

# Bestemmingsplan

## Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11

Gemeente Bergeijk





# Bestemmingsplan

## Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

April 2018

Projectgegevens:

TOE03-SCV007-01A

REG03-SCV007-01A

TEK03-SCV007-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBsnr1077-VAST

Vaststelling:

26 april 2018

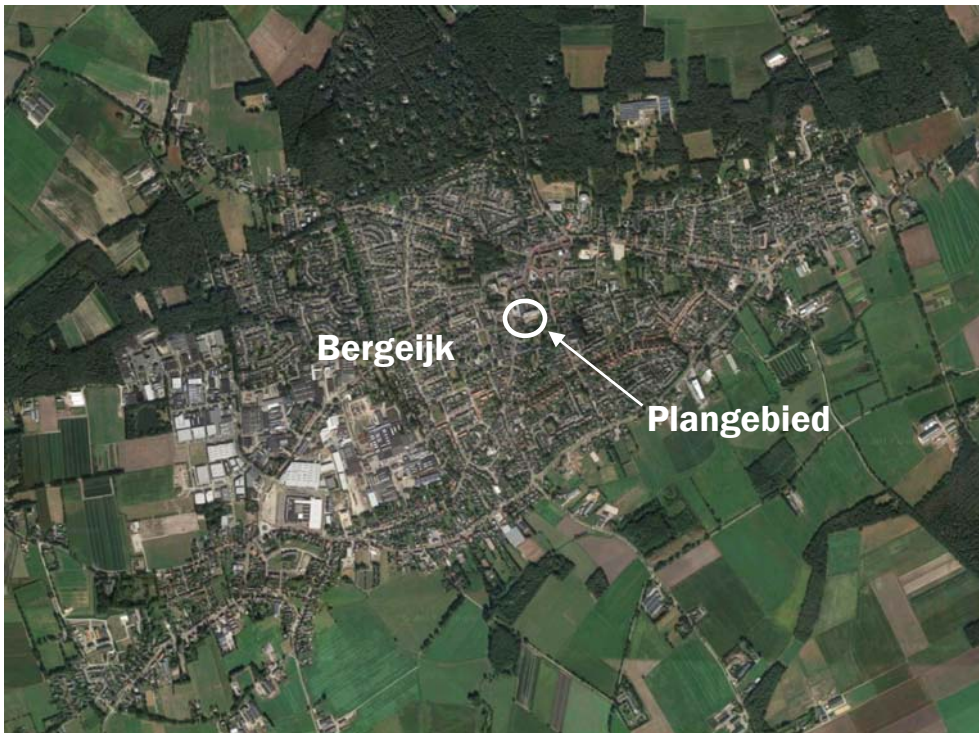


# Inhoud

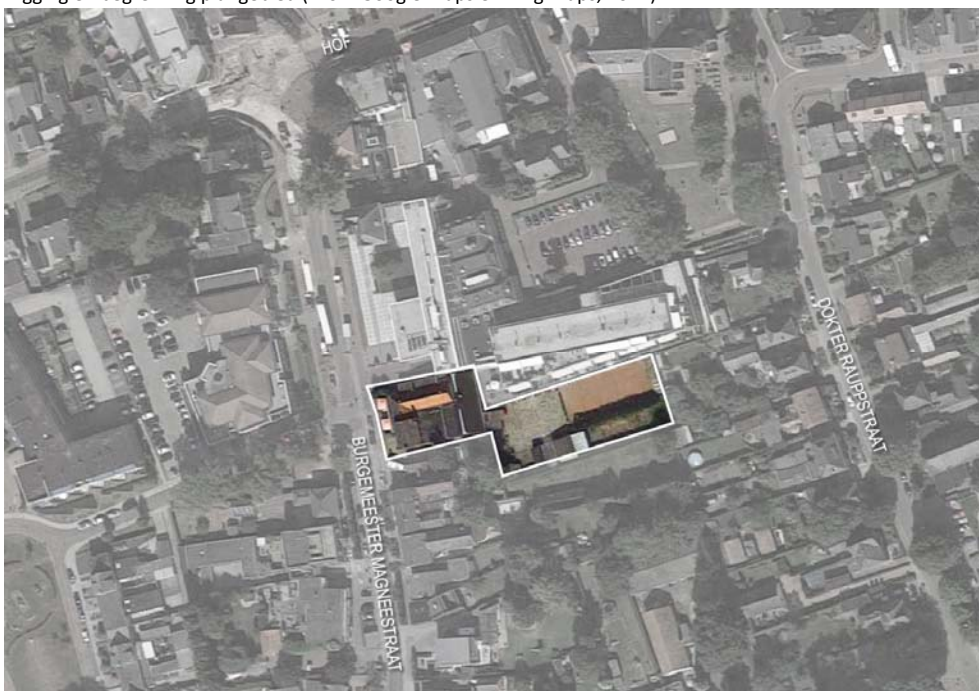
|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                         | 1         |
| 1.3      | Doel                                               | 1         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan                            | 1         |
| 1.5      | Bij het plan behorende stukken                     | 2         |
| 1.6      | Leeswijzer                                         | 3         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke structuur                              | 5         |
| 2.2      | Functionele structuur                              | 5         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                            | <b>7</b>  |
| 3.1      | Ruimtelijk                                         | 7         |
| 3.2      | Functioneel                                        | 8         |
| <b>4</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>11</b> |
| 4.1      | Nationaal beleid                                   | 11        |
| 4.2      | Provinciaal beleid                                 | 12        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid                                | 13        |
| 4.4      | Ladder voor duurzame verstedelijking               | 17        |
| 4.5      | Conclusie                                          | 19        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>21</b> |
| 5.1      | Bodem                                              | 21        |
| 5.2      | Archeologie                                        | 22        |
| 5.3      | Water                                              | 23        |
| 5.4      | Geluid                                             | 27        |
| 5.5      | Luchtkwaliteit                                     | 28        |
| 5.6      | Externe veiligheid                                 | 29        |
| 5.7      | Flora en fauna                                     | 29        |
| 5.8      | Stikstofdepositie                                  | 31        |
| 5.9      | Hinderlijke bedrijvigheid                          | 32        |
| 5.10     | Kabels en leidingen                                | 32        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                             | <b>33</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                        | 33        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                   | 33        |
| <b>7</b> | <b>De bestemmingen</b>                             | <b>35</b> |
| 7.1      | Het juridische plan                                | 35        |
| 7.2      | Beschrijving van de bestemming                     | 35        |

## Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Burgemeester Magneestraat 9 en 11 Bergeijk, Tritium Advies, 9 juni 2017.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Burgemeester Magneestraat 9-11 Bergeijk, Tritium Advies, 30 juni 2017.
3. Quicksan flora- en fauna Burgemeester Magneestraat 9-11 Bergeijk, Tritium Advies, 8 juni 2017.
4. Vooroverlegreacties Provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel.
5. Zienswijzennota, gemeente Bergeijk, 6 maart 2018.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps en Bing Maps, 2017)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

SchipVast te Bladel, heeft het initiatief genomen om te komen tot de herontwikkeling van Café de Snor aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 te Bergeijk. Het initiatief heeft geleid tot de ontwikkeling van een plan voor de bouw van in totaal 18 appartementen. Het gebouw wordt aan de straatzijde in twee bouwlagen met kap opgetrokken en daarachter in 3 bouwlagen.

De appartementen zullen worden gerealiseerd in de huursector (boven de huurliberalisatiegrens) en zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en senioren die niet voor een huurwoning in de sociale sector in aanmerking komen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.

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

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen naast het gemeentehuis van Bergeijk, aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 in het centrum van Bergeijk. De betrokken percelen zijn kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie B, nummers 4289 en 1874. Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

## 1.3 Doel

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

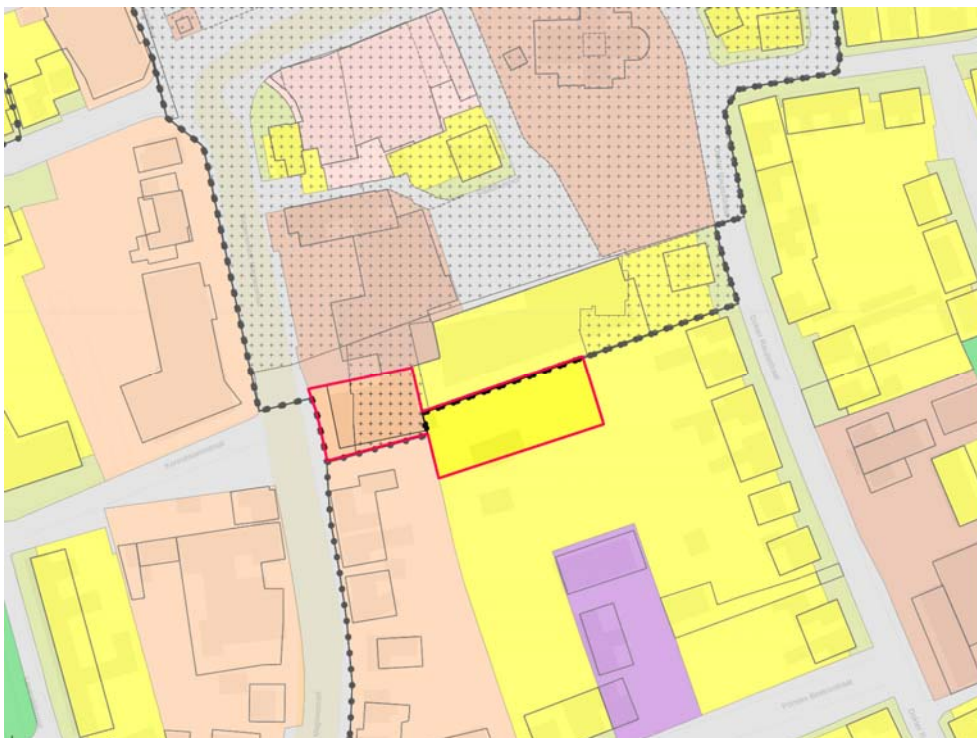
## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Voor het voorterrein met het bestaande cafépand het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' (NL.IMRO.1724.BPBcen1027-VAST), vastgesteld op 19 april 2012 en 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' (NL.IMRO.1724.BPBhcn1053-VAST), dat op 28 oktober 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Voor het binnengebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost' met de enkelbestemming 'Woondoeleinden 1'

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogten (gothoogte achterzijde) sluiten niet aan bij het bouwplan.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen met het plangebied voor De Snor uitgelicht (Bron: Ruimtelijke Plannen)

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

## 1.6 Leeswijzer

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



Café De Snor



Café De Snor met belendingen (gemeentehuis en woonbebouwing)



De Burgemeester Magneestraat bij Café De Snor

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van het dorpscentrum van Bergeijk. Het ligt aan de Burgemeester Magneestraat, de belangrijkste entreeweg tot het dorp en het dorpscentrum vanaf de zuidzijde van de kern.

Het is een straat met bebouwing die afwisselend is qua leeftijd, massaopbouw en functie. De meeste bebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met kap, maar ook bebouwing met plat dak komt voor (2 lagen en 2 lagen met terugliggende 3<sup>e</sup> bouwlaag). Het betreft overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen met hier en daar appartementengebouwen of kantoorgebouwen met een gevelbreedte van minder dan 30 m.

De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat deels uit 1, deels uit 2 bouwlagen met zadeldak. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het gemeentehuis, dat overwegend uit 3 lagen met plat dak bestaat. Aan de zuidzijde bevindt zich woonbebouwing in 1 en 2 lagen met mansardekap.

Er is sprake van ondiepe voortuinen of een verhard voorterrein. Het straatprofiel van de Burgemeester Magneestraat wordt begeleid door vrij jonge bomen. Het profiel oogt, zeker naar het centrum toe, relatief stenig.

### 2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Magneestraat, een oud bebouwingslint dat, zeker ter plaatse van het plangebied, gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan functies. De Burgemeester Magneestraat is een oud bebouwingslint dat de verbinding vormt tussen het dorpscentrum (noordelijk deel Burgemeester Magneestraat en de Hof) en de Hoek, die onderdeel uitmaakt van de hoofdontsluitingsweg aan de zuidzijde van Bergeijk richting Luykgestel en Westerhoven. Buiten het dorpscentrum vormt wonen de hoofdfunctie.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich het café De Snor. Achter het café is een verhard achterterrein gelegen. Naast het café staat aan de noordkant het gemeentehuis. Aan de zuidkant bevinden zich overwegend woningen.



## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijk

#### 3.1.1 Bebouwing

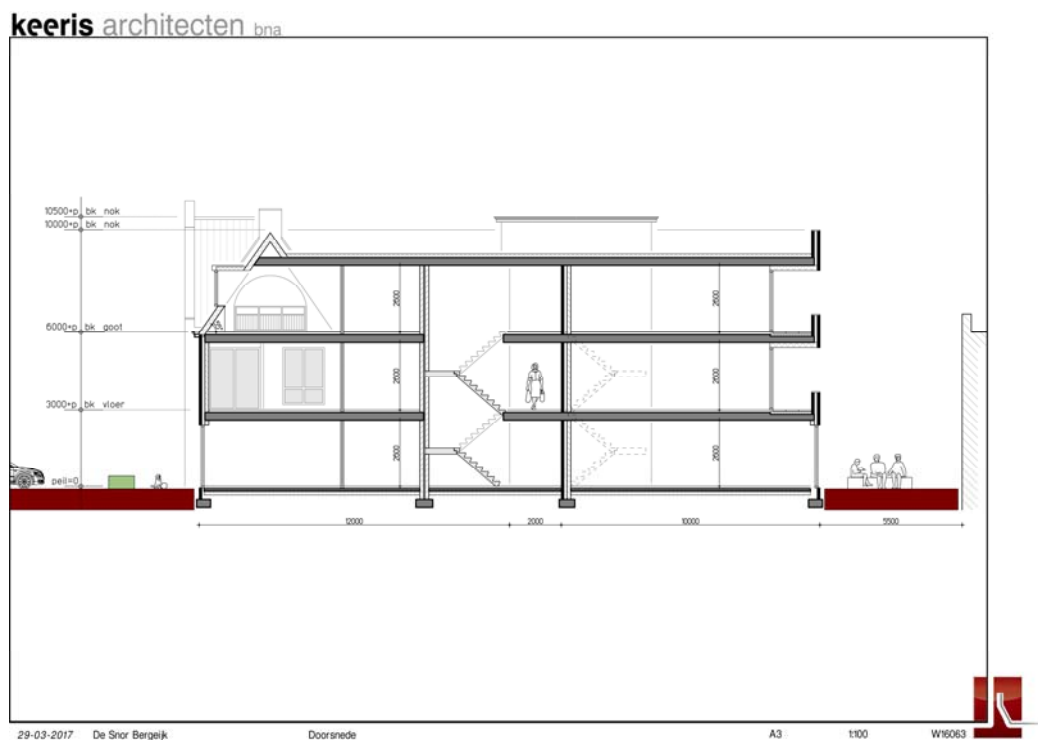
Zoals te zien is op onderstaande situatietekening is het voornemen om het bestaande café-pand te slopen en hiervoor in de plaats een gebouw met 18 woonappartementen terug te bouwen. Het gebouw is opgetrokken in 3 bouwlagen, maar is aan de straatzijde en zijkanten afgewerkt met een kap, waardoor het vanaf de openbare ruimte de verschijning heeft van een gebouw in 2 lagen met kap. Hiermee sluit het gebouw in bouwhoogte en verschijning goed aan op het beeld van dorps bebouwing langs de Burgemeester Magneestraat.



Situatietekening met rood omlijnd het plangebied (Keeris Architecten)



Impressie nieuwe situatie (Keeris Architecten)



Doorsnede bebouwing (Keeris Architecten)

De doorsnede verduidelijkt de hoogteopbouw: aan de straatzijde bedraagt de goothoogte 6m en de bouwhoogte 10 m met enkele uitstekende delen tot 10.5 m. Aan de achterzijde bedraagt de bouwhoogte 10m.

### Groen

In de bestaande situatie is weinig groen aanwezig. Het parkeren aan de voorzijde zal worden voorzien van een haag met bomen. De privé buitenruimte aan de voorzijde zal eveneens worden voorzien van een haag net als de achtererfafscheidingen.

## 3.2 Functioneel

### 3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 18 woonappartementen. De appartementen zullen worden gerealiseerd in de huursector (boven de huurliberalisatiegrens) en zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en senioren die niet voor een huurwoning in de sociale sector in aanmerking komen.





## 4 Beleidskader

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

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Structuurvisie

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

### Conclusie

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

#### 4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) vastgesteld.

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

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Andere thema's zijn voor het plangebied op deze kaarten niet aan de orde.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

### Conclusie

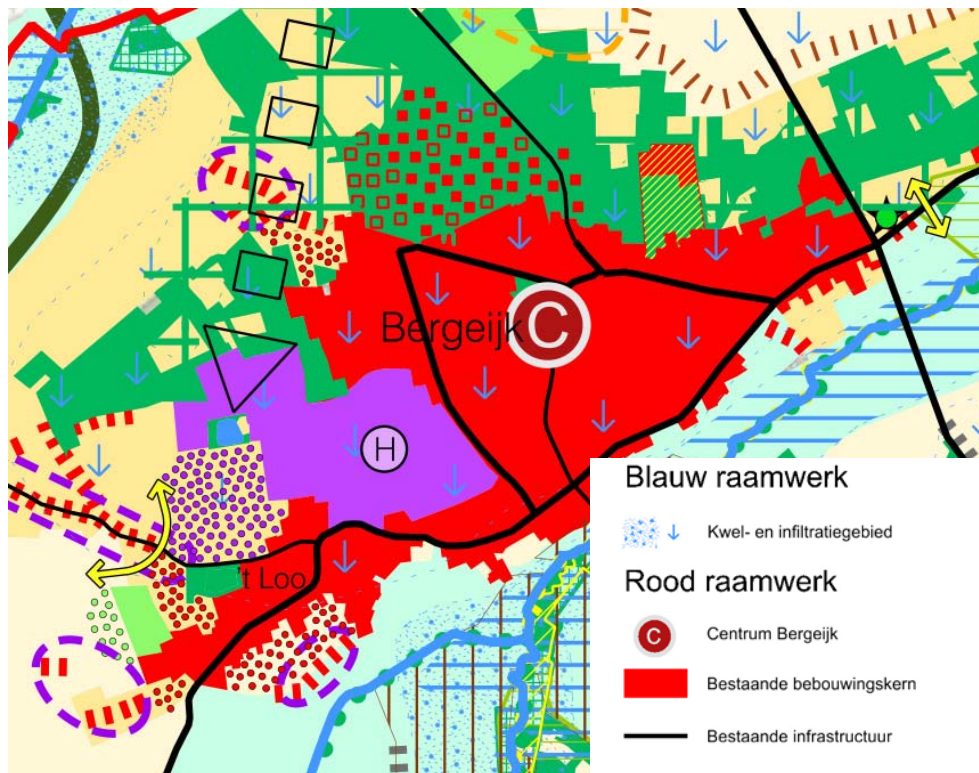
Het voornemen tot herontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Verordening ruimte.

#### 4.3 Gemeentelijk beleid

##### 4.3.1 Structuurvisie Bergeijk

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

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



Uitsnede ruimtelijk casco Structuurvisie Bergeijk

Het plangebied bevindt zich in het rode raamwerk, in de bestaande bebouwingskern. Binnen dit woongebied draait de koers om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

### Conclusie

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

#### 4.3.2 Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021

Op 25 juni 2013 is de 'Woonvisie Bergeijk 2013 - 2021' vastgesteld. De Woonvisie Bergeijk 2013-2021 is opgesteld naar aanleiding van de veranderde omstandigheden na de economische crisis vanaf 2008. Naast de crisis staat de woningmarkt ook voor een structurele verandering. De bevolkingsontwikkeling in Nederland en zo ook in Bergeijk vraagt om een verschuiving qua woningaanbod. Volgens provinciale prognoses gaat de Bergeijkse bevolking krimpen vanaf 2021. De verwachting is echter dat de behoefte aan woningen nog tot zeker 2030 zal stijgen.

Deze stijging heeft enerzijds te maken met de gezinsverdunning; meer eenpersoonshuishoudens. Anderzijds is de verwachting dat er een verschuiving gaat plaatsvinden naar levensloopbestendige woningen.

De woonvisie geeft een overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt en een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk.

Voor de gemeente Bergeijk is de huidige plancapaciteit vergeleken met de prognose van het aantal benodigde woningen voor de periode 2012 – 2021. De prognose voor deze periode is dat er in de gemeente 660 woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de woningvraag. Op dit moment bedraagt de plancapaciteit, zowel harde als zachte plannen, 554 woningen. De gemeente heeft vooralsnog 106 woningen minder in de plancapaciteit zitten dan de huidige prognose aangeeft (84%). Dit geeft nog enige ruimte zodat er komende jaren enigszins flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven.

Kernpunten van het beleid in de huidige woonvisie zijn:

1. Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.
2. De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.
3. Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de doelgroepen (starters, senioren, zorg, sociale huur) waarvan minimaal 1/3 (=20% van het totaal) sociale huur.
4. Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.
5. Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.
6. Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.
7. Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.
8. Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Vanwege recente ontwikkelingen in de woningmarkt en gewijzigde wetgeving is de huidige woonvisie aangevuld met een oplegnotitie. De beleidskaders worden aangevuld met de beleidskaders uit deze oplegnotitie.

### **Conclusie**

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk. De appartementen zullen worden gerealiseerd in de huursector (boven de huurliberalisatiegrens) en zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en senioren die niet voor een huurwoning in de sociale sector in aanmerking komen. Hiermee zijn meer woningen beschikbaar voor doelgroepen, dan de 60% die als richtlijn wordt gehanteerd in de woonvisie en kan dus worden gesteld dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de woonvisie.

### **4.3.3 Regionaal en Gemeentelijk woningbouwprogramma**

#### **Regionaal woningbouwprogramma**

In mei 2017 is het regionale woningbouwprogramma geactualiseerd. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017 en gaat voor de hele regio uit van de bouw van 26.400 woningen in de periode 2017 tot en met 2024. Voor de gemeente Bergeijk is in deze periode een toename van de woningvoorraad met 605 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt gerealiseerd.

De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte.

#### **Gemeentelijk woningbouwprogramma**

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2017 sprake van 358 woningen 'harde' plancapaciteit en 379 woningen 'zachte' plancapaciteit. Hiervan zijn voor de komende 10-jaarsperiode 2017-2016 324 woningen 'hard' en 107 woningen 'zacht'.

De gemeente Bergeijk heeft vooralsnog voor de komende 10 jaar 358 woningen in de 'harde' plancapaciteit zitten terwijl de actuele prognose 605 woningen aangeeft voor de komende 8 jaar. Dit geeft nog ruimte zodat er komende jaren flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven.

### Conclusie

Totaal zullen in het plangebied 18 appartementen worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om deze 18 appartementen op te nemen, wat dan ook zal gebeuren.

De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

#### 4.3.4 Actualisatie Centrumvisie Bergeijk

Voor Bergeijk is de geactualiseerde centrumvisie opgesteld. Deze Actualisatie Centrumvisie Bergeijk is vastgesteld op 23 april 2015.

In deze centrumvisie zijn de volgende kernadviezen aangedragen:

1. Zet in op versterking van een compact kernwinkelgebied: Hof en Markt
2. Geen uitbreiding in aanloopstraten: respecteer rechten, ga in gesprek en biedt alternatief
3. Verbeter aantrekkelijkheid van kernwinkelgebied door bereikbaarheid en parkeren te optimaliseren
4. Evalueren van het functioneren van het marktplein als drager van centrum

### Conclusie

Het plangebied is buiten het kernwinkelgebied gelegen. De ontwikkeling in het kader van onderhavig bestemmingsplan, het omzetten van een gemengde functie in een woonfunctie, past bij de kernadviezen 1 en 2, die zijn aangedragen in de centrumvisie. Er wordt niet alleen voorzien in het parkeren voor de ontwikkeling zelf (bewoners en hun bezoekers), maar ook in extra parkeerplaatsen, die kunnen worden benut door werknemers van de gemeente. Hierdoor neemt de parkeerdruk op de openbare ruimte af, waardoor naar alle waarschijnlijkheid ook wordt bijgedragen aan kernadvies 3: het verbeteren van het kernwinkelgebied door parkeren te optimaliseren.

#### 4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

##### 4.4.1 Algemeen

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

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

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

#### 4.4.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

1. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders wordt door de het College van burgemeester en wethouders een actueel woningbouwprogramma opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma. In paragraaf 4.3.3 is nader op de woningbouwprogramma's ingegaan en is geconcludeerd dat er de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met woningbouwinitiatieven omdat de 'harde' plancapaciteit achterblijft bij de behoefteprognose voor de komende 8 jaar.

De ontwikkeling biedt ruimte aan iedereen, die behoefte heeft aan een huurappartement in de geliberaliseerde huursector. Er zijn twee groepen waar de behoefte aan dergelijke woningen meer evident is.

Zo is er een grote groep starters die op zichzelf wil gaan wonen, maar een te hoog inkomen heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bij corporaties (i.v.m. passend toewijzen) en die niet in aanmerking komen voor een lening ten behoeve van een koopwoning in verband met de strenge financieringsnormen van banken. Deze doelgroep valt tussen wal en schip.

In het gebouw zijn, waar mogelijk, maatregelen getroffen, die bijdragen aan een betere geschiktheid voor senioren. Zo is het gebouw voorzien van een lift, zijn de gangen extra breed en zijn de badkamers van 15 van de 18 appartementen zo ruim dat zij optioneel kunnen worden voorzien van een tweede, rolstoel-geschikt, toilet. Door de vergrijzing wordt de doelgroep senioren alleen maar groter. Ruim de helft van de gemeenten verwacht in 2020 niet over voldoende geschikte huisvesting te beschikken. Dat blijkt uit onderzoek van Ipso Facto en ouderenorganisatie ANBO. Dit speelt vooral in dorpen en steden met minder dan 100.000 inwoners, daar waar juist veel ouderen wonen. De ouderenorganisatie schat dat het nu in Nederland al gaat om zo'n 60.000 seniorenwoningen en verwacht dat dit tekort - gezien de toenemende vergrijzing over 10 jaar is verdrievoudigd. Vaak is de wens een gelijkvloerse woning, die kleiner is dan een reguliere woning en die minder huishoudelijk werk vergt. Een appartement is in dat geval een geschikt type woning. Bovendien is het prettig voor de ouderen dat het gebouw in het onderhavig plan dicht bij de voorzieningen van het centrum ligt.

Totaal zullen in het plangebied 18 appartementen worden gerealiseerd. In het geactualiseerde woningbouwprogramma worden deze 18 toe te voegen woningen opgenomen.

2. Het plan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Bergeijk en betreft inbreiding/verdichting op een bestaand perceel dat in nu gebruik is voor gemengde doeleinden en waaraan een woonbestemming zal worden toegekend.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

## **4.5 Conclusie**

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

Het initiatief past bij het streven om het kernwinkelgebied compacter te maken en buiten het kernwinkelgebied de woonfunctie te versterken.

Het geldende bestemmingsplan voorziet in gemengde doeleinden, wat niet aansluit bij de voorgenomen woningbouw. Ook ruimtelijk gezien is de realisering van het initiatief op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om die redenen is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.



## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

### 5.1 Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied. De onderzoeksrapportage d.d. 9 juni 2017 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het rapport is als volgt samengevat:

#### Algemeen

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de betreffende locatie. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als 'verdacht' beschouwd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (april 2016) en de NEN 5707/5897 (augustus 2016).

#### Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn in de grond bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes. In de bovengrond aan de voorzijde (westzijde) van het pand zijn tevens bijmengingen met zinkassen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond ter plaatse van de bijmengingen met zinkassen op één plaats sterk verontreinigd is met koper, lood, nikkel en zink. Verder zijn de boven- en ondergrond licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium, zink en xylenen.

De exacte omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen is tijdens onderhavig onderzoek niet vastgesteld. Wel kan op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen van de nabijgelegen boringen, worden gesteld dat er minder dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is. Derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien meer zekerheid gewenst is over de omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen, wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren.

### Verkenkend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in het uitkomende materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel zijn in de grond sporen tot matige bijmengingen met puin aangetroffen en is plaatselijk een gravelverharding aanwezig. In de gravelverharding is analytisch geen asbest aangetoond. In de grond is een maximale indicatieve gewogen asbestconcentratie van 0,34 mg/kg d.s. aangetoond. Dit gehalte is kleiner dan de helft van de interventiewaarde, waardoor een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

### Conclusie en aanbevelingen

De onderzoeksresultaten leveren, met uitzondering van de plaatselijk aangetroffen sterke verontreiniging van de grond met zware metalen, geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Aangezien de verontreiniging met zware metalen geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, hoeft deze formeel gezien niet gesaneerd te worden. Geadviseerd wordt echter om de sterke verontreiniging te verwijderen bij herinrichting van het terrein.

Afstemming hierover met het bevoegd gezag (gemeente Bergeijk) heeft plaatsgehad. Sanering van de verontreiniging kan plaatsvinden na sloop van de bestaande bebouwing. Het betreft geen mobiele verontreiniging en de verontreiniging is beperkt van omvang. Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, zal de sanering plaatsvinden.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

## 5.2 Archeologie

Op de planlocatie, Burgemeester Magneestraat 9-11 te Bergeijk, wordt nieuwbouw gerealiseerd, een woningcomplex met 18 appartementen.

In het geldende bestemmingsplan heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wat inhoudt dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde is vanwege ligging in de historische kern.

### Conclusie

Archeologisch onderzoek voor de locatie is gaande. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gecontinueerd.

Voordat omgevingsvergunning wordt verleend, wordt door archeologisch onderzoek inzichtelijk gemaakt dat archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, die in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgestaan.

## 5.3 Water

### 5.3.1 Algemeen

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

### 5.3.2 Beleid gemeente Bergeijk

De zorgplicht hemelwater verplicht tot het bieden van een afvoermogelijkheid voor hemelwater, maar pas als de perceeleigenaar niet zelf het hemelwater kan verwerken. In de wet staat de zorgplicht als volgt vermeld:

*“De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden geleverd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.” (Waterwet, artikel 3.5, lid 1)*

Uitgangspunt binnen de gemeente Bergeijk is dat in de meeste gevallen hemelwater schoon genoeg is om zonder behandeling in het milieu terug te brengen.

Voor de zorgplicht hemelwater zijn in het VGRP 2015 -2019 de onderstaande doelen geformuleerd:

1. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover de particulier niet op eigen terrein redelijkerwijs in de verwerking ervan kan voorzien);
2. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.

Er is geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist. Nochtans is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Gezien het karakter van de ontwikkeling met 1679 m<sup>2</sup> buitenruimte ligt het dan ook binnen de mogelijkheden om een bui 8 (module C2100) op eigen perceel te verwerken.

### 5.3.3 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

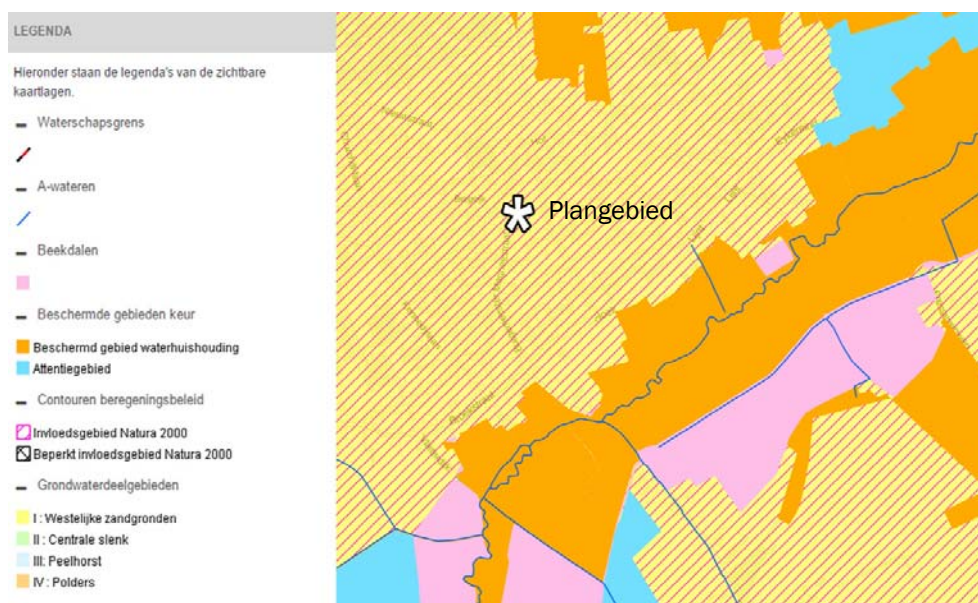
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 ‘waardevol water’ vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling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

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;

- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

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



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

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

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

1. hergebruik;
  2. vasthouden / infiltreren;
  3. bergen;
  4. afvoeren naar oppervlaktewater;
  5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
  - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
  - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
  - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimteslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
  - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

#### 5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Bergeijk, sectie B, nummers 4289 en 1874.

Deze percelen zijn gelegen aan de Burgemeester Magneestraat.

#### Toename verharding en noodzaak waterberging

In de bestaande situatie is het plangebied geheel verhard. Het betreft bebouwing, het terras voor het bestaande café en een geheel verhard achterterrein.

Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied niet toe.

|                                                         | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Bebouwing                                               | 816                                | 586                                    |
| Buitenruimte<br>(parkeren, ont-<br>sluiting, terrassen) | 1449                               | 1679                                   |
| Totaal verhard op-<br>pervlak                           | 2265                               | 2265                                   |

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

#### Waterkwaliteit

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

#### Droogweerafvoer (DWA)

De toename van de droogweerafvoer (DWA) is als volgt te ramen:

Er is sprake van een afname van 816 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen (Café De Snor) en er is sprake van een toename van 18 appartementen.

Afname:

Voor bedrijven wordt de verwachte belasting op gemiddeld 3 m<sup>3</sup> per hectare per uur geraamd (bron: Module B2100 Leidraad Riolerings, RIONED).

Dit komt voor het plangebied neer op  $0,0816 \times 3 \text{ m}^3 \times 24 \text{ uur} = 5,88 \text{ m}^3$ .

Toename:

Gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland in 2016 is 2,16 (bron: CBS). De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Bergeijk is groter: 2,42. Omdat de ontwikkeling appartementen betreft, is aannemelijk dat de gemiddelde huishoudensgrootte hier lager ligt dan het gemeentelijk gemiddelde. Daarom is voor de berekening uitgegaan van het landelijk gemiddelde.

De gemiddelde productie in een huishouden van afvalwater bedraagt 150 l per etmaal per persoon (bronnen: [www.worldwidebase.com/science/afvalwater.shtml](http://www.worldwidebase.com/science/afvalwater.shtml) en [www.waterzuivering.org](http://www.waterzuivering.org)).

Dit komt voor het plangebied neer op  $18 \times 2,16 \times 150/1000 = 5,83 \text{ m}^3$ .

Totaal blijft de DWA dus min of meer gelijk en vormt geen extra belasting voor het bestaande vuilwaterriool.

### Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

## 5.4 Geluid

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

De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Voor wegverkeerslawaai is het plan niet gelegen binnen de geluidzone van wegen. Het plan is echter wel gelegen aan de Burgemeester Magneestraat en tegenover de Korenbloemstraat, welke beide een snelheidsregime hebben van 30 km/uur.

Vanwege het wegverkeer op de Korenbloemstraat geldt dat de geluidbelasting op geen enkele gevel van het gebouw de richtwaarde van 48 dB overschrijdt.

Voor de Burgemeester Magneestraat geldt dat de geluidbelasting enkel op de voorgevel van het nieuwe appartementengebouw de richtwaarde overschrijdt. De overschrijding is maximaal 4 dB.

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

### Conclusie

Enkel op de voorgevel van het nieuwe appartementengebouw is er een geluidoverschrijding van maximaal 4 dB. Aangezien de Burgemeester Magneestraat niet zoneplichtig is, is een procedure hogere waarde niet aan de orde en is er formeel geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Volgens het bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde besluit hogere waarde opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Een gevel van een nieuwbouwwoning dient bovendien minimaal een karakteristieke geluidwering (GA;k) van 20 dB te hebben. Door geluidwerende maatregelen wordt een reductie van 4 dB nagestreefd.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 18 nieuwe woningen met bijbehorende faciliteiten.

Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 18 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

## 5.6 Externe veiligheid

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

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

### Conclusie

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

## 5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Tritium Advies een quickscan flora en fauna verricht, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Doel van dit onderzoek is, te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder beschreven.

### 5.7.1 Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 750 meter op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het een inbreidingslocatie in het centrum van Bergeijk betreft waarbij onder andere een horecabestemming wordt omgezet naar een woonbestemming bestaande uit 18 duurzame appartementen. Een significant negatief effect is hierdoor niet te verwachten.

### 5.7.2 Soorten

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

belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

### **Flora**

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

### **Vogels**

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

### **Grondgebonden zoogdieren**

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

### **Vleermuizen**

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

### **Amfibieën, reptielen en vissen**

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

### Ongewervelden/ overige soorten

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

#### 5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

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

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

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

### Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

## 5.8 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 750 meter op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het een inbreidingslocatie in het centrum van Bergeijk betreft waarbij onder andere een horecabestemming wordt omgezet naar een

woonbestemming bestaande uit 18 duurzame appartementen. Een significant negatief effect is hierdoor niet te verwachten.

Van de ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze toelichting reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie.

Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

## **5.9 Hinderlijke bedrijvigheid**

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

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

### **Conclusie**

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

## **5.10 Kabels en leidingen**

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

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 18 woningen, en ruimten voor gemengde doeleinden mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

#### **Reactie Provincie Noord-Brabant**

*Artikel 4.3 van de Verordening bepaalt dat ingeval voorzien is in de nieuwbouw van woningen het plan o.a. een verantwoording bevat over het aantal te realiseren wooneenheden in relatie tot de afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Het aantal van 18 appartementen past binnen deze in regionaal verband gemaakte afspraken. De juridisch planologische borging van dit aantal ontbreekt echter nog in het plan. Wij adviseren u de borging dat maximaal 18 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd op te nemen in het plan door dit aantal te vermelden in de regels en/of op de verbeelding.*

In juridische borging van het maximale aantal van 18 woningen is voorzien door in de regels het maximaal aantal toegestane woningen te bepalen op 18 (artikel 3.2.1 onder c).

#### **Reactie Waterschap De Dommel**

*Ik stem in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Het perceel is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geheel verhard. Het plan is daardoor van gering waterhuishoudkundig belang. Ondanks deze instemming zie ik bij deze ontwikkeling een kans om dit plan klimaatrobuust(er) te maken. Door bijvoorbeeld goed na te denken over het type verharding van de parkeerplaatsen zou hemelwater ter plaatse in de grond kunnen infiltreren in deze sterk versteende omgeving. Omdat de kern van Bergeijk op goed infiltrerende grond ligt is deze optie goed mogelijk.*

*Ik praat graag met u verder over deze en mogelijk andere kansen die dit project biedt voor de verbetering van de klimaatbestendigheid van Bergeijk.*

Voor onderhavig bestemmingsplan heeft deze vooroverlegreactie geen consequenties. De geconstateerde kansen om het plan klimaatrobuuster te maken, hebben betrekking op uitvoeringsaspecten. Naar de uitvoering toe is bij de initiatiefnemer alle bereidheid aanwezig om mee te denken hierover.

#### **Reactie Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost**

De Veiligheidsregio heeft in haar reactie van 23 oktober 2010 aangegeven dat op het gebied van bereikbaarheid en bluswatervoorziening geen verdere eisen worden gesteld.

Op 27 m van de nieuwe ontwikkeling is een ondergrondse brandkraan aanwezig en op 135 m een tweede.

Wel geeft de brandweer aan dat het goed zou zijn als zij met de tankautospuut tot aan de parkeerplaats aan de achterzijde kan komen om eventuele autobranden of een brand aan het appartementencomplex te kunnen bestrijden.

Hierover kan worden aangegeven, dat de inritsituatie niet verandert ten opzichte van de huidige situatie omdat de zijgevel van het appartementengebouw wordt teruggebouwd op de plaats van de zijgevel van de bestaande bebouwing en dat de parkeerplaats via deze inrit bereikbaar is. Op het parkeerterrein is keerruimte voor een brandweerauto, zodat het achterterrein vooruitrijdend kan worden bereikt. De breedte van een bluswagen is maximaal 2.5 m. De inrit voldoet over de grootste lengte aan een minimale doorgangsbreedte voor bluswagens van 3.5 m. Alleen op de overgang naar de parkeerplaats is de breedte 3.2 m. Omdat er geen sprake is van zijbegroeiing en omdat vooruitgereden kan worden, vormt het smalste punt van 3.2 m geen blokkade en kan met de geprojecteerde inrit aan de wens van de brandweer tegemoet worden gekomen.

#### **6.2.2 Zienswijzen en vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2017 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Daaraan voorafgaand heeft de projectontwikkelaar voor belangstellenden op donderdag 14 december een informatieavond in 'Tante Thee', Hof 82a Bergeijk gehouden waarin het bouwplan nader werd uitgelegd.

Tijdens de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen en 1 instemmende reactie van het waterschap ingediend. De zienswijzen zijn verwoord in de zienswijzennota die als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd en ook de antwoorden op de zienswijzen staan daarin. De zienswijzen hebben vooral betrekking op vermindering van uitzicht en privacy, vermeerdering van overlast en ongelijke behandeling ten opzichte van de bouwplannen bij de Burgemeester Magneestraat 39. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Bij vaststelling is in het ontwerpbestemmingsplan een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In paragraaf 5.3.2 is het gemeentelijk beleid inzake water duidelijker verwoord.

Het plan is op 26 april door de raad van de gemeente Bergeijk vastgesteld.

## 7 De bestemmingen

### 7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een herontwikkelingslocatie aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 te Bergeijk.

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

Gestreefd is hierbij naar aansluiting bij recente bestemmingsregelingen, zoals deze zijn toegepast voor de gemeente Bergeijk.

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

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

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

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

### 7.2 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

#### Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- c. tuinen, erven, inritten en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald (resp. 6.5 en 11 m). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, op een afstand van ten

minste 2.5 meter achter de voorgevellijn tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

### **Waarde – archeologie 3**

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m +/- mv.