar beheersgebied (Ww art.3.6).

De gemeente heeft in het vGRP opgenomen, dat er 60 mm per m² moet worden geborgen vanaf 0 m² verhard oppervlak. Het beleid van de gemeente is voor de wateropgave maatgevend.



Daarnaast heeft de gemeente Bergeijk binnen het “Waterportaal Zuid-Oost” door middel van kennisuitwisseling gezamenlijke strategieën ontwikkeld en dienen beschouwt te worden als gidsprincipes voor aanpassing van de bestaande situatie of (her)ontwikkelingen. Deze zijn te vinden in het beleid riolering en water VGRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) 2020-2024 gemeente Bergeijk.

Gebiedseigenschappen relevant voor de waterhuishouding – huidige situatie

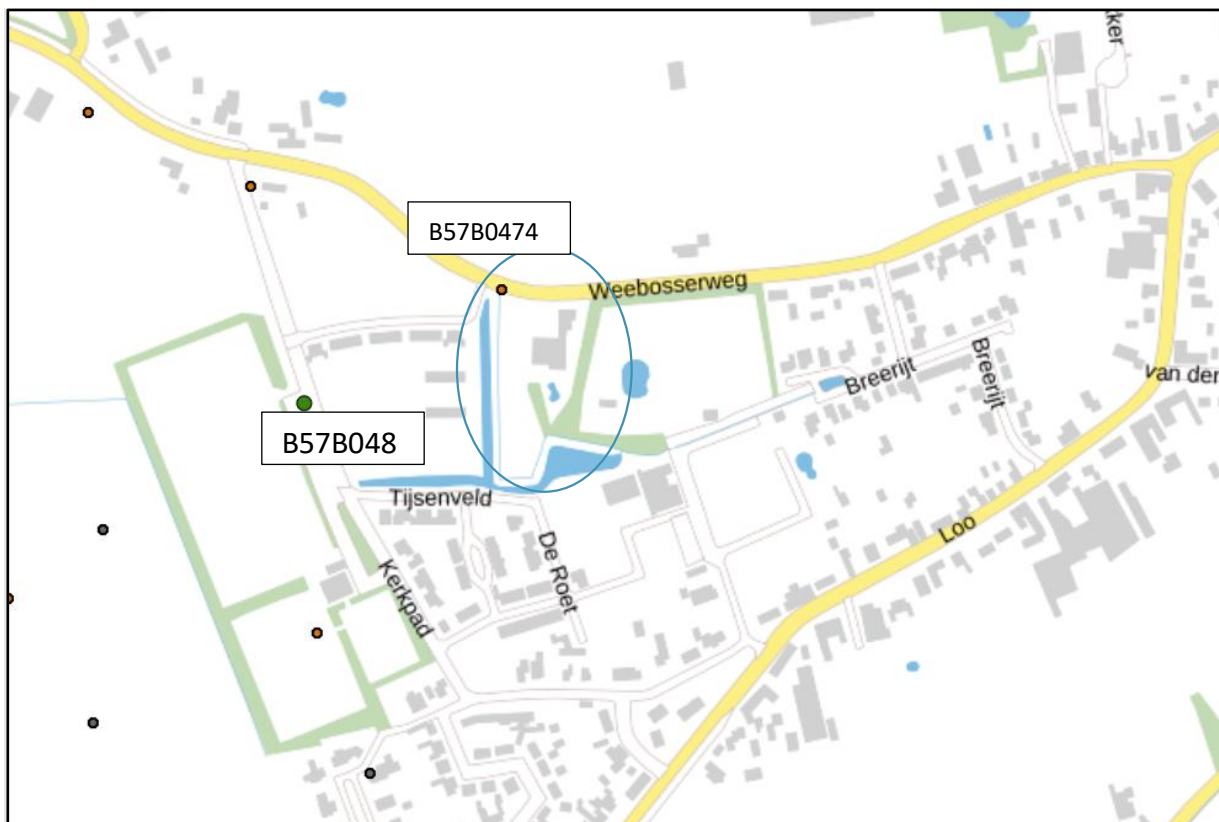
Maaiveldhoogte

Het maaiveld in het plangebied varieert tussen circa +31,65 m NAP en +31,95 m NAP ter plaatse van de bebouwing (o.b.v. de AHN3). De omliggende kade ligt op +31,90 m NAP. Het aanliggende straatpeil van de Weebosserweg aan de noordzijde ligt op circa +31,90 m NAP.

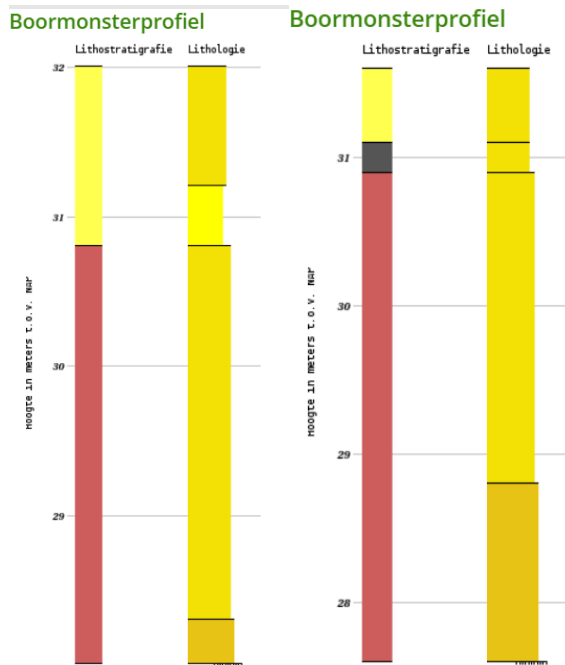
Bodem

In het verkennend bodemonderzoek (verricht door Aveco de Bondt in juli 2022) is de opbouw van de bodem beschreven (bijlage 1). De ondergrond van het plangebied bestaat overwegend uit zeer fijn, zwak siltig zand. De boringen zijn doorgezet tot 2,5 m-mv. Er zijn geen doorlatendheden bepaald, maar op basis van expert judgement kan gesteld worden dat het matig doorlatend zal zijn.

Dinoloket beschikt over 2 boringen die doorgezet zijn tot 4 m-mv. De locatie van deze boringen is weergegeven in Figuur 9 en de boorprofielen in Figuur 10. De eerste 4 m bestaat uit fijn tot matig fijn zand. Diepere gegevens zijn onbekend.

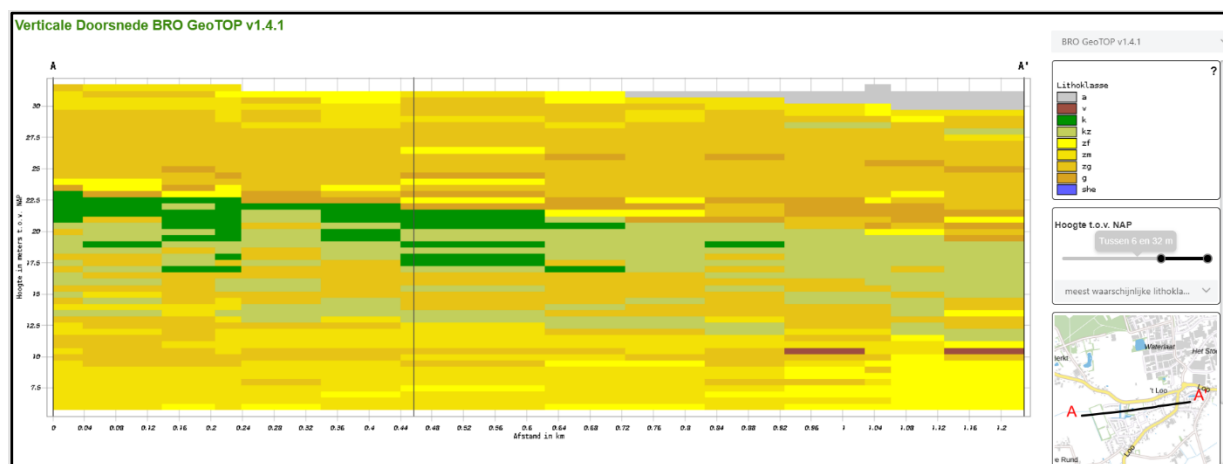


Figuur 9: Geologisch booronderzoek DINoloket: boorprofielen (rode stippen) rondom het plangebied (zwart omcirkeld). Bron: DINoloket, 2022



Figuur 10: Geologisch booronderzoek DINOLOket: boorprofielen B57B0474 (links) en B57B0483 (rechts).

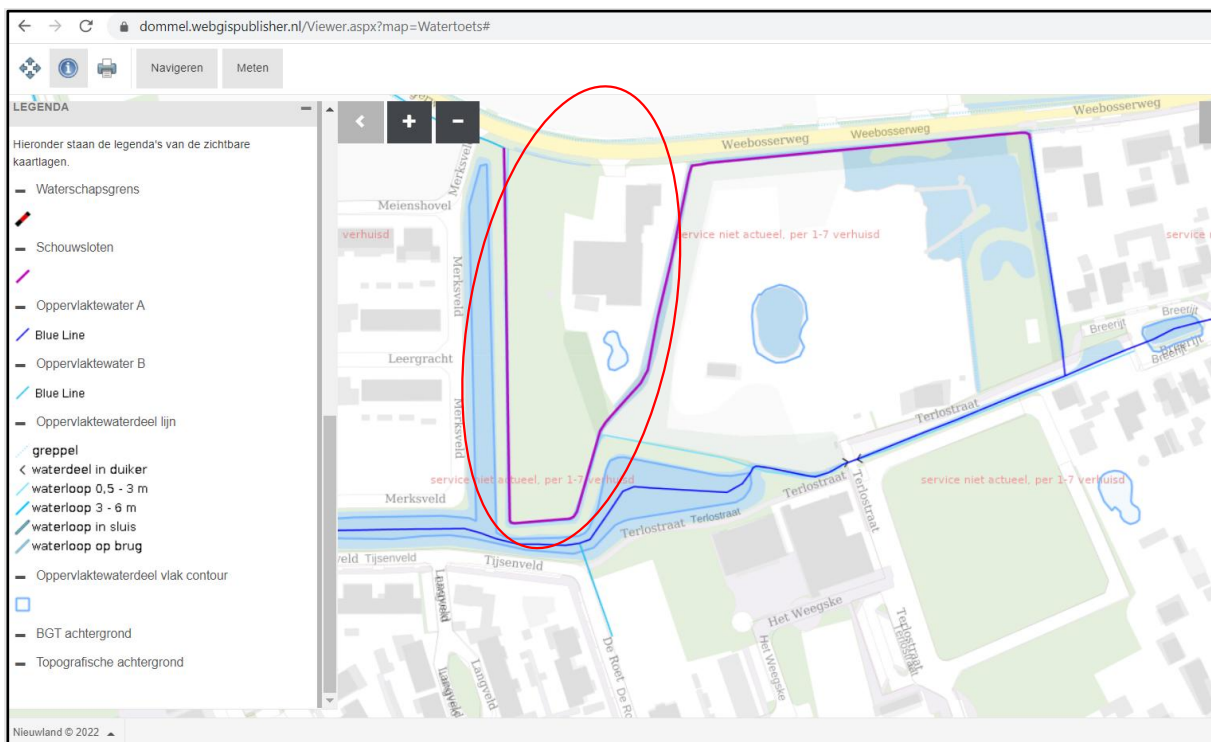
De diepere bodemlagen zijn aan de hand van modellen bekeken. Figuur 11 is een doorsnede weergegeven van de eerste 25 m. De eerste 9 m bestaat uit zand, daarna worden kleilagen aangetroffen. Deze kleilaag vormt een barrière voor grondwater. Voor eventuele diepte-infiltratie dient hierbij rekening gehouden te worden.



Figuur 11: Meest waarschijnlijke bodemopbouw op basis van GEOTop, bron: DINOLOket.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in een vrij afstromend gebied in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Projectlocatie wordt omringd door een B-watgang (KS18-TV_HO1) en aan de zuidzijde begrensd door een A-Watgang (KS20_HO1a, KS20_HO1b en KS18_HO5). De waterstanden zijn weergegeven in Tabel 3.



Figuur 12: Type wateren rondom projectlocatie.

Het waterschap geeft aan dat bij een eventuele ophoging met goed doorlatende grond, een directe afvoer richting oppervlaktewater niet nodig is, omdat alles vanuit de waterbergingsvoorziening kan infiltreren.

Tabel 3: Waterstand A-watergang (ten zuiden van locatie)

Waterstand A-watergang	Waterstand [mNAP]
Voorjaar/winter/najaar bovenstrooms	+ 30,8
Voorjaar/ winter/najaar benedenstrooms	+ 30,3

Overstromingsgevoelig gebied

Het plangebied ligt in overstromingsgevoelig gebied, waardoor het belangrijk is dat bij het ontwerp extra aandacht besteedt wordt aan voldoende hoge bouwhoogten. De oppervlaktewaterpeilen (T25 en T100) die zijn aangeleverd door het waterschap staan weergegeven in Tabel 4 en Tabel 5. Met deze waterstanden dient rekening gehouden te worden in het ontwerp.

Tabel 4: Afvoergolven (T25 en T100) oppervlaktewater in wintersituatie.

Waterstand	[mNAP]
T25 wintersituatie (bovenstrooms)	+ 31,56
T25 wintersituatie (benedenstrooms)	+ 31,59
T100 wintersituatie (bovenstrooms)	+ 31,70
T100 wintersituatie (benedenstrooms)	+ 31,69

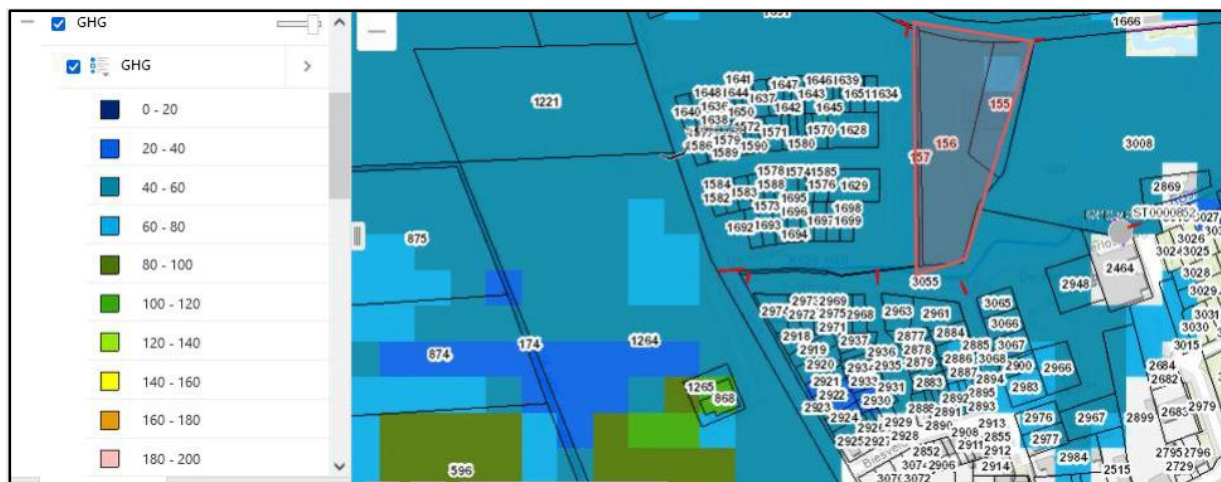


Tabel 5: Afvoergolven (T25 en T100) oppervlaktewater in zomersituatie.

Waterstand	[mNAP]
T25 zomersituatie (bovenstrooms)	+ 31,51
T25 zomersituatie (benedenstrooms)	+ 31,50
T100 zomersituatie (bovenstrooms)	+ 31,65
T100 zomersituatie (benedenstrooms)	+ 31,64

Grondwater en ontwateringsdiepte

Er zijn geen grondwatermeetreeksen op de projectlocatie beschikbaar. Op basis van openbare data kan een inschatting gemaakt worden van de grondwaterstand binnen de projectlocatie (Figuur 13 en Figuur 14). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt geschat op 40-60 cm-mv en de GLG op 120-140 cm-mv. De ontwateringsdiepte bedraagt daardoor circa 40-60 cm.



Figuur 13: Freatische grondwaterstanden GHG.



Figuur 14: Freatische grondwaterstanden GLG.



Beschermde gebied

Het plangebied ligt niet in een beekdal of in een beschermd gebied (keur).

Nieuwe situatie

Peilbeheer

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen consequenties voor het peilbeheer.

Toename verharding

In Tabel 6 zijn zowel voor de huidige als voor de toekomstige situatie de verdeling van verschillende typen oppervlak gegeven, gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp van 24-07-2023. Bij de berekening hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toekomstige woningen, rijbanen en paden volledig verhard;
- Tuinen (vrijstaande woningen 50%, 2 onder 1 kap woningen 75% en rijwoningen 90%) = 830 m² verhard;
- Parkeerplaatsen grasparkeren, waterpassend 75% van 920 m² = 690 m² verhard.

Tabel 6. Verdeling verschillende typen oppervlak binnen het plangebied (in m²).

Verhard oppervlak	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Daken	1.255	2.575
Verharding tuinen	1.100	830
Wegen en paden	-	2.380
Parkeerplaatsen	-	690
Totaal	2.355	6.475

Wateropgave

De waterretentie die gerealiseerd dient te worden op basis van de toekomstige verharding bedraagt 389 m³ (60 mm over 6.475 m²).

Aan de oostzijde wordt de bestaande watergang op het hemelwaterstelsel aangesloten. Deze watergang heeft een bergend vermogen van ca. 73 m³. De bergingscapaciteit van de wadi bedraagt 32 m³.

Voor het resterende deel van de wateropgave wordt de bestaande kade (huidig onderhoudspad) aan de west- en zuidoostzijde van het plan vergraven. Door de ophoging van het terrein vervallen namelijk de functies van de bestaande kade en B-watergang. De waterberging van plan Park Looburgh wordt hiermee geïntegreerd in de bestaande waterberging van plan Terlo. De gemeente en het waterschap, als grondeigenaren van de kade en B-watergang, hebben aangegeven hiermee in te stemmen.

Met het vergraven van de bestaande kade aan de west- en zuidoostzijde wordt ca. 750 m³ extra water (vanaf bodem tot GHG) en ca. 417 m³ extra waterberging (vanaf GHG tot bovenkant stuw) gerealiseerd.

Door Grasveld Civiele techniek is een notitie opgesteld ten aanzien van de bestaande situatie en de omgang van het vuil- en regenwater binnen onderhavig plan. De notitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van een zienswijze (zie bijlage 12) is er aanvullend onderzoek naar de waterhuishouding en de grondwaterstanden uitgevoerd door Arcadis. Arcadis heeft gekeken welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor de oppervlaktewaterstanden, afvoeren en grondwaterstanden. Hieruit blijkt dat de cijfers van de nieuwe situatie dusdanig weinig afwijken van de huidige situatie dat er geen sprake is van een significante verandering. Zie bijlage 15 'Analyse Terlo/Breerijt', bijlage 13 'Waterhuishouding Terlo' en bijlage 14 'Bijlage A-2D Rekenresultaat' welke behoort bij bijlage 13.



Conclusie

Het plan is uit oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar, mits voldoende rekening wordt gehouden met de overstromingsgevoeligheid van het gebied door voldoende hoge vloerpeilen te hanteren en door voldoende waterberging te realiseren vanwege de aanleg van verhard oppervlak. Om dit te borgen is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

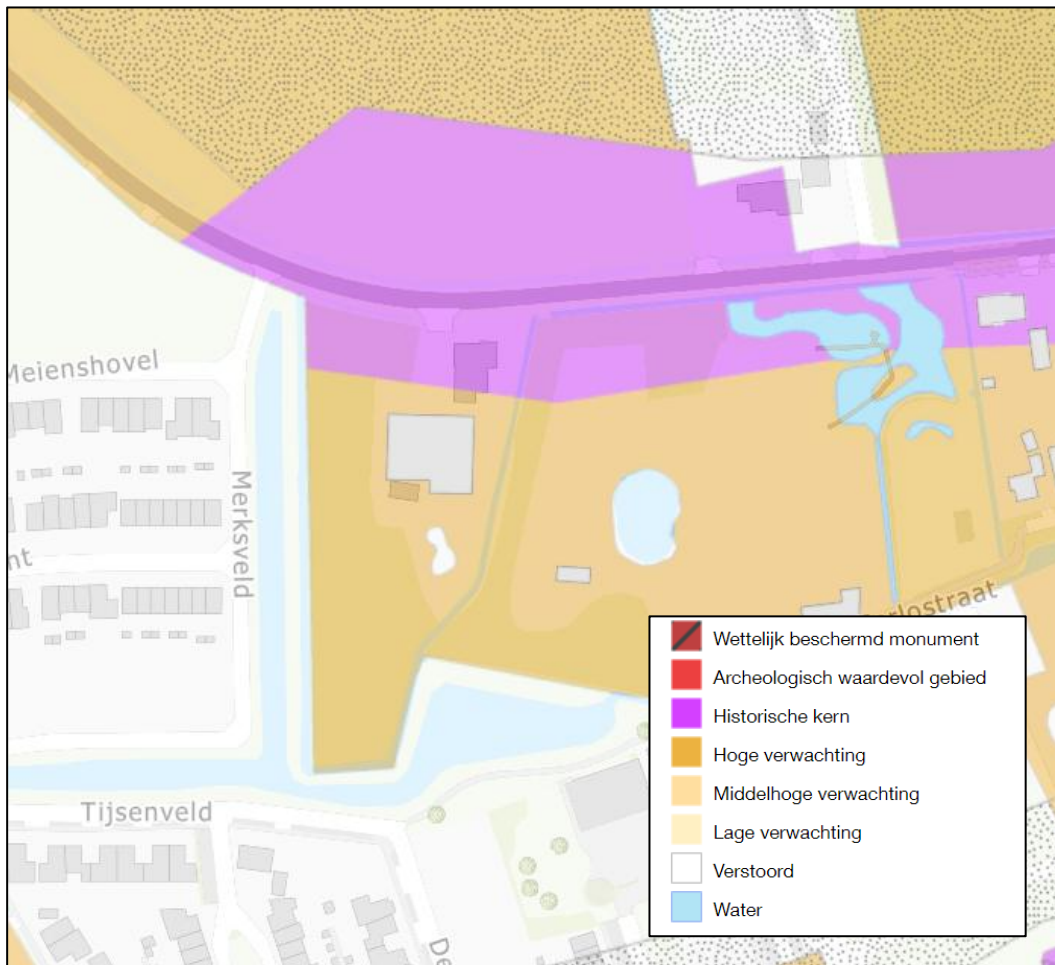
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Per 1 juli 2016 is de erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen en het toekomstige omgevingsplan houden ze rekening met de archeologische (te verwachten) waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te berusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn.

De gemeente Bergeijk beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen archeologische beleidskaart.



Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke beleidskaart archeologie

Het archeologiebeleid van Bergeijk is vastgesteld door middel van de Erfgoedverordening gemeente Bergeijk (2016). Het vastgestelde erfgoedbeleid is gekoppeld aan een zonering van archeologische waarden. In het vastgestelde erfgoedbeleid zijn aan verschillende zoneringen beleidsregels gekoppeld. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus groot.

Beoordeling

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie, het vastgestelde erfgoedbeleid van gemeente Bergeijk en de dubbelbestemmingen in het huidige bestemmingplan ligt het plangebied voor een groot deel binnen een gebied aangemerkt met een 'hoge archeologische verwachting'. Het plangebied is gelegen binnen een zone met categorie 3: gebied met hoge verwachting. Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Beoogde ontwikkeling betreft een oppervlakte van ca. 8.850 m², waardoor er een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek is in augustus 2022 uitgevoerd door Transect. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van het rapport. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar het onderzoek in de bijlage.



Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich bevindt op een vlakte van verspoelde dekzanden. Het terrein is relatief laag in het landschap gelegen ten opzichte van de omgeving. Dit werpt de vraag op of en in hoeverre nog archeologische resten in het plangebied aanwezig kunnen zijn, omdat de aard van een dergelijk landschap wijst op een verminderde aantrekkelijkheid voor menselijke bewoning. Uit de bekende archeologisch onderzoeken in de omgeving van het plangebied blijkt dat het accent voor de aanwezigheid van resten ligt op de IJzertijd. Circa 200 m ten noordoosten van het plangebied, bij de Waterlaat, zijn nederzettingenresten aangetroffen uit de (Late) IJzertijd. Daarom is de archeologische verwachting voor de periode (Late) IJzertijd voor het plangebied middelhoog te noemen. Deze verwachting wordt met name gebaseerd op bovengenoemde resten en andere archeologische waarden in de omgeving. De verwachting op resten uit de periode Laat Paleolithicum – Neolithicum is laag, omdat resten uit deze periode, die zich gewoonlijk bevinden in de top van het dekzand, hoogstwaarschijnlijk niet behouden zijn. Ook wat betreft de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd is de archeologische verwachting laag te noemen. Zoals blijkt uit het geraadpleegde kaartmateriaal is het plangebied niet bewoond geweest en is er geen eerdere bebouwing bekend dan de panden die er momenteel staan. Het terrein vervulde een functie als hooiland en/of weiland. Daarom zouden bewoningsresten hoogstwaarschijnlijk niet worden aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van de Weebosserweg aan de noordkant van het plangebied, konden in die omgeving eventueel vondsten worden verwacht.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in de ondergrond afzettingen van de Formatie van Sterksel aanwezig zijn vanaf circa 70-130 cm -Mv (tussen 30,8 en 30,45 m +NAP). Plaatselijk worden deze afzettingen afgedekt met verspoeld dekzand (circa 30-40 cm dik). In het uiterste noorden en zuiden is uitsluitend verspoeld dekzand aanwezig tot de maximale boordiepte (120-150 cm -Mv). In één boring zijn beekafzettingen aanwezig. De top van de bodemopbouw bestaat uit een donkergekleurde Ah-horizont en een recente ophoging. Het plangebied ligt in een lage en natte zone van het landschap, die niet geschikt wordt geacht voor bewoning in het verleden. Hierom geldt een lage verwachting op onder andere nederzettingenresten en grafvelden. In theorie is er een verwachting op archeologische resten uit natte context, zoals rituele deposities. Er zijn vooralsnog geen concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van dergelijke resten. Rituele deposities zijn tevens niet met regulier prospectief onderzoek op te sporen en berusten hoofdzakelijk op toevalsvondsten.

Op basis van het verrichte onderzoek wordt door Transect geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Het rapport is beoordeeld door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologische waarden. Hierbij geldt dat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Er is met name nog een verwachting op het aantreffen van water gerelateerde vondsten en/ of deposities. Daarom blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Bergeijk dient te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

Conclusie

Belemmeringen voor het initiatief als gevolg van de aanwezigheid van archeologische waarden zijn niet te verwachten.



4.5 Ecologie

4.5.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

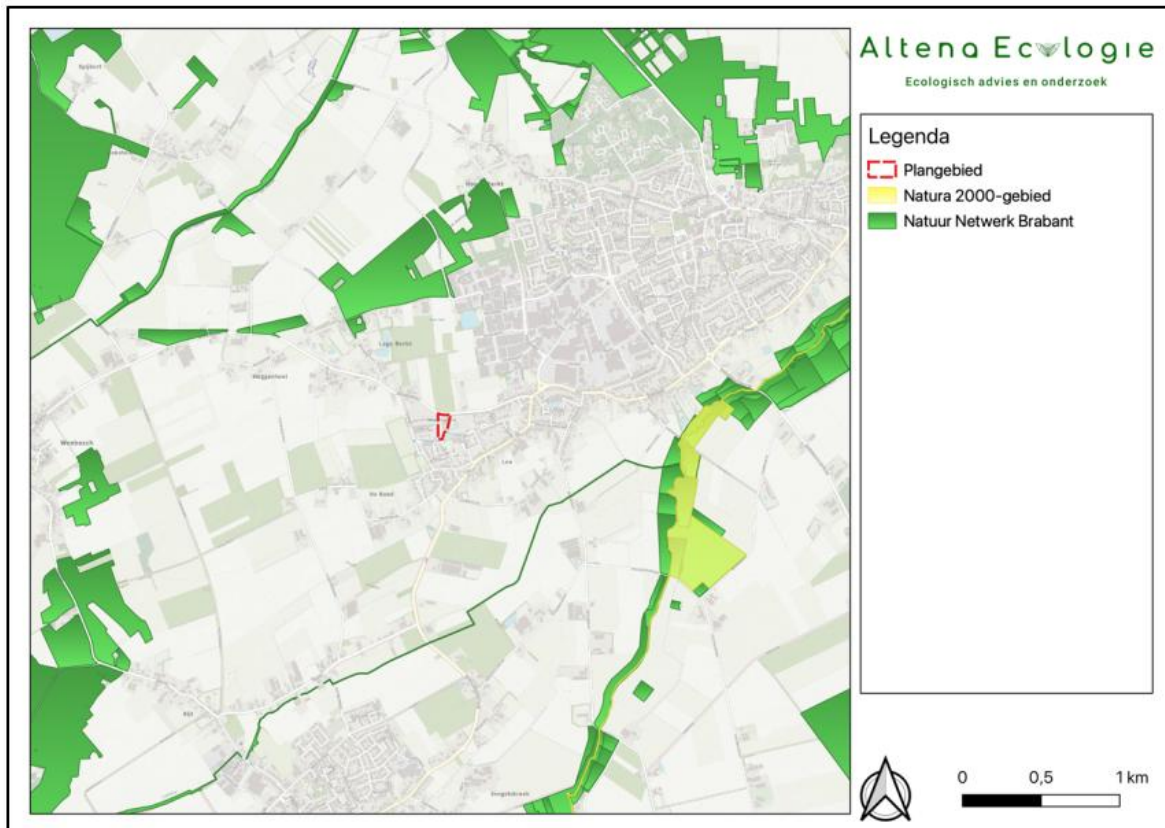
De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Beoordeling

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', zoals weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 16: Het plangebied t.o.v. natura2000-gebieden en NNB

Directe externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zoals bijvoorbeeld toename van licht, trilling of geluid zijn gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de voorgenomen plannen niet te verwachten.

Het planvoornemen betreft de realisatie van 40 woningen. Hierdoor zal het verkeer toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel directe effecten op natura 2000-gebieden niet aan de orde zijn is er mogelijk wel sprake van stikstofuitstoot. De 40 woningen zullen gasloos worden gerealiseerd. De AERIUS-calculatie berekening is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Uit de berekening volgt dat het plan zonder significante gevolgen voor de natura 2000-gebieden gerealiseerd kan worden. De berekening is geactualiseerd op basis van de laatste AERIUS-calculator (oktober 2024). Hierbij is de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave nummer 744. Het voldoen aan de regels voor natuurbescherming vereist dat gebruik gemaakt wordt van de laatst beschikbare informatie. De verkeersgeneratie in uitgave 744 is naar beneden bijgesteld ten opzicht van CROW-uitgave 381 welke nog gebruikt is voor de onderbouwing van de verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling (zie paragraaf 2.3.2). Voor de verkeerskundige aspecten is daarmee uitgegaan van meer verkeersbewegingen dan strikt nodig.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe mantel. Gebieden die behoren tot het NNB liggen op 800 meter afstand vanaf het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 'bebouwde kom Boswet' van de gemeente Bergeijk waardoor aanwezige bomen mogelijk deel uitmaken van beschermde houtopstand onder de Wet natuurbescherming.



Conclusie

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. De AERIUS-berekening toont aan dat het plan zonder stikstof gevolgen uitgevoerd kan worden. Hiermee vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het besluitgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Op 14 juni 2022 is door Altena Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd binnen het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. De belangrijkste resultaten zijn hieronder opgenomen:

- Binnen het plangebied is geschikt leefgebied aanwezig voor de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) en voor steenmarter. Voor wezel zijn tevens mogelijke verblijfplaatsen aanwezig in de bosschages. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zal zorgen voor de vernieling van leefgebied van kleine marterachtigen en steenmarter en van mogelijke verblijfplaatsen van wezel. Om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden (negatief) invloed hebben op de leefomgeving en mogelijk verblijfplaatsen van kleine marterachtigen, dient een nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd te worden.
- Het woonhuis en een aantal bomen met holtes zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen mogelijk aanwezige verblijfplaatsen verdwijnen. Om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden daadwerkelijk (negatief) invloed hebben op verblijfplaatsen van vleermuizen, dient een nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd te worden. Vanwege de korte afstand tussen de omliggende bomen is het mogelijk dat de werkzaamheden (tijdelijk) verstrend werken op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Er dienen maatregelen genomen te worden om eventuele verstoring door verlichting te voorkomen.



- De aanwezigheid van huismus en gierwaluw in het woonhuis kunnen niet worden uitgesloten. Daarvoor was het eenmalige bezoek aan het plangebied niet toereikend genoeg voor. Om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden daadwerkelijk (negatief) effect hebben op verblijfplaatsen en/of functionele leefomgeving van huismus en gierwaluw, dient een nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd te worden.

Het aanvullend onderzoek is momenteel in uitvoering. De resultaten van het aanvullend onderzoek zullen te zijner tijd in onderhavig bestemmingsplan verwerkt worden.

Conclusie

Nader onderzoek naar marterachtigen, vleermuizen, huismussen en gierwaluwen is nodig op grond van het uitgevoerde Quicksan Wet natuurbescherming. De resultaten van het aanvullend onderzoek zullen te zijner tijd in onderhavig plan verwerkt worden.

4.6 Akoestiek

Toetsingskader

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen. De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Wanneer een nieuw geprojecteerde geluidsgevoelige functie binnen de geluidszonering van een weg valt, dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de uiterste grenswaarde. Deze grenswaarde is voor autosnelwegen 53 dB en voor wegen in stedelijk gebied 63 dB. Geluidsgevoelige functies zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, zorggebouwen en kinderdagverblijven. Wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoek zone van de aanwezige wegen, moet akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Beoordeling

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is door De Roever een akoestisch onderzoek uitgevoerd op 29 november 2023. De geluidbelastingen door de gezoneerde wegen zijn apart berekend. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend. Het betreffende rapport is toevoegt als bijlage.



Het plangebied valt binnen de zone van de Weebosserweg (30 km/u). In de directe omgeving zijn daarnaast enkele kleinere straten binnen de wijk Terlo binnen de 30 km/uur zone gelegen. Deze straten zijn alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Alleen de cumulatieve geluidbelasting dient berekend te worden.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB ter plaatse van de voorgevels van de rijwoningen aan de noordzijde (alle etages). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $55 - 33 = 22$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk vrijwel altijd behaald, nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

De milieukwaliteit wordt bij de woningen en appartementen geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting staat (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai toont aan dat het akoestisch milieu geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is vanuit akoestisch oogpunt zeer goed.

4.7 Bedrijf en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving en dat de komst van milieugevoelige functies de activiteiten van milieubelastende activiteiten niet in de weg staat. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstand criteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Beoordeling

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het centrum van Bergeijk en wordt voornamelijk omringd door woonbestemmingen. De omgeving wordt getypeerd als 'rustige woonwijk/buitengebied'. In de omgeving zijn verder geen risicobronnen gelegen. Ten oosten ligt natuurtuin 't Loo. Dit betreft een groenbestemming en vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten zuiden van het plangebied ligt verder een



maatschappelijke bestemming waarbinnen basisschool 'De Waterloop' en buurthuis 'Samen 't Loo' zijn gevestigd. Beide kennen een maximale milieucategorie van 2 waarvoor in een rustige woonwijk een richtafstand geldt van 30 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied betreft ca. 60 meter en daarmee vormt de basisschool en het buurthuis geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Aan de noordzijde zijn gronden in gebruik bij een vruchtboomkwekerij. Bij een dergelijke kwekerij worden niet de vruchten gekweekt maar de bomen. In dit bedrijf wordt gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Bij gebruik van bestrijdingsmiddelen is de kweker wettelijk verplicht (sinds 1 jan 2018 wijziging Activiteitenbesluit) om 75% driftarm te spuiten. De kweker geeft zelf aan dat hij neerwaarts spuit. De overheersende windrichting is is zuidwest en daarmee van het plangebied af. De kweker heeft direct grenzend aan de Weeboserweg een strook aangelegd waar hij met landbouwvoertuigen over heen kan rijden. Als gevolg hiervan bedraagt de afstand van de voorgevels van de nieuwe woningen tot de kweekgronden circa 25 meter. Bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen zijn driftreducerende maatregelen mogelijk. Deze gewassen hebben een hoogte van 0,3 tot 2,25 meter. Door het neerwaarts bespuiten (in tegenstelling tot bespuiting met een dwarsstroomspruit of axiaal boomteeltspruit waarbij de bespuiting zij- en opwaarts is gericht) wordt de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum beperkt. Dit alles bij elkaar gezien kan geconcludeerd worden dat de hoeveelheid drift tot een minimum beperkt zal blijven. De beoogde ontwikkeling belemmert de bestaande bedrijven dus niet in hun ontwikkeling.

Er zijn verder geen risicobronnen aanwezig rondom het plangebied. Er hoeft geen nader onderzoek te worden verricht voor het aspect bedrijf en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect 'bedrijf en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

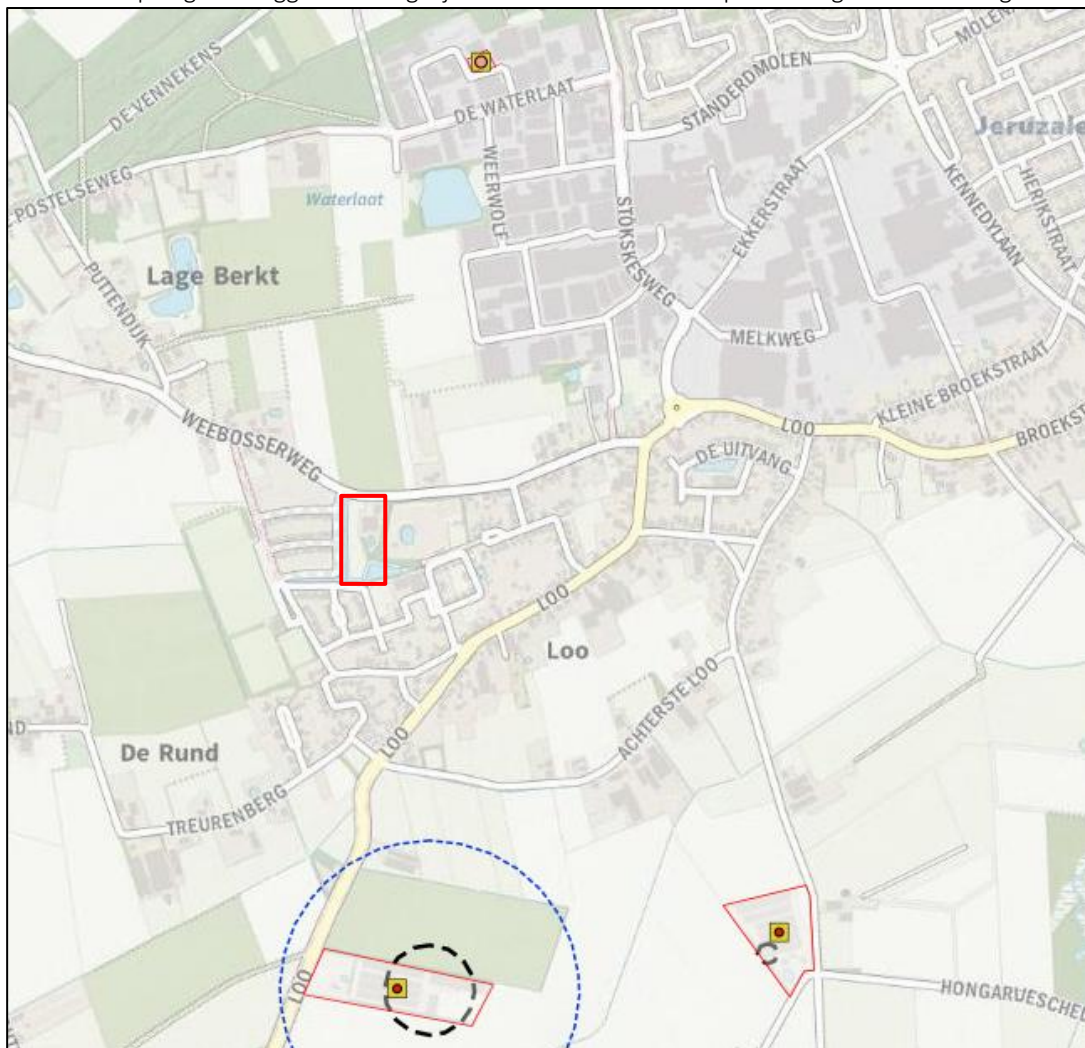


Het groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied ,gelijktijdig, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De orientatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies. Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven met contouren, maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de Fn-curve.

Beoordeling

Met betrekking tot externe veiligheid dient gekeken te worden naar buisleidingen, basisnetroutes en risicovolle inrichtingen. Deze zijn weergegeven op de risicokaart, welke is opgenomen in onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat op grotere afstand ten noordoosten van het plangebied een buisleiding ligt en dat er enkele inrichtingen rondom het plangebied liggen die mogelijk effect kunnen hebben op de beoogde ontwikkeling.



Figuur 17: Ligging plangebied t.o.v. risicobronnen



Buisleiding

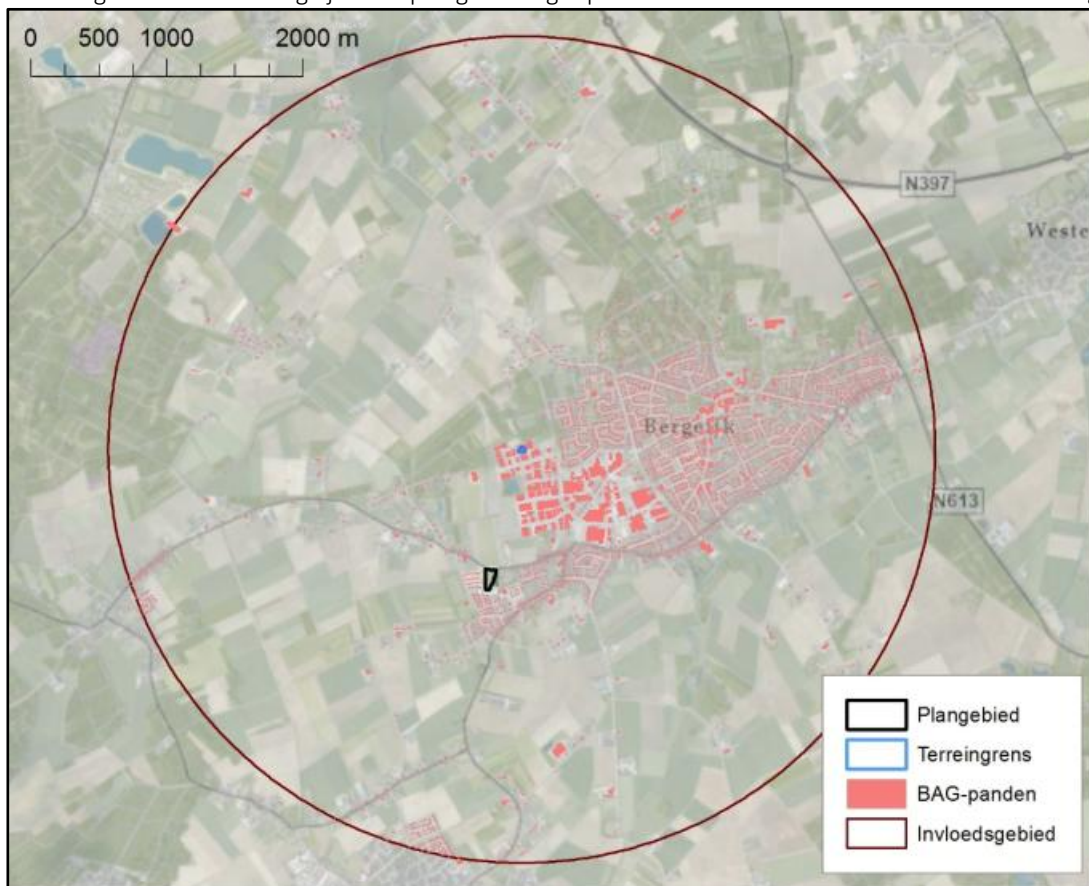
Ten noordoosten van het plangebied ligt een buisleiding. Het betreft een aardgasleiding van de Gasunie (Z-511-01). Deze buisleiding ligt op een afstand van ca. 2 km en vormt daarmee geen bedreiging voor de beoogde ontwikkeling.

Basisnetroute

De dichtstbijzijnde transportroute met gevaarlijke stoffen is de A67. Deze Rijksweg ligt op circa 5,5 km afstand van het plangebied en vormt geen bedreiging voor de beoogde ontwikkeling.

Inrichtingen

Rondom het plangebied liggen enkele risicovolle inrichtingen. Ten noorden van het plangebied ligt risicovolle inrichting 'Distri Centre Bergeijk'. Het plangebied ligt op ca. 920 meter en binnen het toxisch invloedsgebied.



Figuur 18: Bebouwing en invloedsgebied Distri Centre. Bron: AVIV, 2023

Door AVIV is op 27 juni 2023 een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het rapport is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Gezien het lage groepsrisico (factor 0,0036 ten opzichte van de oriëntatiewaarde bij 60 slachtoffers), de geringe toename ervan door de ontwikkeling (0,2% overdag en 0,4% 's nachts) en het feit dat er geen zeer kwetsbare personen in het plangebied komen, verwachten wij dat het groepsrisico verantwoord kan worden. Uit de beoordelingsmatrix van de Veiligheidsregio blijkt dat met een standaardadvies kan worden volstaan waaruit volgt dat ook de Veiligheidsregio geen nieuwe belemmeringen ziet bij de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid door toedoen van de voorgenomen ontwikkeling. Het standaardadvies is als bijlage opgenomen bij het rapport van AVIV.



Wanneer men overgaat tot het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen dient overleg met de veiligheidsregio over de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten en bluswatervoorzieningen nabij het plangebied plaats te vinden. Dit overleg heeft geen invloed op het voorliggend bestemmingsplan.

Verder liggen er ten zuiden van het plangebied nog 2 risicobronnen. Echter, deze risicovolle inrichtingen hebben een dermate kleine opvang dat deze geen belemmering vormen voor beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling neemt het plaatsgebonden risico niet toe. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden en dient het bestuur in gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Wanneer dit gebeurt vormt externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

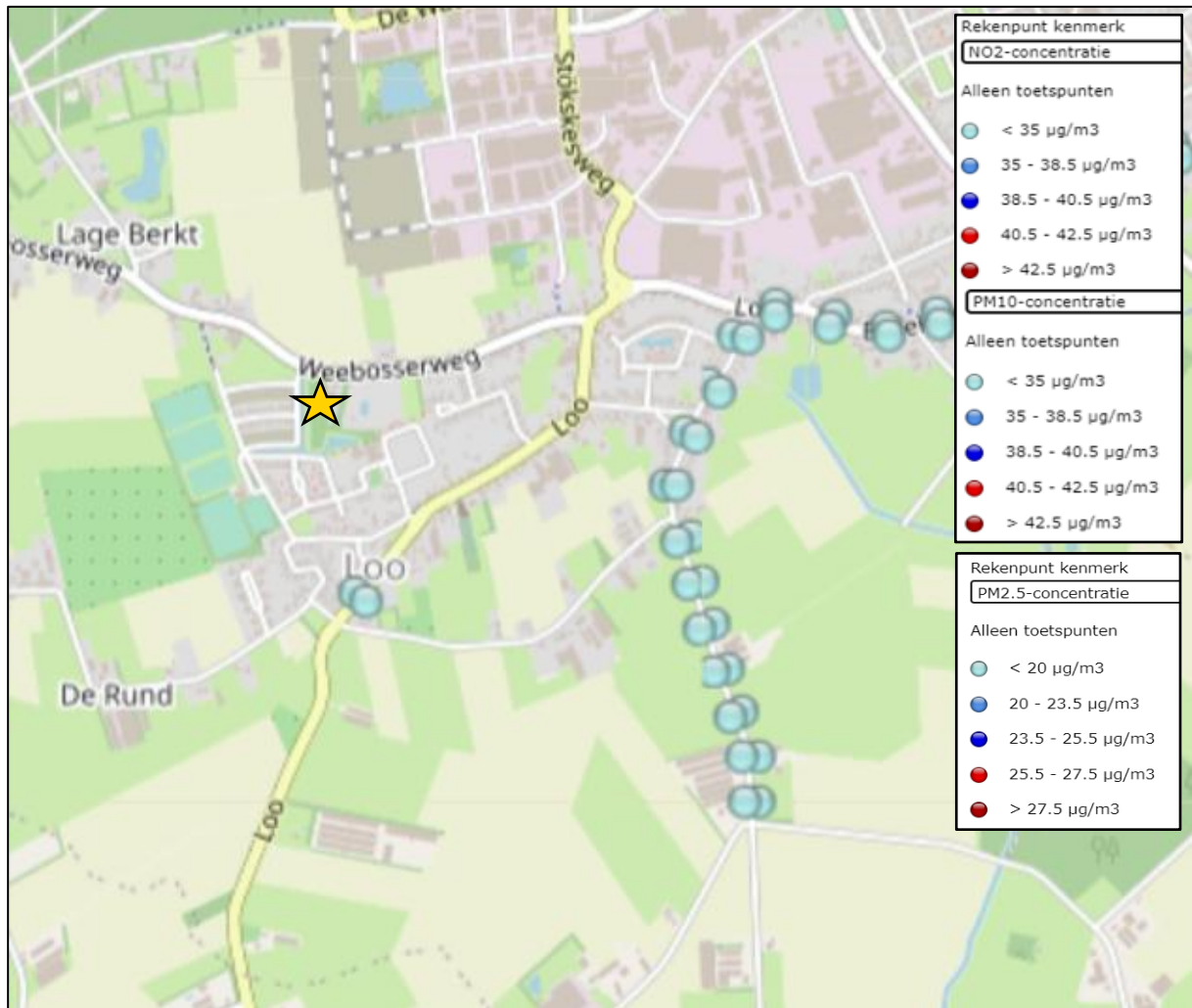
Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergegeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 40 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de realisatie van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Bovendien is blijkens de kaarten van het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ter hoogte van het besluitgebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leef klimaat binnen het plangebied is gegarandeerd. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Figuur 19: Uitsnede NSL-monitoringskaart 2020. Het plangebied is globaal aangeduid met de gele ster

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).



- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.11 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.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 40 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling betreft het bouwen van 40 woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wel wordt het planvoornemen aangeduid als stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije mer is uitgevoerd. Op 13 november 2023 heeft het bevoegd gezag besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het besluit is toegevoegd aan de aanmeldnotitie m.e.r. zoals opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting.

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling van het bouwplan vroegtijdig aan omwonenden wordt toegelicht en met de omgeving wordt besproken. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van de locatie.

Tijdens een informatieavond zijn de omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen van initiatiefnemer. Voor velen lag deze locatie voor de hand om hier woningbouw te ontwikkelen. In aanvullende overleggen met enkele omwonenden in het bijzijn van de gemeente zijn er zorgen geuit over de massa en de hoogte van de toekomstige appartementenvilla. Initiatiefnemer heeft aangegeven in het bestemmingsplan niet af te wijken van de hoogte van (recent) gebouwde woningen in de naastliggende wijk. Daarnaast zijn er zeer grote afstanden (meer dan 30 meter) tussen het bouwplan en de huidige woningen in de omgeving. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

5.1.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. De provincie en het waterschap gaan akkoord met het onderhavige bestemmingsplan. De veiligheidsregio heeft de opmerking gemaakt dat in het kader van de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten een extra ontsluiting nodig is. Om hieraan tegemoet te komen is in het zuidwesten van het plangebied een calamiteiten route voorzien.

Het bestemmingsplan heeft verder van 12 oktober tot en met 8 november 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Als bijlage 11 is de nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “Park Looburgh” opgenomen. In deze nota wordt ingegaan op alle ingebrachte reacties en voorzien van een antwoord. Hierbij is tevens aangegeven of en zo ja, op welke wijze het onderhavige bestemmingsplan aangepast is.

5.1.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er twee zienswijzen tegen het plan ingediend. In bijlage 12 behorende bij deze toelichting is de Nota van zienswijzen en wijzigingen opgenomen. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. Waar dit geleid heeft tot aanvullingen en aanpassingen van het bestemmingsplan is dit vermeld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12



van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zal bij vaststelling van het bestemmingsplan in principe ook een exploitatieplan vastgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie.

De gemeente en initiatiefnemer hebben op PM een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten van de gemeente verzekerd zijn en verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.



6 Juridische plantoelichting

6.1 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.1.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in het plangebied. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.1.2 Opbouw van de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).



Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.1.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingen. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Groen

De gronden waarop deze bestemming is gelegd, zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en voorzieningen voor sport en spel. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming is ook een aanduiding opgenomen die het planologisch mogelijk maakt om een calamiteiten en langzaam verkeer route te realiseren.

6.2.2 Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Verder kunnen binnen deze bestemming inritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd worden. Bouwen is beperkt mogelijk in de vorm van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



6.2.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor verkeer en verblijf. Binnen deze bestemming zijn daarnaast parkeer-, speel-, groen-, nuts-, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bouwen is beperkt toegestaan en uitsluitend ten dienste van de bestemming.

6.2.4 Water

De gronden van deze bestemming zijn meegenomen om de calamiteiten en langzaam verkeer route planologisch mogelijk te maken.

6.2.5 Wonen

Deze bestemming regelt de bouw en het gebruik van de aangewezen gronden voor wonen in de vorm van aaneengebouwde, halfvrijstaande en gestapelde woningen toegestaan voor zover deze als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. Verder zijn de gronden ook bestemd beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij horende voorzieningen, evenals tuinen, erven, inritten, verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Bijlage 1 Bodemonderzoek



Bijlage 2 Nader bodemonderzoek



Bijlage 3 Memo waterplan Park Looburgh



Bijlage 4 Archeologisch onderzoek



Bijlage 5 Voortoets Stikstof



Bijlage 6 Quickscan Wet natuurbescherming



Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 8 Onderzoek externe veiligheid



Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r.



Bijlage 11 Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “Park Looburgh”



Bijlage 12 Nota van zienswijzen en wijzigingen



Bijlage 13 Waterhuishouding Terlo



Bijlage 14 Bijlage A-2D Rekenresultaat



Bijlage 15 Analyse Terlo/Breerijt

