

Bestemmingsplan

Eykereind 94 en 94a, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Eykereind 94 en 94a, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

April 2024

Projectgegevens:

TOE03-KWT001-01A

REG03- KWT001-01A

TEK03- KWT001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPUeij0120-VAST



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

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied en eigendomssituatie	7
1.3	Doel	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Bij het plan behorende stukken	8
1.6	Leeswijzer	8
2	Bestaande situatie	9
2.1	Ruimtelijke opbouw plangebied en omgeving	9
2.2	Functionele structuur	11
3	Visie op het plangebied en zijn omgeving	13
4	Planbeschrijving	15
4.1	Ruimtelijk	15
4.2	Functioneel	16
5	Beleidskader	17
5.1	Nationaal beleid	17
5.2	Provinciaal beleid	18
5.3	Gemeentelijk beleid	25
5.4	Conclusie	31
6	Milieuhygiënische en planologische aspecten	33
6.1	Bodem	33
6.2	Archeologie	34
6.3	Water	35
6.4	Geluid	42
6.5	Luchtkwaliteit	43
6.6	Externe veiligheid	45
6.7	Flora en fauna	46
6.8	Stikstofdepositie	47
6.9	Hinderlijke niet-agrarische bedrijvigheid	48
6.10	Geur	49
6.11	Gezondheid	50
6.12	Spuitzones	52
6.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	52
6.14	Kabels en leidingen	54
7	Uitvoerbaarheid	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8	De bestemmingen	57
8.1	Het juridische plan	57
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	57

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Eykereind 94 Bergeijk, Silt Milieu, 27 juni 2023.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Eykereind 94a-94b te Bergeijk, 20 april 2023.
3. Voortoets Stikstofdepositie Eykereind 94-94a te Bergeijk, Van Empel Milieuadvies, 12 mei 2023.
4. Ingevulde rekenmodule bij Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant, 23 november 2023.
5. Omgevingsdialoog: informatiebrief voor bewoners + gecommuniceerd schetsontwerp, Fam. Kwinten, november 2023.
6. 0,7 Bouwtitel ruimte-voor-ruimte, Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte.
7. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan “Eykereind 94 en 94a, Bergeijk”, gemeente Bergeijk, 12 maart 2024.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2023 en kadastralekaart.com 2023)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Eykereind 94 en 94a te Bergeijk is voornemens om het bestaande bedrijfsperceel, waarop een bedrijfspand en een bedrijfswoning staan, te herontwikkelen tot een perceel met 2 burgerwoningen.

Bedoeling is om de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen tot burgerwoning en om tot gedeeltelijke sloop van het bestaande bedrijfspand te komen door de rest van het pand te benutten voor verbouwing tot 1 woning.

De gemeente Bergeijk wil in principe meewerken aan dit initiatief.

De hierboven beschreven ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen.

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 en eigendomssituatie

Het plangebied betreft het perceel Eykereind 94 en 94a. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie H, nummer 514. De oppervlakte van het perceel, en dus het plangebied, bedraagt 4.805 m² (bron: www.kadastralekaart.com).

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

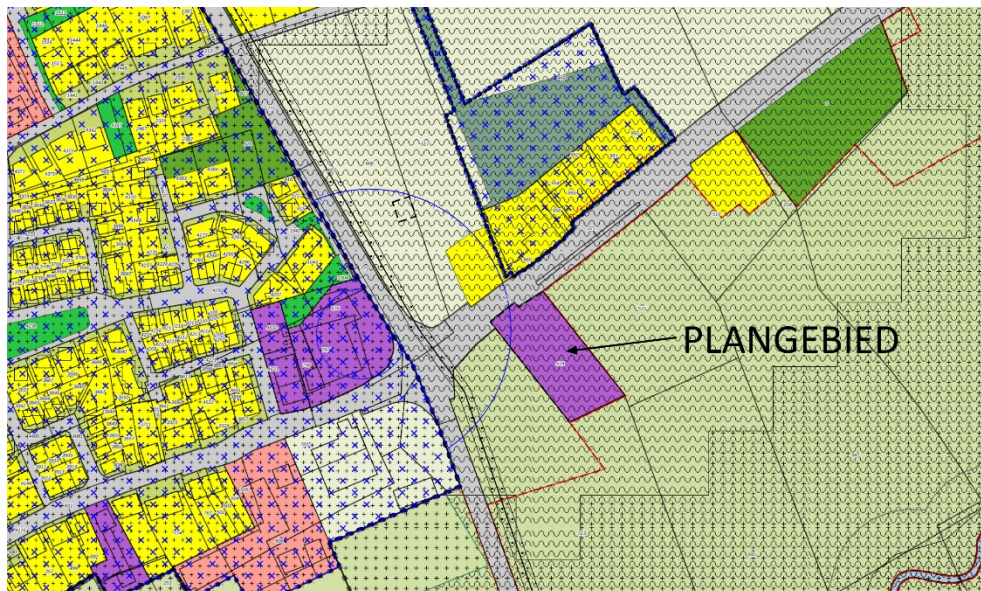
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPUbui0001-ONHE, onherroepelijk geworden op 16 april 2014) en de herzieningen daarvan.

Als enkelbestemming geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 12' is het bedrijf nader aangeduid en is aangegeven dat het gaat om een interieurbouwbedrijf op Eykereind 94a, dat op het bedrijfsperceel maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan en dat de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing 370 m² mag bedragen.

Als dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' met een aanlegvergunningstelsel voor het behoud van hydrologische waarden ter plaatse.

Een klein deel van het perceel (noordwestelijk deel) is gelegen binnen de veiligheidszone – Ipg vanwege een nabijgelegen brandstoffenverkooppunt aan het Eykereind.

Over het plangebied ligt een gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel', alsook de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiverings-gebied' is met de vaststelling van het bestemmingsplan '2e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017' komen te vervallen.



Uitsnede bestemmingsplan, plangebied midden op de kaart met paarse bedrijfsbestemming (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

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 korte omgevingsvisie in aanvulling op de geldende Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Hierna is in hoofdstuk 4 een beschrijving opgenomen van de voorgenomen ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 6 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 7 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 8, ten slotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke opbouw plangebied en omgeving

Het Eykereind maakt deel uit van het oudste bebouwingslint van Bergeijk: De eerste bebouwing concentreerde zich rond Hof, Mr. Pankenstraat en Eykereind.

Ten westen van de rotonde met de Enderakkers en de Fressevenweg staat oudere bebouwing, die deel uitmaakt van de bebouwde kom. Ten oosten van de rotonde begint het buitengebied. Voordat de rotonde werd aangelegd, liep het bebouwde deel van het Eykereind ongeveer tot ter hoogte van het plangebied. De bebouwing langs deze straat staat in een variërende rooilijn, overwegend met de nok evenwijdig aan de weg en varieert in leeftijd en functie. De bebouwing is opgetrokken in 1 bouwlaag met kap.

Er is een duidelijk verschil tussen het beeld aan de dorpszijde van de rotonde en het beeld aan de buitengebiedzijde, zoals ook is te zien op onderstaande foto's:

- aan de dorpszijde wordt het beeld vooral bepaald door de bebouwing aan het Eykereind en het verharde terrein rond het garagebedrijf/tankstation aan de noordzijde
- aan de buitengebiedzijde is ook bebouwing aanwezig aan het Eykereind, maar deze ligt op afstand van de rotonde waardoor het groen overheerst in het beeld.



Rotonde Eykereind – Enderakkers – Fressevenweg: - in westelijke richting (richting bebouwde kom Bergeijk)



Rotonde Eykereind – Enderakkers – Fressevenweg in oostelijke richting (richting Westerhoven)



De bestaande bedrijfswoning aan het Eykereind 94

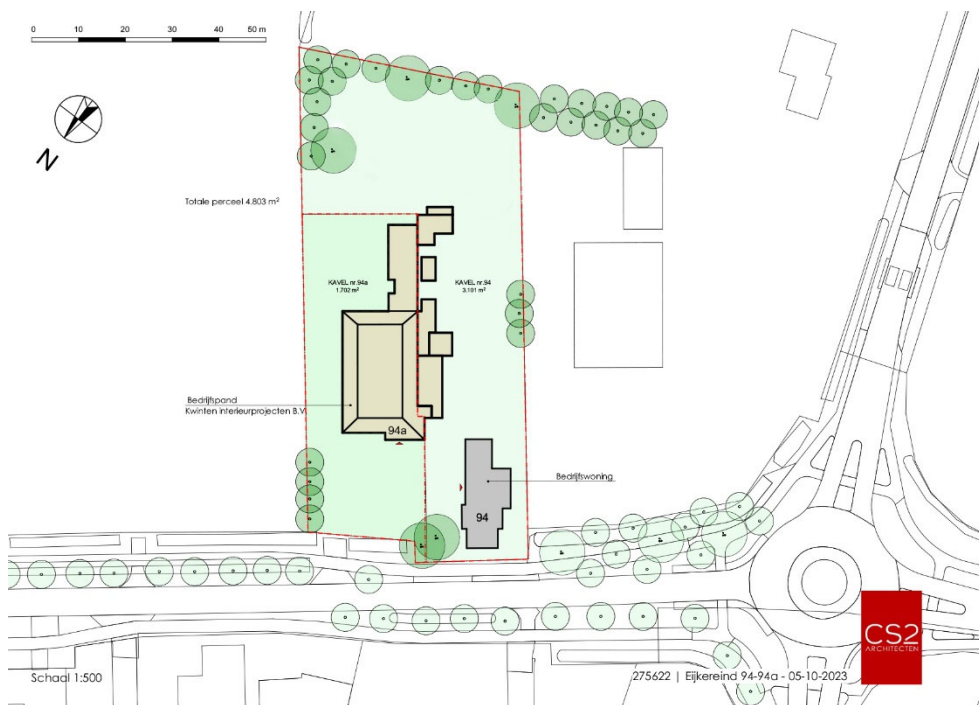


De bestaande bedrijfsbebouwing aan het Eykereind 94a



Het open doorzicht vanaf het Eykereind op het beekdal van de Keersop. Foto genomen aan de oostzijde van het plangebied in zuidwestelijke richting. Te zien is de reeds aanwezige robuuste landschappelijke inpassing van het bedrijfsp perceel aan de zijde van de Keersop

De bebouwing in het plangebied betreft bedrijfsbebouwing van een interieurbouwbedrijf (Eykereind 94a) met daarnaast een bedrijfswoning (Eykereind 94), bestaande uit, op onderstaande kaart grijs ingetekende, bebouwing aan de noordzijde van het terrein met een oppervlakte van ca. 260 m², met daarachter bijgebouwen met een oppervlakte van ca. 240 m². Het terrein rond de bedrijfsbebouwing is geheel verhard. Aan de zuidzijde is het perceel voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing met veel opgaand groen.



Bestaande situatie

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied van Bergeijk en maakt deel uit van een gemengd gebied met woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijvigheid.



Woningen aan de noordzijde van het Eykereind, gebouwd na opheffing van een varkenshouderij.

3 Visie op het plangebied en zijn omgeving

Algemeen - aanleiding

In het plangebied is er, onder meer, het voornemen om te komen tot het oprichten van een nieuwe woning. Nieuwe woonbebouwing is in het buitengebied van Bergeijk niet aan de orde, tenzij dit woningbouw betreft, die op basis van de Maatwerkregeling (art. 3.78 IOV) of de regeling Ruimte-voor-ruimte (art. 3.79 IOV) gerealiseerd wordt. In voorliggend bestemmingsplan betreft het een initiatief op basis van de Maatwerkregeling.

Ruimte-voor-ruimte woningbouw is alleen mogelijk wanneer de ruimte-voor-ruimte percelen gesitueerd zijn in een gebied dat wordt aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is niet opgenomen in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Deze gebiedsvisie dateert uit 2011.

Nadien hebben ontwikkelingen plaatsgevonden in de nabijheid van het plangebied waardoor er inmiddels sprake is van een zodanige bebouwingsdichtheid, langs het deel van het Eykereind waar het plangebied deel van uitmaakt, dat ook hier gesproken kan worden van een bebouwingsconcentratie. Deze ontwikkelingen betreft de bouw van een aantal woningen in 2013, volgend uit de opheffing van een varkenshouderij aan de noordzijde van het Eykereind.

In afstemming met de provincie is besproken dat het gebied als bebouwingsconcentratie kan worden aangemerkt als hiervoor, in aanvulling op de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties, in een korte omgevingsvisie, die kan worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting, wordt aangegeven wat het ontwikkelingsperspectief is voor het gebied. In deze paragraaf is deze omgevingsvisie opgenomen.

Toekomstperspectief - analyse

De dorpen Bergeijk en Westerhoven zijn in de loop der tijd steeds verder naar elkaar toegroeid op het dekzand tussen de bossen aan de noordzijde en het beekdal van de Keersop aan de zuidzijde. In eerste instantie gebeurde dit doordat buurtschappen naar elkaar toegroeiden, later doordat zij met elkaar verbonden raakten door planmatige in- en uitbreidingen. Rond het plangebied is er nog sprake van een landelijk gebied dat de dorpen Bergeijk en Westerhoven van elkaar scheidt. Zonder regie is het niet onwaarschijnlijk dat ook Bergeijk en Westerhoven aan elkaar groeien. Dit is niet wenselijk. De kaart 'verstedelijking' van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) laat zien dat er andere zoekrichtingen zijn voor uitbreiding voor Bergeijk en Westerhoven. De kaart met het ruimtelijk structuurbeeld uit de Omgevingsvisie Bergeijk maakt duidelijk dat Bergeijk en Westerhoven van elkaar gescheiden blijven met half gesloten agrarisch landschap tussen bos aan de noordzijde en het beekdal van de Keersop aan de zuidzijde.

Uitgangspunt is dat deze landelijke scheiding in stand blijft: bebouwing kan van functie veranderen, maar de omvang van het bebouwd areaal neemt niet verder toe.

Toekomstperspectief – uitgangspunten en randvoorwaarden



Kaartje uitgangspunten gebied tussen Bergeijk en Westerhoven

Kijkend naar het buitengebied tussen de Enderakkers-Fressevenweg en Westerhoven zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden van belang om het buitengebied als zodanig beleefbaar te houden:

- geen nieuwe bebouwing op onbebouwde percelen, ook niet aan de rotonde Eykereind-Enderakkers, omdat dan het onderscheid tussen 'binnen' (bebouwing nabij de rotonde, weinig doorzicht naar buiten) en 'buiten' (bebouwing op afstand, veel visueel contact met het buitengebied) vermindert of vervalt;
- bij de reeds bebouwde percelen kansen te baat nemen om opgaande randbeplanting op de perceelranden aan te brengen. Geen formele randbeplanting (zoals strakke hagen), maar natuurlijke randbeplanting (struweelhagen, inheemse bomen);
- behoud van de open doorzichten, waar mogelijk de weilanden/akkers voorzien van bloemrijke randen;
- bestaande boombegeleiding langs Eykereind/Heierstraat waar mogelijk versterken;
- nieuwe bebouwing alleen ter vervanging van bestaande bebouwing. Bij vervanging van bestaande bebouwing, dient er minimaal 30% overlap van de nieuwe hoofdbebouwing te zijn met de 'footprint' van de bestaande bebouwing.
- Ingeval van vervanging van bedrijfsbebouwing door woonbebouwing bouwen in een schaal/korrel en typologie die aansluit bij de schaal/korrel en typologie van bestaande woonbebouwing in het buitengebied van Bergeijk.

4 Planbeschrijving

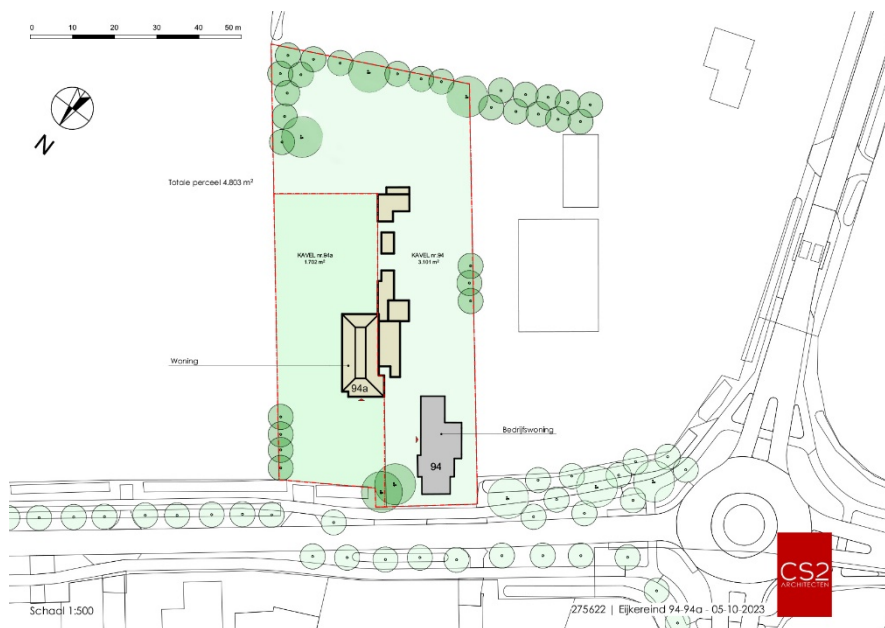
4.1 Ruimtelijk

Het plan omvat de omzetting van een bedrijfswoning (Eykereind 94) naar een burgerwoning. De ruimtelijke situatie op het perceel Eykereind 94 blijft onveranderd: een bestaande woning met een inhoudsmaat van ca. 875 m³ en de bijbehorende bestaande bijgebouwen.

De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Eykereind 94a wordt deels gesloopt en deels verbouwd tot een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 1.000 m³. Bedoeling is om deze bebouwing in één volume uit te voeren, zodat een eigentijdse langgevelboerderij ontstaat, die qua schaal en typologie aansluit op de bestaande agrarische bebouwing langs het Eykereind.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

4.2 Functioneel

4.2.1 **Bebouwing**

De bebouwing betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van een nieuwe vrijstaande woning. Het betreft een woning aan een bebouwingslint, waaraan verschillende functies gesitueerd zijn, maar waar de woonfunctie in de loop der tijd steeds meer het overwicht heeft gekregen. Functioneel gezien is de woning in het plangebied daarom een passende toevoeging.

4.2.2 **Ontsluiting en parkeren**

De nieuwe woning en de bedrijfswoning, die naar burgerwoning wordt omgezet, zijn gesitueerd aan de Provincialeweg, een doorgaande weg, die in westelijke richting naar Bergeijk voert en in oostelijke richting naar Dommelen en Valkenswaard.

De gemeente Bergeijk heeft op 29 september 2022 de Nota Parkeerbeleid 2022 vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk.

Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). 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 Parkeerbeleid 2022 van de gemeente Bergeijk. In deze nota worden de gemiddelde parkeerrichtlijnen van het CROW gehanteerd. Voor het plangebied moet rekening worden gehouden met woningen in weinig stedelijk gebied in het buitengebied.

De woningen in het plangebied betreffen:

- een bestaande vrijstaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning. Dit is een vrijstaande woning met een parkeereis van 2.3 auto's. In de huidige situatie is reeds voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij sprake is van een zeer lange dubbele oprit (opstelruimte voor 2 rijen van 6 auto's naast elkaar, alsmede 2 opstelplaatsen op een ruimte naast deze oprit. Aan de parkeervereiste voor deze woning wordt ruimschoots voldaan.
- een toe te voegen vrijstaande woning, eveneens met een parkeereis van 2.3 parkeerplaatsen.

Het betreft een woning op een ruim perceel, waar eenvoudig voorzien kan worden in een dubbele lange oprit ($> 10 \text{ m}^1$) naar een garage/inpandige parkeermogelijkheid. Op de opritten is minimaal opstelruimte voor 2 x 2 opstelplaatsen achter elkaar.

Ingevolge de parkeernota mogen twee opstelplaatsen achter elkaar als 1.5 parkeerplaats gerekend worden. De dubbele opstelplaats kan als volwaardige parkeerplaats beschouwd worden. Met de hierboven geschetste parkeeroplossing wordt dus voorzien in $2 \times (1.5) = 3$ parkeerplaatsen. Aan de parkeervereiste van 2.3 parkeerplaatsen wordt op deze manier ruimschoots voldaan.

5 Beleidskader

5.1 Nationaal beleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, 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.

5.1.2 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 infrastructurele 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).

Dit bestemmingsplan betreft de gedeeltelijke sloop van bedrijfsbebouwing, de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de verbouwing van het resterende deel tot een nieuwe vrijstaande woning. 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.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 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

De herbestemming van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning, opheffing van het bestaande bedrijf, gedeeltelijke sloop van het bestaande bedrijfspand en benutting van het te handhaven deel van het bedrijfspand voor verbouwing tot 1 vrijstaande woning 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.

5.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant (IOV)

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.

Hiervoor is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld, waarvan op 1 augustus 2023 een geactualiseerde versie is geconsolideerd. Deze IOV 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 treedt de definitieve Omgevingsverordening in 2024 in werking.

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 IOV 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 landelijk gebied.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te

verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.

- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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

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

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreekse regels ten aanzien van landbouw.

Ook is het gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, aangemerkt als 'Stalderingsgebied' en is het aangeduid als een gebied met een 'verbod uitbreiding veehouderij'.

De provincie wil hiermee een uitbreiding van vee tegengaan en tegelijkertijd leegstand van stallen voorkomen. Het gebied is in de huidige situatie niet in gebruik als veehouderij. Dit gebruik wordt ook met voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Instructieregels

Zoals reeds besproken tussen gemeente en provincie, vindt de ontwikkeling, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, plaats op basis van de artikelen 3.69 en 3,78 van de Interim omgevingsverordening.

Hier zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. **N.v.t. (de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel)**
- b. **N.v.t. (een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij)**
- c. **N.v.t. (de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing)**
- d. **het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:**
 1. **er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt***De bestaande bedrijfswoning, wordt gewijzigd in 1 burgerwoning.*

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zoals aangegeven in de planbeschrijving, die is opgenomen in deze toelichting zal voorzien worden in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op het terrein met een oppervlakte van ca. 580 m². In de planregels is deze sloop geborgd middels een voorwaardelijke verplichting (zie art. 4.4.2 – specifieke gebruiksregels – voorwaardelijke verplichting sloop). In bijlage 4 bij de regels is aangegeven, welke bebouwing gesloopt zal worden.

250 m² van de te slopen bebouwing, alsook het opheffen van het bedrijf aan het Eykereind 94a, vormen, op grond van de regeling Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant, een voorwaarde voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de gedeeltelijke omzetting van de bestaande bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;**

De verbetering betreft de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing, de opheffing van een milieuhinderlijk niet agrarisch bedrijf in het buitengebied van Bergeijk en de reductie van terreinverharding. De sloop van bestaande bebouwing is geregeld middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels met bijbehorende bijlage, waarop de te slopen bebouwing staat afgebeeld.

Voor de ontwikkeling wordt 0,7 ruimte-voor-ruimte bouwtitel gekocht. De opbrengst hiervan zal worden aangewend voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Tevens is de Rekenmodule Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit ingevuld, waaruit blijkt hoeveel bouwtitel moet worden gekocht. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de rekenmodule is het oppervlak te slopen bebouwing en het oppervlak te reduceren verharding in mindering gebracht op de kosten voor een bouwtitel ruimte-voor-ruimte. De oppervlakte te slopen bebouwing (580 m²) is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels en is aangeduid in bijlage 4 van de regels. De motivering inzake het aantal m² verharding is weergegeven in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan: paragraaf 6.3.4 onder het thema ‘verharding en waterberging’. Hier is inzichtelijk gemaakt dat de verhardingsafname 930 m² bedraagt.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;**

Is niet op een andere wijze verzekerd.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;**

Zie beantwoording hierboven onder a.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77:**

- **welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving**

Geconstateerd is in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting, dat het plan deel uitmaakt van een gemengd gebied met incidentele agrarische en niet agrarische bedrijvigheid, maar met een overwegende woonfunctie. De woningen, die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, passen bij deze overwegende woonfunctie. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling en landschappelijke inpassing van het bebouwde gebied rond het Eykereind ten oosten van de rotonde met de Fressevenweg/Enderakkers opgenomen. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de landschapsinvesteringsregeling (LIR), op basis waarvan voorzien is in een landschappelijk inpassingsplan voor het initiatief waar voorliggend bestemmingsplan op ziet.

- **welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders**

Deze aspecten zijn onderzocht in hoofdstuk 4 (planbeschrijving), hoofdstuk 5 (beleid) en hoofdstuk 6 (omgevingsaspecten) van deze plantoelichting. Aangetoond is dat de basis op orde is.

- **op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

Hieraan is aandacht besteed in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting (visie op het plangebied en zijn omgeving). Artikel 3.78, lid 4b van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant volgend, hoeft niet te worden voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. Voor een inpassingsplan is echter toch zorg gedragen, omdat hiertoe wel een verplichting bestaat op basis van de werkafspraken, die hierover gemaakt zijn tussen de provincie en de MRE-gemeenten, waartoe ook de gemeente Bergeijk behoort (zie ook paragraaf in deze toelichting inzake de landschapsinvesteringsregeling).

- **op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd**

Zie beantwoording hierboven onder art. 3.69.d sub 2.

- is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;**

Er wordt voorzien in een woonbestemming, die gasloos en BENG is. In paragraaf 7.1 van dit bestemmingsplan is verduidelijkt dat het plan economische uitvoerbaar is.

- de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en**

Is inzichtelijk gemaakt met de beantwoording van de overige punten in deze paragraaf.

- bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.**

Informeel heeft reeds afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Bergeijk en de Provincie Noord-Brabant. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is vervolgens in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de provincie gezonden. De door de provincie

gegeven vooroverlegreactie is verwerkt in voorliggen bestemmingsplan (zie ook paragraaf 7.2 – maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
Zie beantwoording onder Lid 3.
 2. Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;
*Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe burgerwoning in het plangebied zal 0,7 bouwtitel ruimte-voor-ruimte worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. In overeenstemming met de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant kan volstaan worden met één bouwtitel voor een vrijstaande woning, mits deze een inhoud heeft van maximaal 1.000 m³. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is deze maximale inhoudsmaat geborgd.
Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal een bewijs van aankoop van 0,7 bouwtitel ruimte-voor-ruimte worden overlegd aan de gemeente.*
 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.
Hierover heeft overleg plaatsgehad tussen de gemeente Bergeijk en de Provincie Noord-Brabant, voordat de gemeente een principebesluit heeft genomen over de ontwikkeling
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
De bestaande vergunningen voor het bedrijf dat gevestigd is aan Eykereind 94a zullen worden ingetrokken, alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van een nieuwe woning op het betreffende perceel.
- c. n.v.t. (heeft betrekking op de ontwikkeling van een landgoed);
- d. n.v.t. (heeft betrekking op een ontwikkeling ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart).

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
Zie beantwoording hieronder, onder b.
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.
Als aanvaardbare locatie wordt een locatie bedoeld die deel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie, danwel een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Het plangebied is niet opgenomen in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Deze gebiedsvisie dateert uit 2011.

Nadien hebben ontwikkelingen plaatsgevonden in de nabijheid van het plangebied waardoor er inmiddels sprake is van een bebouwingsdichtheid, langs het deel van het Eykereind waar het plangebied deel van uitmaakt, dat ook hier gesproken kan worden van een bebouwingsconcentratie. Deze ontwikkelingen betreffen de bouw van een aantal woningen in 2013, volgend uit de opheffing van een varkenshouderij aan de noordzijde van het Eykereind.

In afstemming met de provincie is besproken dat het gebied als bebouwingsconcentratie kan worden aangemerkt als hiervoor, in aanvulling op de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties, in een korte omgevingsvisie wordt aangegeven wat het ontwikkelingsperspectief is voor het gebied. In hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting is deze omgevingsvisie opgenomen.

Geconstateerd is in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting, dat het plan deel uitmaakt van een gemengd gebied met incidentele agrarische en niet agrarische bedrijvigheid, maar met een overwegende woonfunctie. De woningen, die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, passen bij deze overwegende woonfunctie.

Het plangebied is op de basiskaart Landelijk Gebied uit de IOV aangeduid als deel van de Groenblauwe mantel. Hier zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;**

Door de herbestemming van een bedrijfsterrein tot woonperceel is er sprake van een aanzienlijke verhardingsafname. Zoals verduidelijkt in de waterparagraaf, die is opgenomen in deze bestemmingsplantoelichting (par. 6.3) is de verhardingsafname te ramen op ca. 930 m².

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;**

De te realiseren waterberging is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Het aanwezige groen en water in het gebied is in het geldende bestemmingsplan in een bestemming 'Bedrijf' begrepen. In voorliggend bestemmingsplan heeft dit groen en water een bestemming 'Groen' gekregen, waarbij in de bestemmingsomschrijving ook water is toegestaan. Tevens is de geldende dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' in dit bestemmingsplan opgenomen, waarin de toegestane hoeveelheid terreinverharding buiten het hoofdbebouwingsvlak en de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen is beperkt.

- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.**

Zie hierboven onder b.

Conclusie

Vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant is voor de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt vooral de regelingen van belang, zoals opgenomen in:

- art. 3.69 IOV, onder d: het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;
- art. 3.78 IOV: Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

In deze paragraaf is aangetoond dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan genoemde bepalingen uit de IOV.

5.2.3 Brabantse Agenda Wonen

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

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is 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 toevoeging van 1 nieuwe woning mogelijk. De toevoeging van deze woning past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

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

5.3 Gemeentelijk beleid

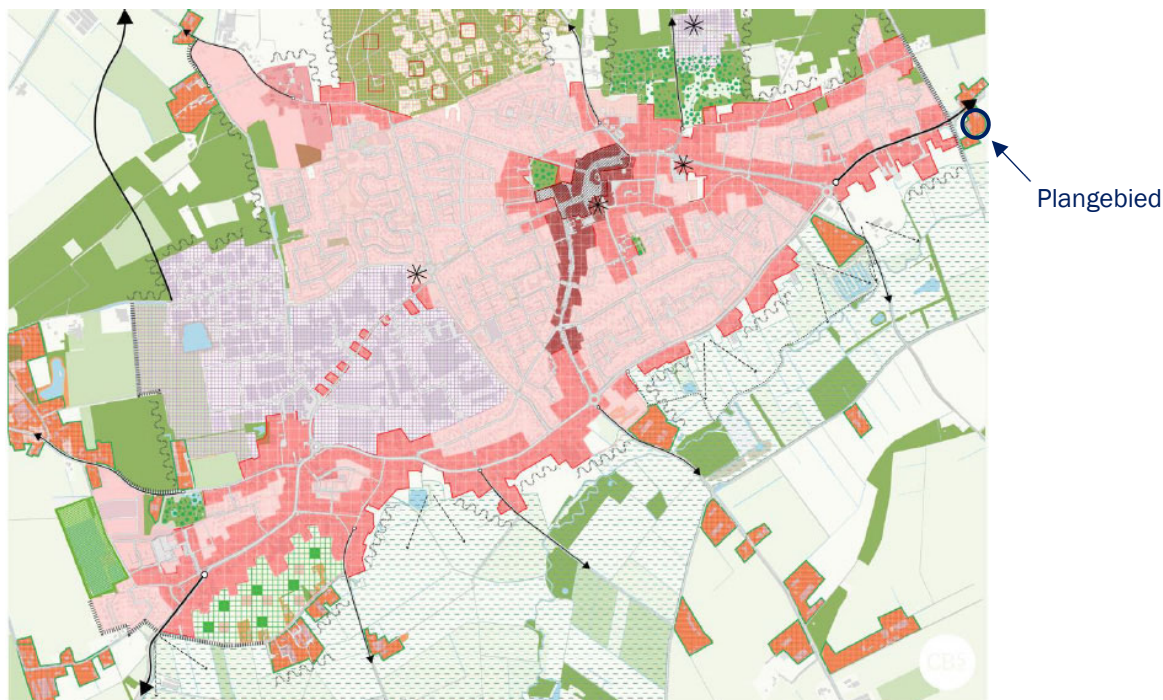
5.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de 'Bergeijkse Omgevingsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een actualisatie van de Structuurvisie uit 2010. De Omgevingsvisie omschrijft een aantal kernkwaliteiten, opgaven en geeft de koers aan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt nog specifiek ingegaan op een vijftal gebieden, waarvan dit

plangebied is gelegen in het gebied 'Westerhoven'. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten.

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

Het plangebied is op de kaart aangeduid als 'bebouwing in het buitengebied'. Ingezet wordt op herstructurering binnen de huidige contouren in combinatie met zoeklocaties aan de randen, waarbij inpasbaarheid in de omgeving zorgvuldig moet worden afgewogen. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente.



Kaart Omgevingsvisie kern Bergeijk (Bron: Omgevingsvisie 2022)

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

Conclusie

Het initiatief betreft het opheffen van bedrijfsbebouwing aan het Eykereind 94a en het omzetten van de bijbehorende bedrijfswoning Eykereind 94 in een burgerwoning.

Op het perceel Eykereind 94a wordt een nieuwe burgerwoning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ teruggebouwd. De hoeveelheid bebouwing op het bedrijfsperceel wordt hierdoor substantieel teruggebracht. De buitenruimte, die in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard is, wordt voor een groot gedeelte omgeschakeld naar een groenbestemming/tuinfunctie. Zoals verduidelijkt in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan (par. 6.3) zal hierdoor een verhardingsafname van ca. 930 m² gerealiseerd worden. Hierdoor zal het plangebied een aanmerkelijk groener aanzien krijgen. Er wordt 0,7 ruimte-voor-ruimte-bouwtitel gekocht, waarvan de gelden zullen worden aangewend voor fysieke verbetering van het buitengebied. Op deze manier wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ook bereikt doordat voorzien is in een landschappelijk inpassingsplan waarvan uitvoering geborgd is in de regels van voorliggend bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

Uitvoering van het initiatief gebeurt klimaatadaptief: er wordt voorzien in waterberging op eigen terrein en er wordt bijna energieneutraal (BENG) gebouwd.

De inbreiding is in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Bergeijk.

5.3.2 Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen 2012 - Landschappelijke inpassing

De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De Kempengemeenten waar de gemeente Bergeijk onderdeel van is, vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

De LIR hanteert drie categorieën voor het onderscheiden van ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alle ontwikkelingen hebben namelijk een gelijke ruimtelijke impact. De categorieën die de LIR hanteert zijn de volgende:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Op basis van de Afstemmingsnotitie valt de ontwikkeling van de nieuwe woning in Categorie 3.

Op grond van de werkafspraken die tijdens de Omgevingsdag gemaakt zijn tussen de Provincie Noord-Brabant en de MRE-gemeenten (Metropool Regio Eindhoven, waartoe ook

de gemeente Bergeijk behoort), is echter bepaald dat ontwikkelingen, zoals onderhavige, als Categorie 2-ontwikkeling kunnen worden beschouwd. Reden hiervoor is dat reeds een substantiële bijdrage aan de verbetering ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd door de aankoop van een bouwtitel ruimte-voor-ruimte.

Voor de ontwikkeling is dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de planregels van dit bestemmingsplan. Uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

5.3.3 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

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

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

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

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

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

Speerpunten

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.
5. Werken én wonen.

Toetsing

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 het opheffen van een niet-agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied, de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van 1 nieuwe vrijstaande woning. De grootte/ vorm van het perceel leent zich niet voor een invulling met sociale koop-/ huurwoningen. Het zou hier niet passend zijn om sociale huurwoningen te realiseren, want hiertoe zou het perceel opgedeeld moeten worden en een groot aantal kleine kavels met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, wat niet in de dorpsrand past, waar het plangebied is gesitueerd. Een grote concentratie aan kavels zou ook leiden tot een groot aantal inritten en geparkeerde auto's. Bovendien staan in dit deel van Bergeijk, aan de rand van het dorp, voornamelijk vrijstaande woningen, wat past bij de opbouw van het dorp (grotere woningdichtheid in het dorpscentrum, die afbouwt naar lagere woningdichtheid in de dorpsranden).

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 de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van een vrijstaande woning door verbouwing van bestaande bedrijfsbebouwing. Op deze locatie is het ruimtelijk gezien niet wenselijk om sociale huurwoningen te realiseren. Dit plan is daarmee niet in lijn met de eis van 30% sociale huur bij woningbouwontwikkeling. In de regel dient daarom een afdracht te worden gedaan aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Hiervan zijn woningen die op basis van art. 3.78 IOV worden gebouwd echter uitgezonderd. Daarom, hoeft geen afdracht te worden gedaan aan dit fonds.

5.3.4 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 worden in het plangebied 1 vrijstaande woning toegevoegd. In het woningbouwprogramma is ruimte om deze 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.

5.3.5 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 uitzonderingsgevallen kan worden afgezien van een afdracht aan het fonds. Dit is onder meer het geval, wanneer het om woningen gaat, zoals bedoeld in artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening of soortgelijke woningen, die op basis van artikel 3.78 IOV worden gebouwd. In voorliggend bestemmingsplan gaat het om een dergelijke woning.

Conclusie

Het initiatief betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning en de toevoeging van een nieuwe woning op eigen terrein. Het is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Het past niet in de omgeving, waarin voornamelijk vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Evenwel is er sprake van een ontwikkeling van maatschappelijk belang, omdat een milieucategorie 3.2-bedrijf wordt gesaneerd met een aanmerkelijke hindercirkel. De nieuwe woning wordt op basis van art. 3.78 IOV gebouwd. Om deze redenen kan gebruik worden gemaakt van de

uitzonderingsregel voor afdrachten aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw en kan een afdracht achterwege blijven.

5.4 Conclusie

De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid. Er wordt voldaan aan de, op het plangebied van toepassing zijnde, bepalingen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het gemeentelijk beleid is gericht op de realisatie van 30% sociale huurwoningen. Het initiatief is gericht op de ontwikkeling van 1 vrijstaande woning door verbouwing van bestaande bedrijfsbebouwing, die niet in de sociale huur wordt gerealiseerd. Omdat de nieuwe woning wordt op basis van art. 3.78 IOV wordt gebouwd, hoeft geen afdracht te worden gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. De vrijstaande woning past binnen de woningbouwopgave van de gemeente Bergeijk. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in bouwmogelijkheden voor een nieuwe vrijstaande woning en ook niet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, wat het voornemen is. Om die reden is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.

6 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.

6.1 Bodem

Verkennend bodemonderzoek

Lankelma Milieu heeft in april 2023 een verkennend bodemonderzoek en in mei 2023 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze plantoelichting. De bevindingen van het onderzoek zijn als volgt:

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium en lood aangetoond. Deze gehalten 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 de grondmengmonsters MM02 en MM03 zijn zowel in de bovengrond en ondergrond analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met zink en cadmium aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarde, maar niet de interventiewaarde.

In het grondwater uit peilbuis PB02 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond.

Asbest

In puinmengmonsters ASBMM01 en ASBMM02 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. Het aangetroffen gehalte bevindt zich beneden de detectiegrens.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van licht verhoogde gehalten in de grond en grondwater 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 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 onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

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

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten.
Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring).
Op basis van dit onderzoek zijn de boven- en ondergrond indicatief als zijnde de klasse AW2000 bestempeld. In de puinhoudende fundatielaag is analytisch geen asbest boven de detectiegrens aangetroffen.
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

6.2 Archeologie

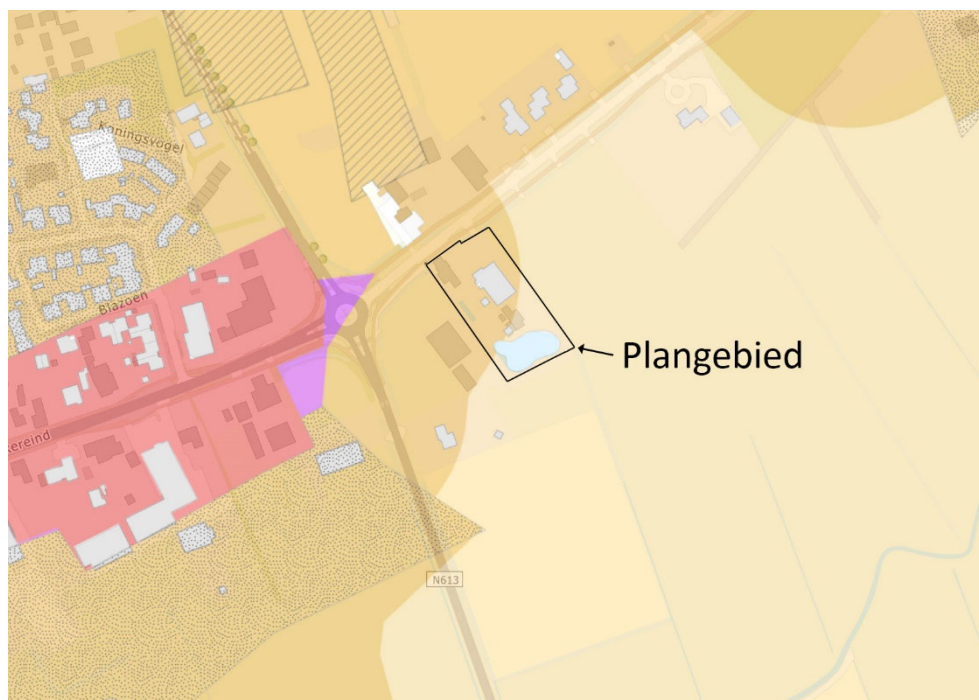
Op de archeologische beleidskaart staat het plangebied aangegeven als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het bouwvlak van de bestaande bedrijfsbebouwing is aangeduid als gebied zonder verwachtingswaarde.

Dit bestemmingsplan betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de vervanging van een groot deel van een bestaand bedrijfsgebouw door een nieuwe woning.

Op het perceel van de bestaande woning is er alleen sprake van een bestemmingsverandering, maar zijn geen fysieke veranderingen aan de orde.

De toe te voegen woning wordt gerealiseerd op de plek waar nu bedrijfsbebouwing staat, dus binnen het vlak dat is aangeduid als gebied zonder verwachtingswaarde.

Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: erfgoedkaart ODZOB)

Conclusie

Archeologische aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

6.3 Water

6.3.1 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.

6.3.2 Beleid gemeente Bergeijk – vGRP 2020-2024

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

Door klimaatverandering ontstaat echter een nieuwe opgave: Buien worden extremer en de frequentie waarmee zware buien optreden neemt toe. Om op de toekomst voorbereid te zijn en een goed woon- en vestigingsklimaat te behouden zijn nieuwe investeringen nodig. Extra en grote hoeveelheden regenwater moeten worden verwerkt om waterschade te voorkomen. Het ondergronds afvoeren van deze extremen is kostbaar, maar bovengrondse oplossingen voor berging vergen ruimte en zijn daardoor sterk afhankelijk van andere claims op de bovengrond.

Hemelwater

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

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

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende situaties:

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

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

In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw.

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

Afvalwater

De gemeente wil bewust omgaan met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. De gemeente is voorstander van hergebruik van energie en grondstoffen door deze weer uit het afvalwater te halen. Hoe minder het afvalwater wordt verdund met grond- en regenwater en hoe gelijkmatiger het afvalwater door de gemeente wordt aangeleverd des te (kosten)efficiënter kan dit plaatsvinden. Door schoon en vuil water te scheiden wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

6.3.3 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.

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

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

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

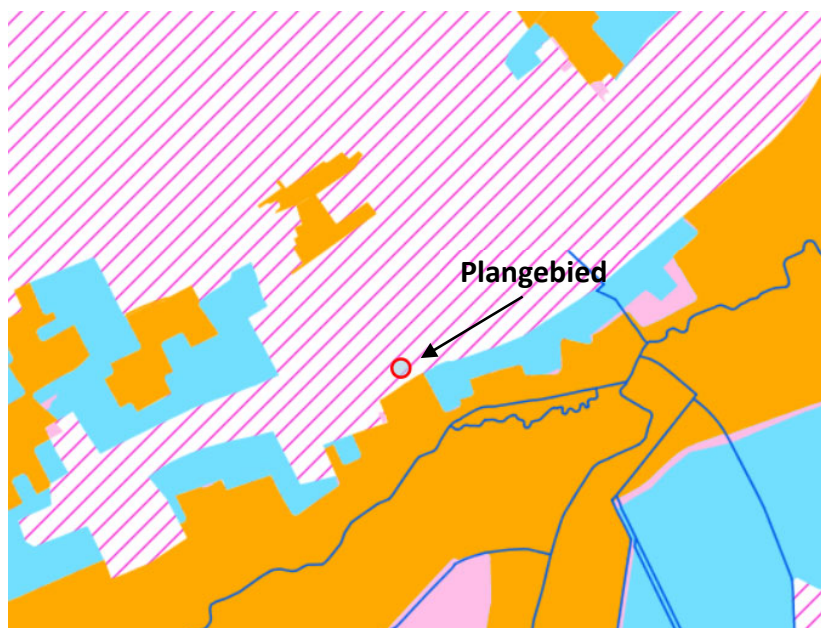
Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke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

In het waterbeheerprogramma is de route naar 2050 beschreven.

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

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

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van het beekdal van de Keersop.



Uitsnede Keur Beschermde gebieden

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

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

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

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen': het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Voor nieuwbouw dient het huishoudelijke afvalwater in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling.

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

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

6.3.4 Locatiestudie

Het plangebied voor dit bestemmingsplan betreft de percelen Eykereind 94 en 94a. Het perceel Eykereind 94 betreft een bestaande woning. Hier vindt alleen herbestemming plaats maar geen herontwikkeling.

De locatiestudie voor deze waterparagraaf richt zich derhalve alleen op Eykereind 94a, waar wel herontwikkeling plaatsvindt. Het gaat hier om de een toekomstig woonperceel voor de hier geplande nieuwe woning met een totaaloppervlak van ca. 1.700 m², waarvan ca. 200 m² een groenbestemming krijgt.

Verharding en noodzaak waterberging

De ontwikkeling betreft een vrijstaande nieuwe woning op een ruim perceel.

De verharding bedraagt in de nieuwe situatie ca. 200 m² voor het hoofdgebouw, max. 170 m² voor de bijgebouwen en max. 300 m² voor de terreinverharding. De maximaal 300 m² terreinverharding is inzichtelijk gemaakt op de onderstaande indicatieve inrichtingsschets en geborgd in art. 7.2.2.c van de regels. Er moet dan voor ca. **670 m²** verharding in infiltratiemogelijkheden worden voorzien.



Inrichtingssuggestie met terreinverharding

Aldus zijn voor Eykereind 94a de volgende veranderingen voor verhard en onverhard oppervlak voorzien.

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. Het terrein is in de huidige situatie, op enkele kleine groensnippers met een totaal oppervlak van ca. 100 m² na, geheel verhard, dus is er sprake van een **verhardingsafname van** $(1700 - 100 - 670 =) 930 \text{ m}^2$.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt voor alle verharding na ontwikkeling (dus zowel 'oud' als nieuw) een bergingseis van 60 mm.

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 als volgt:

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

Dit betekent dat er moet worden voorzien in een totale waterberging op eigen terrein van $(1 \times 0,06 \times 670 =) 40,2 \text{ m}^3$.

Gezien het karakter van de ontwikkeling met 1.700 m^2 perceelsoppervlak is het goed mogelijk om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

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

De infiltratiegrondslag is goed. Er is sprake van zandgrond en een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van ca. 70 cm –maaiveld (bron: www.bodemdata.nl). Het gebied ligt op een dekzandwelling ten noorden van het beekdal van de Keersop.

Het perceel is groot genoeg om oppervlakkige infiltratie toe te passen:

De waterberging kan gerealiseerd worden door een deel van de relatief diepe tuinen bij de nieuwe woning verlaagd aan te leggen, zodat het water afstroomt naar deze laagtes en daar infiltreert. Berging kan gerealiseerd worden in de vorm van een wadi (ondiep, gaat op in terrein, groter oppervlak nodig) en/of een greppel (diep, niet bruikbaar als verblijfsgebied in de tuin, minder oppervlak nodig).

In het geval van een greppel kan de volledige bergingsdiepte boven de GHG, derhalve ca. 70 cm, benut worden. Dan is $40,2 \text{ m}^3 / 0,7 \text{ m} = 57,4 \text{ m}^2$ bergingsoppervlak nodig.

Ingeval van een geringe verlaging is meer oppervlakte nodig (bij 10 cm verlaging, bijvoorbeeld, gaat het om 402 m^2).

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 alleen voor vuilwater gerealiseerd worden. 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 perceeleigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt 40,2 m³. Gezien het karakter van de ontwikkeling met relatief veel buitenruimte ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

6.4 Geluid

6.4.1 Wegverkeerslawaaï

Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als een geluidgevoelig object. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van de Het Eykereind, de Fressevenweg en de N613 (Enderakkers). Er zijn geen andere relevante wegen in het onderzoeksgebied.

De ontwikkeling, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

In april 2023 is onderzoek verricht door De Roever Omgevingsadvies. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor de gewenste toe te voegen woning aan het Eykereind in Bergeijk. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Hierbij is alleen de nieuw toe te voegen woning beschouwd. Bij de bestaande woning aan Eykereind 94 is sprake van een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning, maar blijft de bestaande woonfunctie onveranderd.

Navolgend zijn de conclusies van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï weergegeven.

Conclusie

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Een hogere waarde is nodig door het wegverkeersgeluid afkomstig van het Eykereind. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB ter plaatse van noordgevel op de 1^e verdieping. Maatregelen worden mogelijk niet doelmatig geacht, (zie paragraaf 3.5 rapportage). Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Om deze reden wordt een hogere waarde-procedure doorlopen en wordt het bestemmingsplan samen met een besluit hogere waarden gepubliceerd.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij de woning bedraagt ten hoogste 58 dB ter plaatse van noordgevel op de 1e verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt

dan ten hoogste $58 - 33 = 25$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit bij de woning wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt.

Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 van de onderzoeksrapportage kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Algemeen

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

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$ en PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

6.5.2 De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor

'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

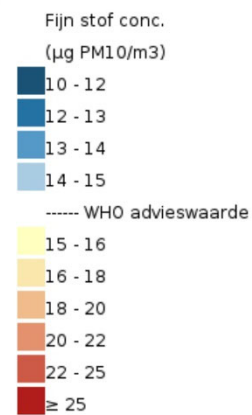
Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{10} = 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2.5} = 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $\text{NO}_2 = 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

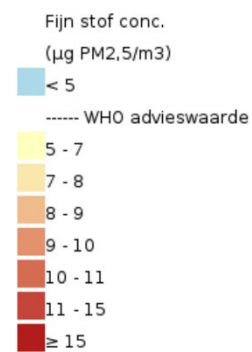
Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10} , $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.



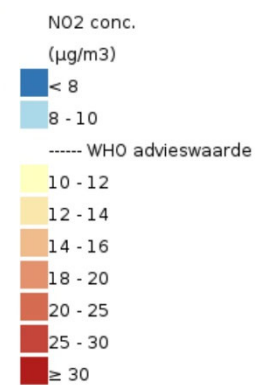
Legenda:



Legenda:



Legenda:



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 1 nieuwe woning en handhaving van een bestaande woning en blijft daarmee ruim onder de getalsmatige grens zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit.

6.6 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 transportroutes en van leidingen.

Aan het Eykereind 85 een autobedrijf met een brandstoffenverkooppunt gevestigd, waar ook LPG wordt verkocht. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een aanduiding 'veiligheidszone – LPG' opgenomen, die over een klein deel van het plangebied reikt. Dit betreft een verouderde veiligheidscontour.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen is opgenomen dat het plaatsgebonden risico een maximale afstand van 40 meter heeft. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten voorkomen. De beoogde woningen vallen beide ruim buiten deze afstand. Hierdoor is het niet meer noodzakelijk om de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – lpg' op te nemen. Deze gebiedsaanduiding is in voorliggend bestemmingsplan dan ook verwijderd.

De beoogde woningen liggen wel binnen 150 meter afstand van een LPG-tankstation. Binnen deze zone dient het groepsrisico verantwoord te worden. Voor de verantwoording is aangesloten bij het standaardadvies van de veiligheidsregio.

Uit de landelijke signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het initiatief is gelegen binnen het in het invloedsgebied voor een toxisch scenario van een bedrijf aan de Bokkerijder 12, dat op 2,9 kilometer van het plangebied is gesitueerd.

Vanwege dit toxisch scenario geldt vanuit de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) het volgende standaardadvies:

“Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden”.

Conclusie

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

6.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming 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:

6.7.1 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 & De Plateaux) is met circa 150 meter op korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het de toevoeging van 1 nieuwe woning betreft. In navolgende paragraaf inzake stikstofdepositie is inzichtelijk gemaakt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

6.7.2 Soorten

Ter plaatse van de bedrijfswoning zijn geen (ver)bouwactiviteiten aan de orde. Ervan uitgaande dat ook het perceel van deze woning ongemoeid blijft, is hier geen flora en faunaonderzoek aan de orde.

Het perceel van de het pand dat herontwikkeld wordt tot woning is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard op enkele borders met tuinplanten na. Langs de oostrand staan enkele jonge lindes, die gehandhaafd blijven.

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervangen door een vrijstaande woning. Het betreft een relatief jong pand uit 1999 in goede staat van onderhoud met muren zonder open stootvoegen of andere openingen die toegang kunnen bieden tot gebouwbewonende soorten, zoals vleermuizen. De ruimte onder de kap is frequent in gebruik als kantoorruimte. Met deze ontwikkeling wordt geen opgaande begroeiing verwijderd.

Daarom kan gesteld worden dat met deze ontwikkeling geen verblijfs- of foerageermogelijkheden voor beschermde soorten zullen worden aangetast. Wel geldt te allen tijde de Algemene zorgplicht.

6.7.3 Zorgplicht

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

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

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

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

Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

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

6.8 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 Habitatrichtlijngebieden 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”), waarvan de beek de Keersop deel uitmaakt, is op circa 320 meter afstand gelegen.

Door Van Empel Milieuadvies is in mei 2023 een berekening stikstofdepositie gedaan met het rekenprogramma AERIUS 2022. Hierbij is rekening gehouden met Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer afstand van het plangebied, dus ook met Natura 2000-gebieden in België. De rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

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

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Conform de “Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

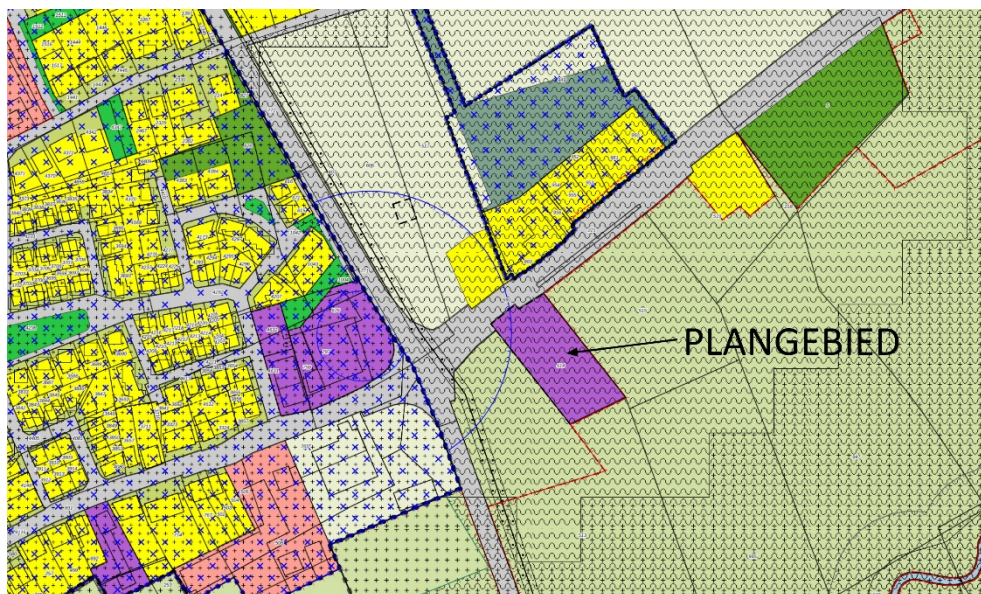
Conclusie

Op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekening zijn significant negatieve effecten ten aanzien van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden uit te sluiten.

6.9 Hinderlijke niet-agrarische bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Het plangebied ligt weliswaar aan een doorgaande weg met functiemenging, maar wordt omringd met woonbestemmingen en agrarische bestemmingen en kan op basis daarvan worden aangemerkt als ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’. Daarom is gekeken naar de indicatieve afstanden die gelden tussen potentieel hinderlijke bestemmingen en gevoelige bebouwing binnen dit omgevingstype. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van een woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

Dichtstbijgelegen potentieel hinderlijke bestemming betreft de bestemming ‘Bedrijf’ op de hoek Eykereind-westzijde Enderakkers. Hier is aan het Eykereind 85 een autobedrijf met een brandstoffenverkooppunt gevestigd, waar ook LPG wordt verkocht. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ is een aanduiding ‘veiligheidszone – LPG’ opgenomen, die over een klein deel van het plangebied reikt (zie voorgaande kaart met geldende bestemmingsplannen). Dit betreft een verouderde veiligheidscontour.



Uitsnede bestemmingsplan, plangebied midden op de kaart met paarse bedrijfsbestemming (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen is opgenomen dat het plaatsgebonden risico een maximale afstand van 40 meter heeft. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten voorkomen. De beoogde woningen vallen beide ruim buiten deze afstand. Hierdoor is het niet meer noodzakelijk om de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – lpg' op te nemen. Deze gebiedsaanduiding is in voorliggend bestemmingsplan dan ook verwijderd.

De beoogde woningen liggen wel binnen 150 meter afstand van een LPG-tankstation. Binnen deze zone dient het groepsrisico verantwoord te worden. Voor de verantwoording is aangesloten bij het standaardadvies van de veiligheidsregio.

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.

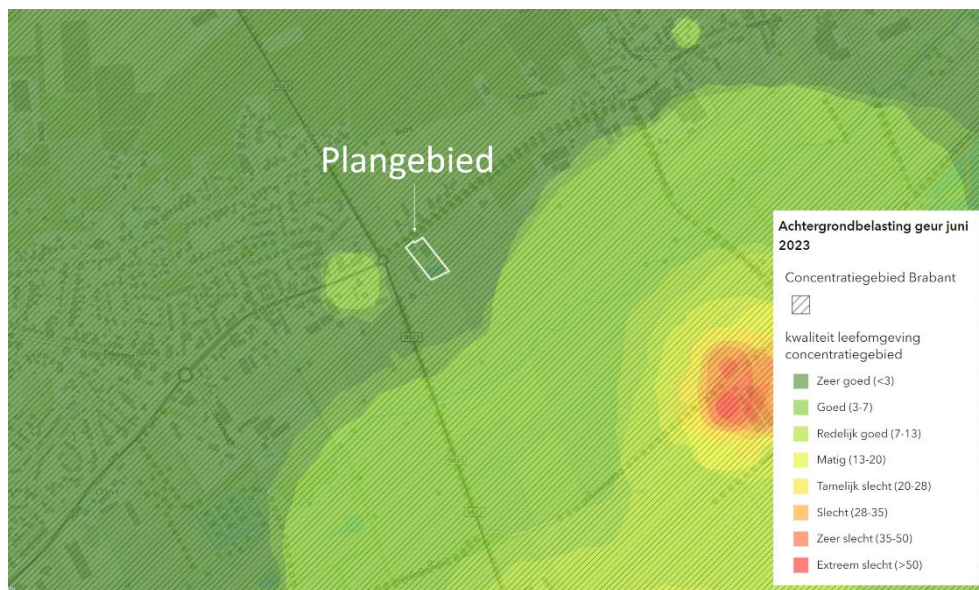
6.10 Geur

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou_E of $ou_{E/S}$). Hiervoor zijn

emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Door de ODZOB is in juni 2023 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur Brabant (ODZOB)

Actieve agrarische bedrijven liggen op afstand. Het plangebied ligt op meer dan 100 m afstand van veehouderijen met een vaste afstand (melkveehouderijen, paarden) en ligt op grotere afstand (800 m of meer) van veehouderijen met een variabele afstand (vleesvee, varkens). Dichtstbijzijnd is een melkveehouderij aan het Eykereind 86 met een vaste richtafstand ten opzichte van woningen in het buitengebied van 50 m.

De kortste afstand tussen het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak van dit bedrijf en het plangebied bedraagt 128 m, dus ruimschoots meer dan de richtafstand.

Conclusie

De leefomgeving van het besluitgebied en omgeving is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Veehouderijbedrijven bevinden zich op afstand van het besluitgebied. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw in het besluitgebied.

6.11 Gezondheid

6.11.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Binnen een afstand van 250 m tot het plangebied komen geen varkenshouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een melkveehouderij aan de Heijerstraat 37 die op een afstand van meer dan 270 meter tot de bouwmogelijkheden voor woningen in het plangebied ligt.

Dichtstbijzijnde pluimveebedrijf was tot voor kort was er een pluimveebedrijf aan de Burgemeester Aartslaan nr. 16. Dit bedrijf is vorig jaar gesaneerd. De bestemming is veranderd van een agrarisch bedrijf in een niet agrarisch bedrijf met milieucategorie 2. Er zijn geen pluimveebedrijven meer op minder dan 1 kilometer afstand van het plangebied gesitueerd.

Er zijn derhalve geen varkenshouderijen en pluimveehouderijen die een risico vormen voor de gezondheid in het plangebied.

6.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van 1 toe te voegen woning.

Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Dichtstbijzijnd is een geitenhouderij aan Braambos 17 te Westerhoven, die op ruim 3 km van het plangebied ligt.

6.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is de woningbouwontwikkeling, die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, aanvaardbaar.

6.12 Spuitzones

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

Binnen 50 m van het plangebied liggen aan de zuidzijde van de Provincialeweg gronden met een agrarische bestemming. Deze gronden zijn als weiland in gebruik, waarvoor geen gewasbescherming aan de orde is. De gronden maken deel uit van het beekdal van de Keersop. Het betreft vochtige gronden die niet bij uitstek geschikt zijn voor akkerbouw of (fruit-)boomteelt, waarbij er kans is dat er gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

6.13 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. Ook gaat het niet om een activiteit die voorkomt op de D-lijst:

Volgens vaste jurisprudentie is een ruimtelijke procedure voor het bouwen van 1 toe te voegen woning geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Er is derhalve geen (besluit) vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing

6.14 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.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, alsmede de verbouw van bestaande bedrijfsbebouwing naar een nieuwe woning 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Omgevingsoverleg

Eind oktober en begin november 2023 heeft met de omwonenden een omgevingsdialoog plaatsgevonden door de initiatiefnemers door individuele gesprekken, waarbij tekeningen van de voornemens voor Eykereind 94 en 94a aan de omwonenden zijn voorgelegd en individueel met hen zijn besproken. Alle omwonenden hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling. De stukken, die zijn gecommuniceerd, zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.2.2 Vooroverleg

Over het concept-ontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Er is gereageerd door het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant. Hieronder is kort aangegeven wat deze reacties waren en tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan zij aanleiding hebben gegeven. De vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Reactie Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met de, in het bestemmingsplan opgenomen, waterparagraaf.

Geadviseerd is om de begripsbepaling in hoofdstuk 1 van de planregels voor waterhuishoudkundige voorzieningen aan te passen. Dit is gebeurd.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De provincie acht de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar. Wel heeft zij nog de volgende vragen met betrekking tot de onderbouwing van het plan in relatie met het provinciale beleid:

- Het plan voorziet o.m. in het toevoegen van een woning. Om dit mogelijk te maken wordt een (deel)titel aangekocht. De provincie begrijpt dat er in dit stadium van de planvorming voor gekozen is om nog niet in het bezit te zijn van de benodigde titel. Zij merkt op dat een dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

0,7 bouwtitel ruimte-voor-ruimte zal worden aangekocht door de initiatiefnemer voordat het plan wordt vastgesteld.

- Ook vraagt de provincie aandacht voor de borging van de te slopen bebouwing en de te verwijderen voorzieningen. Zij verzoekt om hiertoe in de planregeling een voorwaardelijke bepaling op te nemen.

In de planregels is onder artikel 10.3.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is aangegeven dat bebouwing, zoals aangegeven in bijlage 4 bij de regels, moet worden gesloopt.

7.2.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan “Eykereind 94 en 94a, Bergeijk” heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

Het betrof een zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, dat nog voorzien moest worden in 0,7 bouwtitel ruimte-voor-ruimte. Deze inmiddels verworven. Het certificaat is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

8 De bestemmingen

8.1 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 Provincialeweg tussen nummer 10 en 16 te Westerhoven. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bergeijk en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels het 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 de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de verbouw van bestaande bedrijfsbebouwing naar een nieuwe vrijstaande woning 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.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. inritten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- f. de aanleg en instandhouding van de bestaande erfbeplanting en bestaande waterelementen.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd binnen de groenbestemming.

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

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning.
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.
- c. erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting.
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf.
- e. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen.
- f. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.
- g. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. In de regels en op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten bepaald.

Voor de op te richten nieuwe woning is bepaald dat deze een inhoudsmaat van niet meer dan 1.000 m³ mag hebben.

Bij de beide woningen in het plangebied zijn aan- en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan mits de oppervlakte maximaal 170 m² per woning bedraagt. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Bij de bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning is de bestaande inhoudsmaat het maximum. Deze bedraagt ca. 875 m³.

Waarde – Archeologie 4.1 en Waarde - Archeologie 6

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden zijn tevens deze dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Waterstaat – Attentiegebied EHS

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.