

Bestemmingsplan

Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

December 2022

Projectgegevens:

TOE03-SNG019-01A

REG03-SNG019-01A

TEK03-SNG019-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPRsch3023-VAST

Vastgesteld:

22 december 2022



Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@urbitom.nl

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	10
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.4	Conclusie	21
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie	25
5.3	Water	27
5.4	Geluid	33
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.6	Externe veiligheid	35
5.7	Flora en fauna	35
5.8	Stikstofdepositie	37
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	38
5.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5.11	Kabels en leidingen	40
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7	De bestemmingen	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Schoolstraat (tussen 23 en 27) Riethoven, Lankelma, 22 november 2021.
2. Riethoven, Schoolstraat 25, Gemeente Bergeijk (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 8 november 2021.
3. Advies Archeologische Monumentenzorg 2021-nr. 313, Gemeente Bergeijk, 15 december 2021.
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Schoolstraat te Riethoven, Tritium Advies, 20 oktober 2021.
5. Berekening stikstofdepositie woningbouwontwikkeling Schoolstraat ong. te Riethoven, Tritium Advies, 29 september 2021.
6. Verslag omgevingsoverleg, april 2021.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2021 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van twee percelen tussen de Schoolstraat 23 en 27 te Riethoven hebben het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woningen.

De zuidelijke woning betreft een woning, die op basis van het geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' kan worden opgericht binnen het bestaande bouwvlak. In afwijking van het geldende bestemmingsplan, waarin staat aangegeven dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m moet bedragen, zal deze woning op 2 m van de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen denken in een oplossing op maat om voor beide initiatiefnemers de nieuwbouw van een woning op eigen terrein mogelijk te maken en daarom mee te willen werken aan deze kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daartoe heeft het college van burgemeester en wethouders op 3 augustus 2021 het volgende besluit genomen:

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een tweede woning op het bouwvlak gelegen tussen Schoolstraat 23 en 27 te Riethoven in de vorm van een seniorenwoning.
2. Toe te staan dat wordt afgeweken van de maximum goothoogte voor een seniorenwoning door een beperkte dakopbouw met plat dak toe te staan in plaats van een kap.
3. Geen afdracht vanuit het vereveningsfonds sociale woningbouw te eisen.
4. De geldigheidsduur van dit besluit vast te leggen op een jaar.

De extra woning in het plangebied betreft een seniorenwoning. Deze valt onder de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente zoals vastgelegd in het beleid Groot maatschappelijk belang. In principe wordt medewerking verleend onder een aantal ruimtelijke voorwaarden, die in algemene zin van toepassing zijn voor seniorenwoningen op eigen terrein in de gemeente Bergeijk:

1. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 320 m³ bedragen;
2. De totale oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouw en bijhorende bouwwerken) is maximaal 150m²;
3. Het woonprogramma (woon-, slaap-, badkamer, keuken) bevindt zich op de begane grond;
4. Een eventuele verdieping is mogelijk, mits ondergeschikt qua omvang;
5. Er geldt een beperkte goot- en nokhoogte van maximaal 3,5 en 7 meter, of 4 meter bij plat dak;
6. De maximale perceelsoppervlakte is 250m².

Naast deze ruimtelijke voorwaarden zijn er nog enkele andere voorwaarden:

- De omgeving dient geïnformeerd te worden over het initiatief (omgevingsdialoog)
- Er dient een anterieure overeenkomst te worden opgesteld met de gemeente.

De hierboven beschreven ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden is dit nieuwe 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 betreft de percelen tussen Schoolstraat 23 en 27 te Riethoven, kadastraal bekend als gemeente Riethoven, sectie B, nummers 2531 (deel dat grenst aan de Schoolstraat) en 2381 (zuidelijk deel). Totale oppervlakte van de nieuwe woonpercelen, tevens het plangebied, bedraagt 740 m².

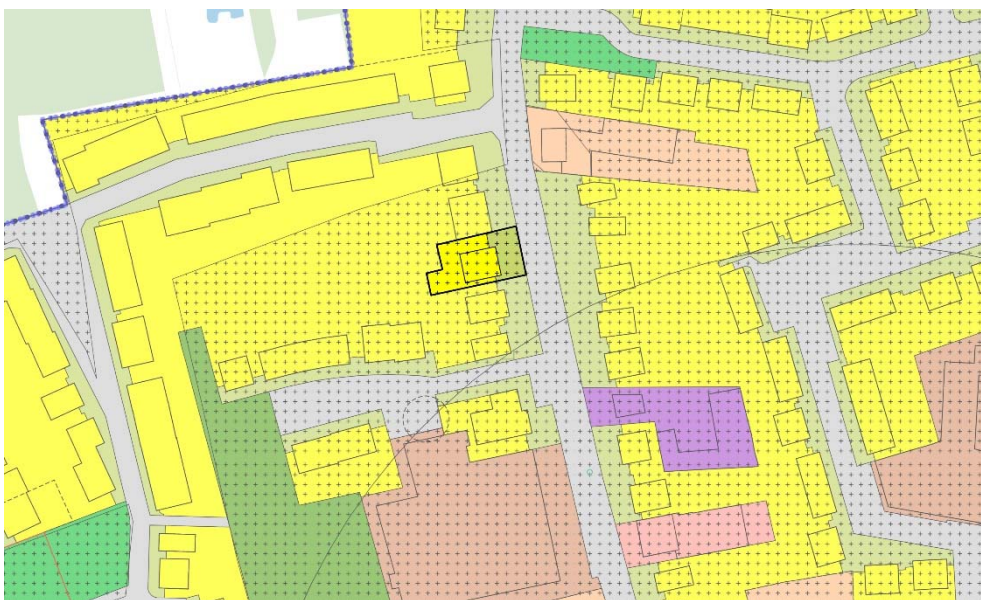
1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' (identificatienummer NL.IMRO.1724. BPRrh3007-VAST) dat is vastgesteld op 31 mei 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. In het plangebied is een bouwvlak voor één woning aanwezig.

Ook geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' met plangebied in zwarte omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

De ontwikkeling van 2 woningen is niet mogelijk binnen het plangebied. Dit heeft weliswaar een woonbestemming, maar er is, binnen het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak slechts ruimte voor 1 woning. Ook de toegestane bouwhoogte is (net) niet toereikend.

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.



Schoolstraat Riethoven met in het midden van de foto het plangebied, genomen vanuit zuidelijke richting



Schoolstraat Riethoven met in het midden van de foto het plangebied, genomen vanuit noordelijke richting

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Algemeen

Het dorp maakt geen deel uit van het lint van kernen tussen Luyksgestel en Valkenswaard (waaronder 't Loo, Bergeijk en Westerhoven), maar ligt midden op het grote akkercomplex in het noordoostelijk deel van de gemeente. Riethoven is van oorsprong te kenmerken als een tiendakkerdorp: een dorp met een centrale kerk en daaromheen een krans van gehuchten en buurtschappen. De ruimtelijke structuur van Riethoven wordt gekenmerkt door het stelsel van historische dorpslinten (Schoolstraat/Dorpsstraat en Gildestraat/Molenstraat) en meer recente bebouwingslinten (Tongerstraat/Stevertsebaan en Willibrordusstraat). Op de kruising van de historische dorpslinten bevindt zich de kerk met de karakteristieke driehoekige ruimte van het Dorpsplein. Ten zuiden van het dorp is lintbebouwing langs de Boshovensestraat/Voorderstraat/Eind aanwezig, met karakteristieke doorzichten tussen de bebouwing, richting het beekdal ten zuiden van Riethoven. Het noordoostelijke en noordwestelijke deel van Riethoven wordt gevormd door de planmatig opgezette woonbuurten Mortakkers en Galbergen. Op het kleinschalige bedrijventerrein Mortakkers, aan de oostelijke rand van de kern, zijn enkele relatief grote bedrijven gevestigd.

Plangebied

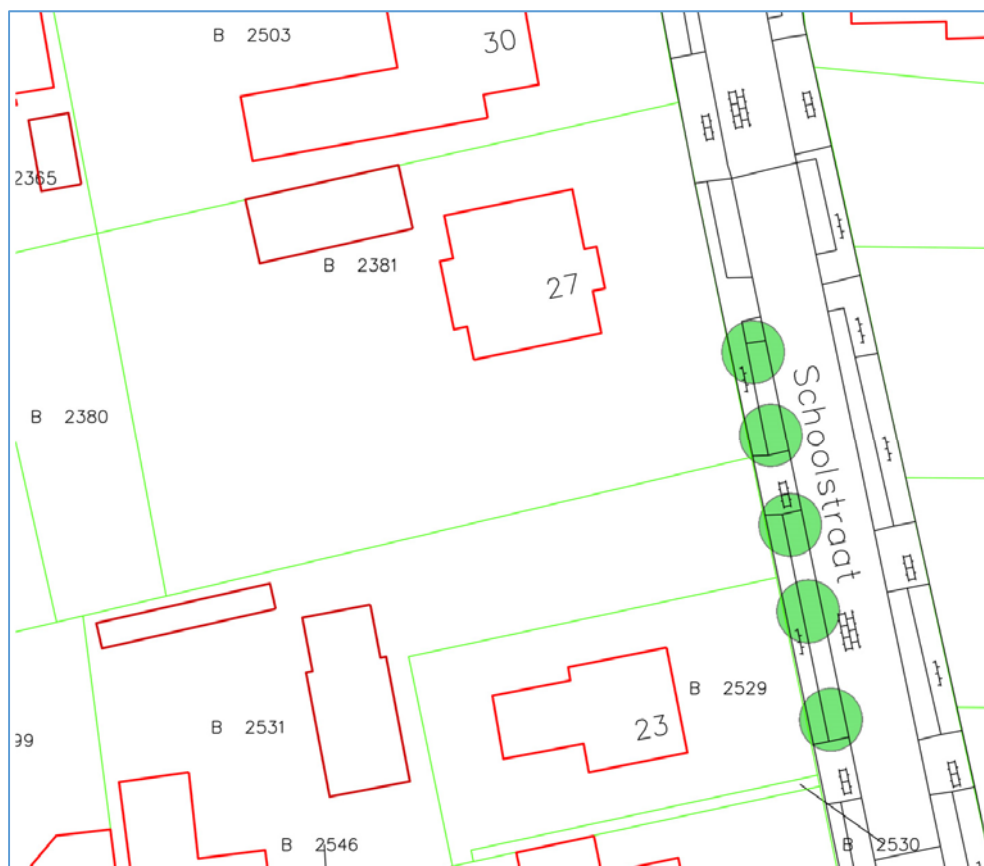
Het plangebied is in gebruik als zijtuin bij de woning aan de Schoolstraat 27 en als achtertoegang van het perceel dat hoort bij de woning aan de Meester Knoopstraat 2. Deze toegang komt naast Schoolstraat nr. 23 uit op de Schoolstraat.

Het plangebied ligt aan de Schoolstraat. Het beeld van de bebouwing is hier gevarieerd: overwegend gevels, parallel aan de straat, maar ook topgevels. Een afwisseling van woningen in 1 en 2 bouwlagen met kap, alsook bebouwing in 2 lagen met plat dak (zoals het gezondheidscentrum).

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Schoolstraat, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute door Riethoven, gevormd door de Dorpsstraat en de Schoolstraat. Het dorpshart ligt aan het Dorpsplein, dat op de overgang van Schoolstraat en Dorpsstraat ligt. Hier bevindt zich de St. Willibrorduskerk. Aan het plein en de hoofdroute bevinden zich verdere diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals de Willibrordusschool en het Gezondheidscentrum. Ook is er zijn hier horecavoorzieningen en enige detailhandel aanwezig.

Het plangebied zelf ligt aan het noordelijk deel van de Schoolstraat dat vooral een woonfunctie heeft.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 van deze toelichting, gaat het hier om een bouwinitiatief waarbij de gemeente heeft willen meedenken voor een oplossing op maat.

De zuidelijke woning, naast Schoolstraat 23, wordt als levensloopbestendige woning ontwikkeld op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' met dien verstande dat afgeweken wordt van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m. Deze bedraagt in voorliggend plan 2m. Hieraan wordt medewerking verleend omdat het om een woning in 1 bouwlaag op eigen terrein gaat met een relatief kleine dakopbouw waar een extra bouwlaag gerealiseerd wordt. Deze dakopbouw ligt op wel op 3m uit de zijdelingse perceelsgrens en is ook met een maximale bouwhoogte aangeduid op de verbeelding.

De noordelijke woning, naast Schoolstraat 27, wordt als levensloopbestendige seniorenwoning op basis van het beleid Bouwen voor Groot Maatschappelijk belang gebouwd.

De nieuwe woning in het zuidelijk plangebied (woning naast Schoolstraat 23) ligt, conform principebesluit, aan de zuidzijde op 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens en aan de noordzijde op 2m.

Voor het parkeren op eigen terrein kan gebruik gemaakt worden van bestaande inritten. Er zijn vanwege de ontwikkeling dus geen consequenties voor de bomen in de openbare ruimte en ook niet voor andere elementen in de openbare ruimte, zoals lichtmasten.

De woning voldoet aan de voorwaarden uit het beleid Bouwen voor Groot Maatschappelijk belang:

1. Maximale inhoud van een seniorenwoning bedraagt 320 m³ (hiermee wordt bedoeld het bouwvlak voor de hoofdwoning).
In het plan is een hoofdbebouingsvlak opgenomen met een diepte van 7.5 m² en een breedte van 5.25 (3 m afstand tot zijdelingse perceelsgrens aan noordzijde en 2 m tot zijdelingse perceelsgrens aan zuidzijde).
2. Er is sprake van een beperkt bestemmingsvlak.
Het woonbestemmingsvlak t.b.v. de seniorenwoning heeft een oppervlak van 272 m² (zie ook onder 7).
3. Alle voorzieningen op de zelfde etage - begane grond (woon-, slaap-, badkamer, keuken).
Alle essentiële ruimten worden op de begane grond gesitueerd. Op de verdieping worden uitsluitend niet essentiële ruimten, zoals een logeerkamer en zolderruimte gesitueerd.
4. Totaal oppervlakte bebouwing hoofd en bijhorende bouwwerken maximaal 150m².

De oppervlakte van de totale bebouwing bedraagt maximaal 150 m². Dit is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

5. Een eventuele verdieping is mogelijk, mits ondergeschikt qua omvang.
De woning bestaat uit een gebouw in 1 bouwlaag met een dakopbouw. De dakopbouw heeft een beperkte omvang (in het bouwplan 7.2 x 5.24 m).
6. Beperkte goot- en nokhoogte van maximaal 3,5 en 7 meter. Of 4 meter bij plat dak.
*Initiatiefnemers willen liever geen schuin dak, maar willen hun woning realiseren in 1 bouwlaag met plat dak en een beperkte dakopbouw met plat dak, waar 6.2 m bouwhoogte wordt gehanteerd. De gemeente heeft aangegeven van de voorwaarde inzake bouwhoogten te kunnen afwijken om de volgende redenen:
Een verdieping is op deze locatie passend in de omgeving. De omvang van de dakopbouw wordt beperkt door deze op te nemen in het bouwvlak voor hoofdbebouwing, dat beperkt van omvang is (7.5 x 5.25 m), waarvoor een maximale bouwhoogte van 6.2 m van toepassing is.*
7. Een maximale perceelsoppervlakte van 250m²
*De omvang van de totale kavel voor de seniorenwoning is 340 m², dus groter dan 250 m². De bebouwingmogelijkheden voor hoofdbebouwing zijn relatief ver van de straat gesitueerd ca. 10 m). Situering van de hoofdbebouwing, dicht op de straat, is onwenselijk omdat de belendende woningen ook ver van de straat liggen.
Op de voortuin is de bestemming 'Tuin' gelegd met beperkte bouw mogelijkheden. Over het gehele perceel (dus ook de voortuin) is de specifieke bouwaanduiding 'seniorenwoning' gelegd, waarbinnen de bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen beperkt zijn tot maximaal 150 m². Met deze beperkingen wordt een perceels-grootte van meer dan 250 m² door de gemeente aanvaardbaar geacht.*

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft twee levensloopbestendige woningen.

De woning aan de noordzijde van het plangebied voldoet tevens aan de voorwaarden die in het gemeentelijk beleid gesteld worden ten aanzien van seniorenwoningen (zie voorgaande paragraaf).

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

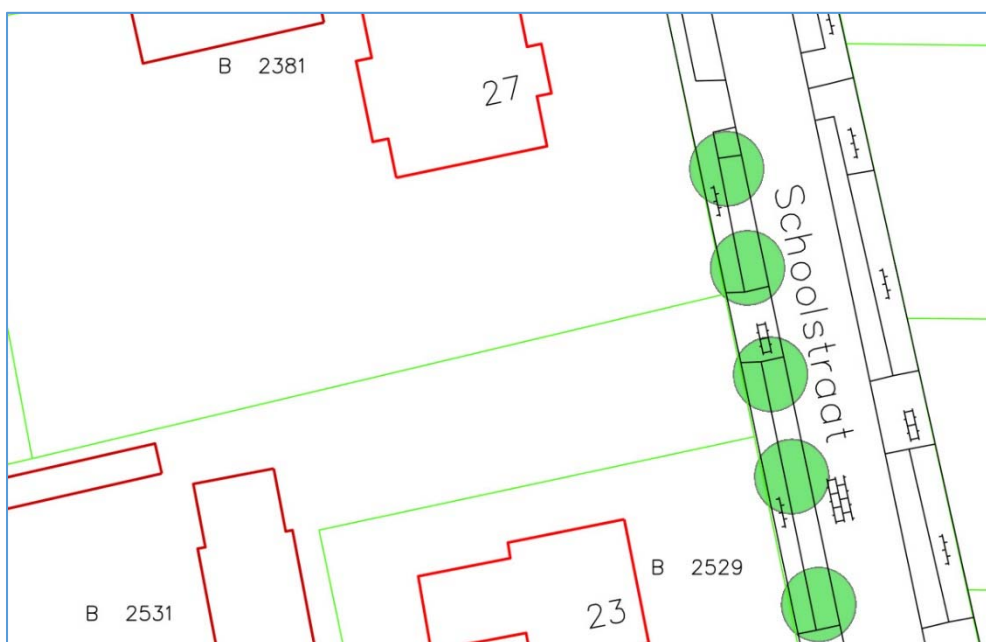
De gemeente Bergeijk heeft in februari 2017 de Nota Parkeernormen vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW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

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Bergeijk, die is aangepast bij raadsbesluit van 26 en 28 juni 2018.

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeerrichtlijn van 1.9 – 2.7 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld derhalve 2.3 parkeerplaats per woning.

Omdat de noordelijke woning een kleine seniorenwoning betreft, die qua inhoud nogal afwijkt van een reguliere vrijstaande woning, is het voorstelbaar dat voor de parkeernorm de onderkant van de bandbreedte wordt aangehouden in plaats van het gemiddelde, dus 1.9 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein kan voorzien worden in 3 opstelplaatsen per woning, zoals aangegeven op de navolgende tekening. Ingevolge de CROW kencijfers mag een parkeermogelijkheid voor 2 auto's achter elkaar als 1.3 parkeerplaats worden gerekend. 2 auto's naast elkaar mogen als 2 parkeerplaatsen worden gerekend. Totaal is er dan per woning sprake van 2.3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is conform de richtlijn.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie met parkeermogelijkheden op eigen terrein: er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten. Bomen en lichtmasten langs de Schoolstraat worden op de huidige plek gehandhaafd.

4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Het geldende bestemmingsplan maakt reeds de bouw van 1 woning mogelijk binnen het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 1 extra woning te realiseren. Dit is aanmerkelijk minder dan de grens van 11 woningen, zoals hierboven omschreven. Daarom wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De

Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Conclusie

Het toevoegen van een nieuwe woning aan de bouw mogelijkheden in het plangebied heeft geen significante invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan past binnen de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de 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.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

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

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

Inmiddels is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld, waarvan op 15 april 2022 een geactualiseerde versie is geconsolideerd. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in januari 2023 vastgesteld.

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

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

zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

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

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

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van de 2 levensloopbestendige woningen (waarvan 1 reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan) is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De woningen zijn gesitueerd in stedelijk gebied en voldoen daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

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

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bergeijk 340 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 600 woningen tot

2030. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk, waarvan 1 reeds mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. De toevoeging van deze extra woning past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

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

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 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

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

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

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

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

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) lang-

zaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

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

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

Conclusie

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk. Het initiatief betreft een nieuwe seniorenwoning en een levensloopbestendige vrijstaande woning. De toevoeging betreft dus woningen die beschikbaar zijn voor een van de doelgroepen waarvoor ingevolge de woonvisie met name woningen moeten worden gerealiseerd. Daarmee kan worden dus worden gesteld dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de woonvisie.

4.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma dat elke 3 jaar wordt geactualiseerd met de provinciale prognose (laatste actualisatie 2020). In de gemeentelijke woningbouwmatrix, die jaarlijks wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode naar verwachting worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is per 1-1-2021 sprake van ca. 300 woningen die zijn vastgelegd in harde plancapaciteit. Volgens de provinciale woningbehoefteprognose (2020) is er in de gemeente Bergeijk voor de komende 10 jaar een behoefte aan 600 woningen. Dit geeft ruimte voor nieuwe bouwinitiatieven. Er is immers nog ruimte voor ca. 300 woningen. Hiervan zijn al wel een aantal woningen voorzien in plannen die in voorbereiding zijn (zachte plancapaciteit).

Conclusie

Totaal zullen in het plangebied 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan 1 reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. In het woningbouwprogramma is ruimte om de extra woning op te nemen, wat dan ook zal gebeuren.

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

4.3.4 Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

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

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

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

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

In de nota Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is aangegeven op welke wijze de bijdrage wordt berekend.

Conclusie

In het geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik' is reeds de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Met voorliggend plan wordt de bouw van een extra woning in het plangebied mogelijk gemaakt. Dit betreft een seniorenwoning. De woningen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn weliswaar beperkt van afmetingen, maar de bouwkosten zijn relatief hoog (veel buitenmuren, geen voorzieningen/bouwelementen die gedeeld kunnen worden door meerdere woningen), waardoor de woningen niet te realiseren zijn als sociale woning. Omdat het principeverzoek voor deze woning is ingediend voordat het beleid vereveningsfonds sociale woningbouw is vastgesteld, hoeft de initiatiefnemer geen afdracht te doen aan het vereveningsfonds.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Bergeijk dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het ac-

commoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensivering-processen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

De woningen passen binnen de bebouwingsstructuur van de Schoolstraat. Het betreft levensloopbestendige woningen, waarmee invulling wordt gegeven aan het doelgroepenbeleid uit de Woonvisie. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid. Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in bouw mogelijkheden voor twee vrijstaande woningen, wat het voornemen is. Om die redenen is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend onderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in september 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied en hierover in november 2021 gerapporteerd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot circa 1,5-1,7 m-mv overwegend uit zeer fijn, zwak siltig zand en vervolgens is tot de verkende diepte van 5,0 m-mv sprake van matig fijn tot matig grof, zwak siltig, zwak grindig zand. De bovengrond is tot maximaal 1,2 m-mv zwak humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem, wel is sprake van aan pad met halfverharding (freesasfalt).

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden bleek de onderzoekslocatie anders dan vooraf was aangegeven, tevens bleek sprake van verschillende types grondgebruik (kippenren, opslagcontainer) en een pad met halfverharding freesasfalt). Dit heeft geleid tot een aanpassing van de boorstrategie.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 en MM3 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogd gehalten aan cadmium aangetroffen. De concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM4 (bovengrond direct onder freesasfalt) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM2 en MM5 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch een matig verhoogde concentratie aan zink en licht verhoogde concentraties aan barium en cadmium aangetoond.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van zink in het grondwater.

Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt, behoudens een lichte verhoging aan cadmium en PAK, geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- De onderzoekslocatie valt binnen het projectgebied van Actief bodembeheer de Kempen (kans op verhoogde gehalten aan zware metalen in grond en grondwater). Aan de zuidoostzijde is op circa 50 meter sprake van een (voormalige) zinkassenverontreiniging.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' voor de nieuwbouwlocatie naast de Schoolstraat 27 kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en licht tot matig (regionaal verhoogd) concentraties in het grondwater, formeel worden aanvaard.

De hypothese 'verdacht' voor de nieuwbouwlocatie naast de Schoolstraat 23 kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond, formeel worden verworpen.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Middels het verrichte bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

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

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

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'. Voor deze bestemming is archeologisch onderzoek nodig, wanneer het een project betreft met een oppervlakte van meer dan 500 m², waarvoor graafwerkzaamheden, dieper dan 50 cm –maaiveld nodig/mogelijk zijn.

Het perceel heeft een oppervlakte van 740 m². Hier is het mogelijk dat leidingsleuven worden aangebracht, bomen worden geplant en waterberging wordt aangebracht op een diepte van meer dan 50 cm –mv.

Het bouwperceel, waar bebouwing kan worden opgericht, betreft de in het bestemmingsplan opgenomen woonbestemming. Deze heeft een oppervlakte van 517 m².

Er is dus sprake van meer dan 500 m² gebied met bouwmogelijkheden en aanmerkelijk meer dan 500 m² gebied, waar roering van de bodem op meer dan 50 cm –mv reëel is.

Daarom is in november 2021 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Transect. De rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

De aanleiding van het onderzoek werd gevormd door een voorgenomen bestemmingsplanwijziging om in de toekomst de bouw van twee woningen mogelijk te maken. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een gecombineerd archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend booronderzoek (IVO-O). Het probeert daarmee antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

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

Op basis van het archeologische vooronderzoek geldt in het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd. Bij het bureauonderzoek is echter vastgesteld dat het plangebied ligt op een dekzandwieling die bewoonbaar is geweest vanaf het Laat-Paleolithicum. Op de dekzandwieling zijn in de omgeving van het plangebied archeologische resten aangetroffen uit de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd. Deze resten bestaan onder meer uit het erf van een Romeinse

boerderij, een vroegmiddeleeuws grafveld, resten van de middeleeuwse kern van Riethoven en een boerderij uit de Vroege Middeleeuwen D of de Volle Middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek is de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum - Nieuwe tijd bevestigd. Conform de verwachting is het plangebied gelegen op een dekzandwieling. De top hiervan is aangetroffen vanaf een diepte van 80-100 cm -Mv (26,9-27,1 m +NAP). In de top van het dekzand is sprake van een zeer zwak ontwikkelde BC-horizont of een akker of cultuurlaag, die is aangetroffen tot een diepte van 110-130 cm -Mv (26,6-26,9 m +NAP) waar het overgaat in de C-horizont. Het dekzand is afgedekt door een oud bouwlanddek, in de top waarvan de moderne bouwvoor ontstaan is. De top van het dekzand is archeologisch gezien nog intact. Wel ontbreekt het aan een volledige B-horizont, die in het dekzand een intact archeologisch niveau voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum had vertegenwoordigd.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen tot het doorvoeren van een bestemmingsplanwijziging om in de toekomst woningbouw mogelijk te maken. Voor het plangebied is op basis van het archeologisch vooronderzoek een hoge archeologische verwachting vastgesteld. Archeologische resten kunnen worden aangetroffen vanaf een diepte van 80-100 cm -Mv (26,9-27,1 m +NAP). Mocht het mogelijk zijn om civieltechnische werkzaamheden (aanleg funderingen leidingen e.d.) mogelijk zijn om de verstoring van de ondergrond te beperken tot 50 cm -Mv - zodat een buffer van minimaal 30 cm bestaat tussen onderzijde fundering en bovenzijde archeologisch niveau – dan adviseert Transect tot vrijgave van het plangebied voor dergelijke ingrepen.

Mocht dit niet mogelijk zijn, dan adviseert Transect om voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen in het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase. Met dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of en in hoeverre archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Voor dit onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Bergeijk dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Selectieadvies

Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, die hierover een selectieadvies heeft uitgebracht. Het volledige beoordelingsrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hierin wordt het volgende selectieadvies gegeven:

“Met dit rapport is de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate aangetoond. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied gelegen is in een oud akkergebied boven op een dekzandrug. Voor het gebied geldt in principe een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de late prehistorie tot en met volle middeleeuwen. Omdat de omvang van de geplande bodemingrepen echter beperkt is (< 500 m²), is de verwachting dat eventuele archeologische resten en/of vindplaatsen gefragmenteerd zijn. De meerwaarde aan kennis die een professioneel archeologisch onderzoek zou kunnen opleveren,

lijkt daarom niet op te wegen tegen de kosten die samenhangen met een archeologisch onderzoek. Een archeologisch onderzoek door een erkend opgravingsbedrijf op basis van een door de gemeente geaccordeerd Programma van Eisen achten wij in dit geval dan ook niet noodzakelijk. Wel is er een kans op het aantreffen van losse archeologische vondsten en grondsporen uit met name de late prehistorie tot en met volle middeleeuwen.

Wij adviseren daarom om in de te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarde op te nemen:

De start van het ontgraven van de bouwputten dient minstens een week van tevoren gemeld te worden bij de ODZOB (Ria Berkvens, R.Berkvens@odzob.nl / tel. 06-15829049). Zij zal zorgen dat het graafwerk waargenomen wordt door vrijwilligers die aangesloten zijn bij de Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland (AVKP). Deze vrijwilligers zullen bij het uitgraven waarnemingen verrichten om te controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Dit veroorzaakt geen vertraging voor uw civiele werkzaamheden!

Tijdens deze archeologische inspectie kunnen de volgende werkzaamheden worden verricht:

- *Het inspecteren van de graafvlakken, waarbij gelet wordt op aardewerkscherven, voorwerpen van steen, metaal, organische resten en grondsporen.*
- *Het inspecteren van het graafvlak met behulp van een metaaldetector.*
- *Verzamelen van vondstmateriaal, zo mogelijk per spooreenheid.*

Eventuele vondsten zullen als archismelding worden geregistreerd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet 2016, artikel 5.4 en 5.5).

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de wettelijke meldingsplicht (op basis van de Erfgoedwet 2016) ten aanzien van archeologische vondsten gelden. Dit betekent dat als tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch belangwekkende archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dat men dit zo spoedig mogelijk dient te melden bij de gemeente Bergeijk."

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

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

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

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

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

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

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

De uitdagingen zijn echter te groot om deze als gemeente en waterschap alleen op te kunnen pakken. Zij hebben daarbij hulp nodig van inwoners en bedrijven. Denk hierbij aan het scheiden van schone en vuile waterstromen, het afkoppelen van verhard oppervlak, het benutten van daken voor het bufferen van hemelwater, vergroening en natuurlijk een goed gebruik van al onze voorzieningen. Om duurzaam afkoppelen (scheiden waterstromen + bufferen hemelwater) van verhard oppervlak te stimuleren wordt de komende planperiode bij herinrichtingsprojecten geld ter beschikking gesteld.

Om concrete stappen te zetten richting een waterrobuust en toekomstbestendig water- en rioleringsysteem wil de gemeente voortaan eisen stellen aan de omgang met hemelwater in vergunningplichtige trajecten. Net als het waterschap stelt de gemeente een bergingseis van 60 mm voor hemelwater, niet alleen bij een toename van verhard oppervlak, maar ook bij vervanging van verhard oppervlak. Omdat de grondslag niet overal hetzelfde wordt bij herontwikkeling en herinrichting op openbaar terrein een gebiedsreductiefactor gehanteerd, de bergingseis kan hierdoor per gebied verschillen. Bij nieuwbouw gaat de gemeente

ervan uit dat er voldoende ruimte is en dient altijd 60 mm waterberging te worden aangebracht. Samen met het verschil tussen straatpeil en vloerpeil is er dan voldoende opvangcapaciteit om een extreme bui op te vangen.

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

5.3.3 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

Algemeen

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

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

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

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

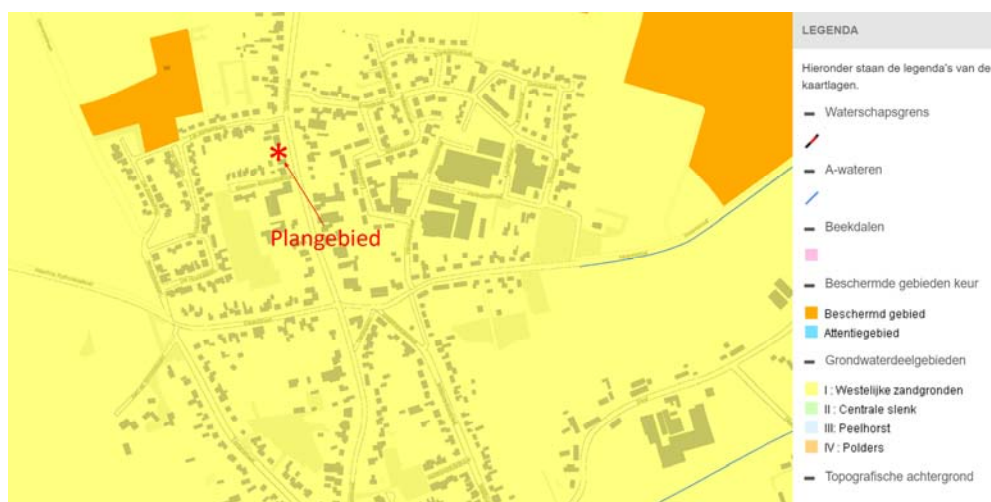
Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke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

In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

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

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

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



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 ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² is, op basis van de aangepaste Keur die per 1 april 2021 is ingegaan, compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen tussen Schoolstraat 23 en 27 te Riethoven, kadastraal bekend als gemeente Riethoven, sectie B, nummers 2531 (deel dat grenst aan de Schoolstraat) en 2381 (zuidelijk deel). Totale oppervlakte van het onderzoeksgebied bedraagt 740 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een beperkte verhardingstoename in het plangebied van ca. 380 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	0	320
Verharde buitenruimte	100	160
Totaal verhard oppervlak	100	480
Onverhard oppervlak	640	260
Totaal perceelsoppervlak	740	740

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 500 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 500 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt. Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

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

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

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

De verhardingstoename bedraagt 380 m². Dit betekent dat er binnen het plangebied moet worden voorzien in een waterberging op eigen terrein van totaal (1 x 0,06 x 195 =) 22,8 m³. Gezien het karakter van de ontwikkeling met totaal ca. 740 m² perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

De infiltratiegrondslag is goed. Er is sprake van zeer fijn, zwak siltig zand. Het gebied heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 – 100 cm –mv (gebaseerd op gegevens bodematlas Brabant. Op basis van www.dinoloket.nl lijkt het erop dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is).

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

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen

via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

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

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2020 -2024 is de perceel eigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt 22,8 m³. Gezien het karakter van de ontwikkeling met 740 m² perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

In de planregels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de waterberging opgenomen.

5.4 Geluid

Woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Het plan is niet gelegen binnen de geluidzone van een weg. Het plan is echter wel gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Schoolstraat en De Berkenheg.

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

Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde c.q. een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw vanwege wegverkeerslawaaï.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- 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'.

Zoals op onderstaande kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM₁₀/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 nieuwe woningen, waarvan 1 reeds mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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 Boschap 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. Hierover kan het volgende worden aangegeven:

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 (Leenderbos – Groote Heide) is met circa 2,6 km op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied van Riethoven betreft waarbij slechts 2 nieuwe woningen worden toegevoegd: zie ook navolgende paragraaf inzake stikstofdepositie.

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.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een tuin met gras, sierheesters en borders, die goed onderhouden wordt. De tuin vormt geen goede habitat voor soorten.

Wel is in het plangebied een walnoot aanwezig, waarvan mogelijk gebruik wordt gemaakt door broedvogels. Deze boom moet in verband met de bouw van de zuidelijke woning worden verwijderd. Hiervoor is de zorgplicht van toepassing, zoals beschreven in de volgende paragraaf.

Effecten op algemeen voorkomende soorten vogels zijn te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart- half juli).

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. Dit geldt in ieder geval voor de kap van de, op

het terrein aanwezige walnoot, die uitgevoerd moet worden buiten het broedseizoen (periode half maart – half juli);

- 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

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

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ("Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux") is op circa 2,6 kilometer afstand gelegen.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er geen sprake van stikstofdepositie, omdat het plangebied in gebruik is als tuin.

Nieuwe situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 2 vrijstaande woningen. De woningen zullen volledig gasloos worden opgeleverd.

Onderzoek

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2020. Voor de opzet en achtergrond van de invoergegevens en onderhavige rapportage is gebruik gemaakt van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020' zoals opgesteld door BIJ12 (verder: de invoerinstructie). In de berekeningen zijn de emissies van NOX en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij uitsluitend om de verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied in de gebruiksfase.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt ten gevolge van het planvoornemen. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

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.

Zoals op navolgende uitsnede van het geldende bestemmingsplan is te zien, ligt het plangebied in een woongebied waar geen grondgebruik is toegestaan, dat hinder oplevert voor een rustige woonomgeving.

In de nabijheid van het plangebied ligt een bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'bedrijf'. Hier is bedrijvigheid met milieucategorie 1 of 2 toegestaan. De richtafstand tussen het bestemmingsvlak 'Gemengd' en het bouwvlak voor de nieuwe woningen bedraagt 30 m. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak en het bouwvlak bedraagt ruim 32 m, dus meer dan de richtafstand.

Deze richtafstand van 30 m is ook aan de orde voor de bestemming 'Bedrijf' ten zuidoosten van het plangebied. De kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van deze bestemming en het bouwvlak voor woningen binnen het plangebied bedraagt 51 m, derhalve ruimschoots meer dan de richtafstand.

De richtafstand van 30 m eveneens van toepassing voor de bestemming 'Maatschappelijk' ten zuiden van het plangebied. De kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van deze bestemming en het bouwvlak voor woningen binnen het plangebied bedraagt 57 m, derhalve ruimschoots meer dan de richtafstand.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' met plangebied in zwarte omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

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 stedelijk gebied van Riethoven en bevindt zich ook buiten de invloedssfeer van eventuele agrarische bedrijvigheid.

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

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 2 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

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

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

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

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

Conclusie

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

5.11 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 2 levensloopbestendige woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsoverleg

In april 2021 heeft omgevingsoverleg met de omwonenden plaatsgehad. Hiervan is verslag opgemaakt, waarin de gemaakte opmerkingen door omwonenden en de antwoorden daarop zijn opgenomen. Dit verslag is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

6.2.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is door de gemeente gevoerd. Van het Waterschap De Dommel is een reactie ontvangen waarin het aangeeft te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Verder heeft bestemmingsplan heeft geen aanleiding gegeven tot reacties van de vooroverleginstanties.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 15 september 2022 tot en met 26 oktober 2022. Hierbij is er de mogelijkheid geweest voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na bespreking in de raadsvergadering van 22 december 2022, is voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd 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 Schoolstraat te Riethoven.

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

Gestreefd is hierbij naar aansluiting bij recente bestemmingsregelingen, zoals deze zijn toegepast voor de gemeente Bergeijk, in dit geval het plan 'Woongebieden oost- en west Bergeijk'. Ook is de regeling van het geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2000' bekeken om te zien of er duidelijke locatiespecifieke afwijkingen zijn van de regeling van het bestemmingsplan 'Woongebieden oost- en west Bergeijk'.

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

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

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

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

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

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

Er is binnen de bestemming 'Tuin' voorzien in een specifieke bouwaanduiding 'seniorenwoning', waarbinnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan mits de totale oppervlakte maximaal 150 m², inclusief het bouwvlak bedraagt.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd.

In de regels is de maximale bouwhoogte voor hoofdbebouwing bepaald (6,2 m).

Het bouwvlak voor de seniorenwoning is voorzien van een specifieke bouwaanduiding 'seniorenwoning'. Hiervoor geldt dat de inhoud van de woning binnen het bebouwingsvlak maximaal 320 m³ mag bedragen (in overeenstemming met het principebesluit voor het initiatief van 4 augustus 2021) en dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan mits de totale oppervlakte maximaal 150 m², inclusief het bouwvlak bedraagt.

Voor de andere woning geldt de bijgebouwenregeling voor reguliere woonpercelen, waarbij 200 m² bijgebouwen tot maximaal 80% van het bouwperceel zijn toegestaan. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Waarde – archeologie 4.2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,5 m +/- mv.