

Bestemmingsplan

Seniorenwoning Kolfdries (achter Dorpstraat 16), Westerhoven

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Seniorenwoning Kolfdries (achter Dorpstraat 16), Westerhoven

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

Maart 2023

Projectgegevens:

TOE03-CS2002-01A

REG03- CS2002-01A

TEK03- CS2002-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPWdor4021-VAST

Vastgesteld:

14 maart 2023



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

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied en eigendomssituatie	3
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Korte historie	5
2.2	Ruimtelijke opbouw plangebied	7
2.3	Functionele structuur	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	10
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.4	Conclusie	22
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Water	25
5.4	Geluid	31
5.5	Luchtkwaliteit	32
5.6	Externe veiligheid	33
5.7	Flora en fauna	34
5.8	Stikstofdepositie	36
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	37
5.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
5.11	Kabels en leidingen	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7	De bestemmingen	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 16 Westerhoven, Lankelma, 9 juni 2022.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2022 en www.kadastralekaart.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel aan de Dorpstraat 16 te Westerhoven hebben het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een seniorenwoning op hun achterperceel.

In haar besluit van 15 maart 2022 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief, onder een aantal voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat
- De omgeving dient geïnformeerd te worden over het initiatief (omgevingsdialoog)
- Omdat er geen woning wordt gebouwd in de sociale huur dient een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw te worden gedaan.
- Er dient een anterieure overeenkomst te worden opgesteld met de gemeente.

Geconstateerd wordt in het principebesluit dat de perceelsgrootte voldoet aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van een klein perceel en dat er mogelijkheden zijn om te voldoen aan de normen voor parkeren op eigen terrein.

De hierboven beschreven ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel weliswaar een gemengde bestemming zonder bouw mogelijkheden voor een nieuwe woning op het achterperceel.

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 achterperceel van Dorpstraat 16. Het is kadastraal bekend als gemeente Westerhoven, sectie E, nummer 238. Totale oppervlakte van het nieuwe woonperceel, tevens het plangebied, bedraagt 250 m².

1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'BP Westerhoven en De Kempervennen 2012' (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPWwek4004-VAST) dat is vastgesteld op 29 november 2012. Als enkelbestemming geldt voor het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Als dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met plangebied in zwarte omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.6 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

2.1 Korte historie

Westerhoven bevindt zich op de dekzandrug ten noorden van de Keersop. De Keersop mondt ten noorden van de kern Dommelen uit in de Dommel. Westerhoven maakt deel uit van het lint van kernen tussen Luyksgestel en Valkenswaard, die zijn ontstaan op de overgang van de laaggelegen natte beekdal en de hoger gelegen droge gronden op de dekzandruggen. Het dorp bevindt zich van oudsher op de overgang van het grote akkercomplex van de Rijtakkers, Lange Akkers en Daalakkers en het beekdal van de Keersop. De eerste bebouwing in Westerhoven concentreerde zich langs de doorgaande route van Luyksgestel naar Valkenswaard: de huidige Heijerstraat - Dorpstraat - Hoeversstraat. Hierdoor ontstond een langgerekt bebouwingslint, dat van de noordelijk gelegen akkers werd gescheiden door een smalle bosstrook die het grote akkercomplex omzoomde en zich uitstrekte van Bergeijk tot de Braambosch. Een eerste concentratie van bebouwing ontstond aan de noordzijde van de Dorpstraat, waar de Aarperstraat en de Heuvel richting het akkercomplex en het dorp Riethoven liepen.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog heeft Westerhoven zich slechts beperkt ontwikkeld. Na de oorlog was er in eerste instantie geen sprake van planmatige uitbreiding. De groei van Westerhoven kreeg met name vorm door verdichting van de bebouwing langs de bestaande dorpslinten (de Heijerstraat, Dorpstraat, Hoeversstraat, Aarperstraat en Heuvel) en de Provincialeweg en door de realisering van woningen rond het dorpscentrum, onder andere aan de Kerkstraat en de Beukenlaan. De groei van het dorp heeft zich met name aan de noordzijde van het historische bebouwingslint gemanifesteerd.

In de periode na 1960 hebben in het gebied tussen de Provincialeweg en de bosstrook ten noorden van Westerhoven planmatige uitbreidingen en inbreidingen plaatsgevonden. In de jaren '60 van de vorige eeuw is in het gebied tussen de Dorpstraat en de Beukenlaan woningbouw gerealiseerd. Vervolgens heeft ook in het gebied ten westen van de Aarperstraat en aan de Lange Akkers woningbouw plaatsgevonden. De beboste percelen tussen de Beukenlaan en de Lange Akkers zijn hierbij behouden gebleven, waardoor in de huidige situatie nog sprake is van een structuurbepalende groene ruimte in dit deel van de kern. In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw en de periode vanaf 2000 zijn vervolgens ook aan de oostzijde van de Heuvel planmatige woonbuurten gerealiseerd.

Recent heeft een nieuwe woonontwikkeling plaatsgehad tussen de Kerkstraat en de Heuvel op het terrein van de voormalige basisschool St. Servatius. Het plangebied sluit aan op de Kolfdries, een nieuwe woonstraat die deel uitmaakt van dit woonontwikkelingsgebied.



2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied

De Kolfdries is een relatief jonge straat in Westerhoven. Het is een zijstraat van de Kerkstraat die is ontstaan bij de herontwikkeling van het terrein van de voormalige St. Servatiuschool tot woongebied. In dit woongebied worden nieuwe woningen gebouwd in 2 lagen met kap.

Het plangebied zelf ligt op het achterperceel van Dorpstraat 16, dit is een diep perceel, dat bij de aanleg van de Kolfdries met de achterzijde aan deze straat is komen te liggen.

Aan weersijden van het plangebied staan bijgebouwen op de diepe achterpercelen van de (overwegend woon-)bebouwing aan de Dorpstraat.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van het dorpscentrum van Westerhoven waar een menging is van allerlei functies. Aan de Kerkstraat staat de St. Servatiuskerk en aan de Dorpstraat, op korte afstand van het plangebied, liggen enkele horecagelegenheden.



Impressies nieuwe woning (bron: CS2 Architecten)



3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

Aan de Kolfdries wordt een seniorenwoning gebouwd. De woning heeft een goothoogte van maximaal 3,5 m en een nokhoogte van maximaal 7 m en oriënteert zich op de Kolfdries.

In de huidige situatie is op de perceelsgrens aan de Kolfdries een erfafscheiding aanwezig van 2 m hoog (een muur met een poort). Deze muur wordt verwijderd. De woning oriënteert zich op de Kolfdries. Dit zal het beeld aan de noordzijde van de Kolfdries ten goede komen: nu anoniem, straks bewoond met contact tussen woning en straat.



Situatie



Plattegrond begane grond
(bron: CS2 Architecten)



Plattegrond verdieping
Bron: CS2 Architecten

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft een vrijstaande seniorenwoning.

Het gaat hier om de situering van een woning op een perceel dat thans als tuin in gebruik is. Ingevolge het raadsbesluit van 2017 is dit mogelijk, wanneer de extra woning voldoet aan het door de raad vastgestelde beleid ten aanzien van bouwen voor groot maatschappelijk belang.

De woning voldoet aan de voorwaarden die in dit beleid gesteld worden.

1. Maximale inhoud van een seniorenwoning bedraagt 320 m³ (hiermee wordt bedoeld het bouwvlak voor de hoofdwoning).

In de planregels is bepaald dat binnen het op de verbeelding opgenomen hoofdbebou-wingsvlak een woning met een maximale inhoud van 320 m³ mag worden gerealiseerd.

2. Er is sprake van een beperkt bestemmingsvlak.
Het bestemmingsvlak t.b.v. de seniorenwoning betreft de woning zelf en de bijbehorende buitenruimte met een oppervlak van 250 m².
3. Alle voorzieningen op de zelfde etage - begane grond (woon-, slaap-, badkamer, keuken).
Alle essentiële ruimten worden op de begane grond gesitueerd. In de kap worden uitsluitend niet essentiële ruimten, zoals een logeerkamer en zolderruimte gesitueerd.
4. Totaal oppervlakte bebouwing hoofd en bijhorende bouwwerken maximaal 150m².
De oppervlakte van de totale bebouwing bedraagt maximaal 150 m². Dit is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.
5. Een eventuele verdieping is mogelijk, mits ondergeschikt qua omvang.
*De hoofdbebouwing is voorzien van een kap, omdat dit vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt wenselijk is. Met kap past de woning beter in de omgeving met woningen die allemaal zijn uitgevoerd met kap.
De omvang hiervan is beperkt. De goot- en bouwhoogte uit de beleidsrichtlijn voor seniorenwoningen wordt aangehouden.*
6. Beperkte goot- en nokhoogte van maximaal 3,5 en 7 meter. Of 4 meter bij plat dak.
De maximale goothoogte bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte 7 m. Dit is vastgelegd op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.
7. Een maximale perceelsoppervlakte van 250m²
De voorgestelde kavelgrootte is 250 m².

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De gemeente Bergeijk heeft in februari 2017 de Nota Parkeernormen vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk.

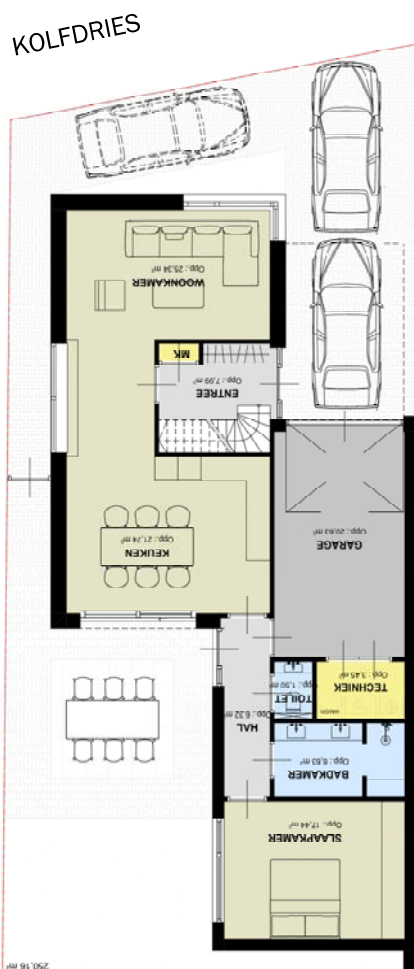
Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Waar mogelijk is ingespeeld op Bergeijkse plannen als de Centrumvisie.

Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

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

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

Voor de bewoners van de seniorenwoning wordt voorzien in drie opstelplaatsen, zoals aangegeven op onderstaande tekening.



Parkeermogelijkheden op eigen terrein

Er is sprake van een lange oprit (10 m tussen perceelsgrens en garage), waar 2 auto's achter elkaar kunnen worden geparkeerd. Voorts is er op het voorterrein langs de Kolfdries nog een opstelplaats aanwezig. Ingevolge de CROW kencijfers mag een parkeermogelijkheid voor 2 auto's achter elkaar in een dergelijke situatie als 1.5 parkeerplaats worden gerekend. De parkeerplaats op het voorterrein kan daarbij worden opgeteld. Totaal is er dan sprake van 2.3 parkeerplaatsen op eigen terrein, in overeenstemming met de gemiddelde parkeernorm.

4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 1 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.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

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

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

Conclusie

Het oprichten van 1 nieuwe 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.

4.2.2 Structuurvisie

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

Conclusie

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

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

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

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

Inmiddels is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld, waarvan op 14 april 2022 een geactualiseerde versie is geconsolideerd. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2023 vastgesteld.

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

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

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

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

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

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van de 1 seniorenwoning is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De woning is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

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

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bergeijk 340 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 600 woningen tot 2030. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 1 woning mogelijk. De toevoeging van deze woning past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

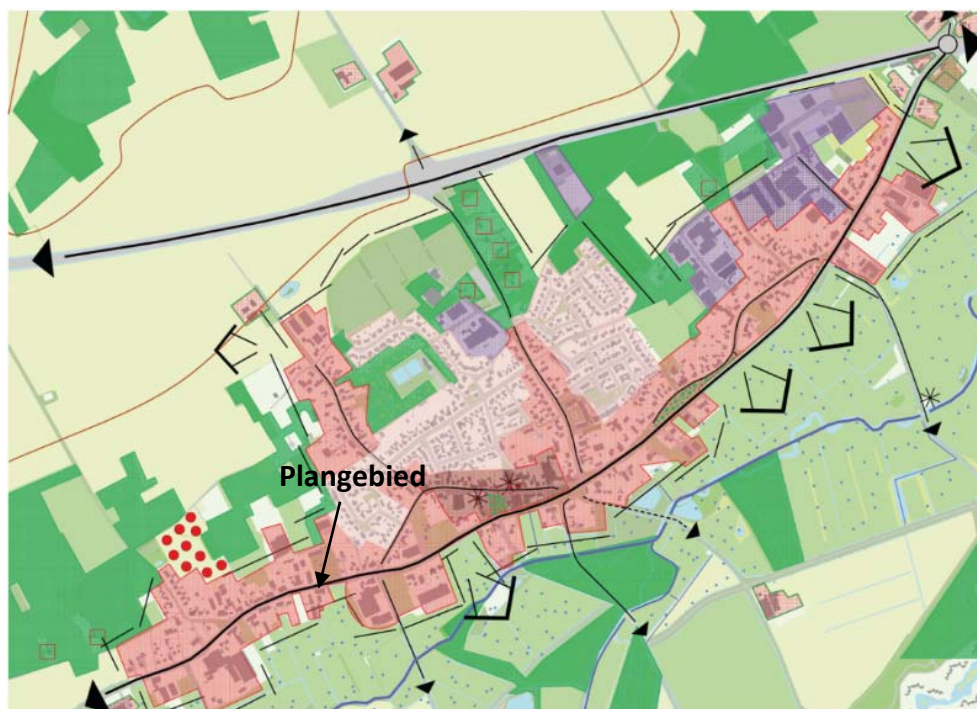
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de 'Bergeijkse Omgevingsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een actualisatie van de Structuurvisie uit 2010. De Omgevingsvisie omschrijft een aantal kernkwaliteiten, opgaven en geeft de koers aan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt nog specifiek ingegaan op een vijftal gebieden, waarvan dit plangebied is gelegen in het gebied '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. Echter is dit een uitdaging omdat voorzieningen steeds minder lokaal aanwezig zijn en voorzieningen op andere manieren worden geleverd, bijvoorbeeld digitaal.



Kaart Omgevingsvisie kern Westerhoven (Bron: Omgevingsvisie 2022 Westerhoven)

Het plangebied bevindt zich in het rode raamwerk, in de bestaande bebouwingkern, genaamd 'Woongebied'. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen dient gezocht te worden op de akkergebieden

die direct aan de kern gelegen zijn. 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

De seniorenwoning, waarvoor onderhavig plan is opgesteld, is gesitueerd aan de Kolfdries, een jonge straat die onderdeel uitmaakt van het recente inbreidingsplan op de locatie van de voormalige St. Servatiuschool. De oriëntatie van de nieuwe seniorenwoning op deze straat, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Kolfdries als woonstraat, doordat hier een voorkant aan de straat komt, in plaats van het huidige achterperceel. Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

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

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

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

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het 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 1 relatief kleine vrijstaande seniorenwoning. De grootte/ vorm van het perceel leent zich niet voor een invulling met sociale koop-/ huurwoningen: het perceel is te smal en te diep voor het maken van een verkaveling met aaneengebouwde of gestapelde woningen, die in een goedkope financieringscategorie vallen. Bovendien staan aan dit deel van de Bucht, aan de rand van het dorp, alleen vrijstaande woningen, wat past bij de opbouw van het dorp (grotere woningdichtheid in het dorpscentrum, die afbouwt naar lagere woningdichtheid in de dorpsranden).

Voor de nieuwe vrijstaande woning zal een afdracht worden gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw (zie navolgende paragraaf 4.3.5).

Conclusie

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk. Het initiatief betreft een nieuwe seniorenwoning. De toevoeging betreft dus voor 100% een woning die beschikbaar voor is voor een van de doelgroepen waarvoor ingevolge de woonvisie met name woningen moeten worden gerealiseerd en dat is meer dan de 60% die in de woonvisie als richtlijn wordt gehanteerd. Daarmee kan worden dus worden gesteld dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de woonvisie.

4.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

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

Conclusie

Totaal zal in het plangebied 1 nieuwe seniorenwoning worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om de nieuwe woning op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte oftewel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

4.3.4 Beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad'

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 7 juli 2020 de beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de bestaande woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit grote, ruime woningen waar minder vraag naar is. Met de volgende mogelijkheden kan voorzien worden in de groeiende vraag:

- Woningssplitsing mogelijk maken: hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld. Ook kan sloop en nieuwbouw een oplossing zijn om te voorzien in kleinere wooneenheden.
- Tijdelijke bewoning in bijgebouwen bij woningen voor kleinere huishoudens zoals bijvoorbeeld starters en alleenstaanden.
- Inwoning of het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens/generaties.

Weliswaar is de nieuwe seniorenwoning een nieuwe woning en is er dus geen sprake van intensiever gebruik van bestaande bebouwing, maar de woning wordt wel op eigen terrein gerealiseerd en is daarmee wel in lijn met de gedachte van intensiever gebruik van het bestaande bebouwde gebied.

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

Conclusie

Het initiatief betreft een seniorenwoning op eigen terrein. Er is onvoldoende ruimte om te komen tot meer dan 1 woning. Deze woning is weliswaar beperkt van afmetingen, maar de bouwkosten zijn relatief hoog (veel buitenmuren, geen voorzieningen/bouwelementen die gedeeld kunnen worden door meerdere woningen), waardoor de woning niet is te realiseren als sociale woning. Ter compensatie van het ontbreken van sociale woningbouw zal een financiële afdracht plaatsvinden aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

4.4 Conclusie

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

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in bouw mogelijkheden voor een vrijstaande seniorenwoning, wat het voornemen is. Om die redenen is voorzien in voorliggend bestemmingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend onderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in juni 2022 een verkennend bodemonderzoek 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).

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,3 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof 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. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium, zink en PCB aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

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

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan zink en xylenen (som) aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

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

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

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

Conclusie

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

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

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

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor deze bestemming is archeologisch onderzoek nodig, wanneer het een project betreft met een oppervlakte van meer dan 250 m², waarvoor graafwerkzaamheden, dieper dan 30 cm –maaiveld nodig zijn.

Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt 250 m². Hiervan mag ingevolge de planregels maximaal 150 m² bebouwd worden. Zoals becijferd in de waterparagraaf zal maximaal 24,6 m² aan oppervlak nodig zijn voor infiltratievoorzieningen. Voor huisaansluitingen zal een leidingstrook gegraven moeten worden (ca. 5 m²). Het oppervlak groen bedraagt ca. 30 m². Het is onwaarschijnlijk dat op dit beperkte stuk groen diepwortelende beplanting wordt aangebracht. Mogelijk een enkele boom met een kleine kroon en dus een klein wortelbeslag van maximaal 10 m².

Totaal oppervlak waar ingrepen op meer dan 30 cm –mv aan de orde (kunnen) zijn bedraagt dan $(150 + 24.6 + 5 + 10 = \text{naar boven afgerond})$ 190 m², derhalve ruimschoots minder dan 250 m². Er is derhalve geen nader archeologisch onderzoek aan de orde.

Conclusie

Vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden in voorliggend bestemmingsplan is geen nader archeologisch onderzoek aan de orde. De geldende dubbelbestemming blijft gehandhaafd, maar vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Beleid gemeente Bergeijk

Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleeringsplan (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 geloosd is het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing;
- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. Dit betekent dat bij een toename >500 m² aan de bergingsopgave zoals beschreven in de Keur moet worden voldaan.

Hierbij wordt onderscheid naar de volgende situaties:

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

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

In voorliggend plan is sprake van nieuwbouw.

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

Afvalwater

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

5.3.3 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Algemeen

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

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

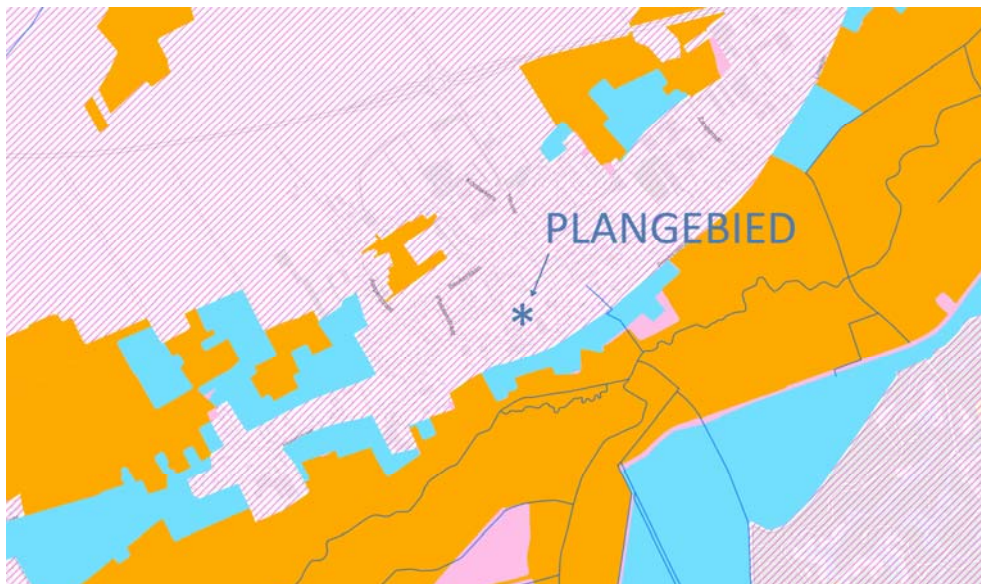
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in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

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

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

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

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



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

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.
Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

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

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

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

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.

- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het achterperceel van Dorpstraat 16. Het is kadastraal bekend als gemeente Westerhoven, sectie E, nummer 238. Totale oppervlakte van het nieuwe woonperceel, tevens het plangebied, bedraagt 250 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een beperkte verhardingstoename in het plangebied van ca. 205 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	0	135
Verharde buitenruimte	15	85
Totaal verhard oppervlak	15	220
Onverhard oppervlak	235	30
Totaal perceelsoppervlak	250	250

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 500 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt. Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

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

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

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

De verhardingstoename bedraagt 205 m^2 . Dit betekent dat er moet worden voorzien in een waterberging op eigen terrein van $(1 \times 0,06 \times 205 =) 12,3 m^3$.

Gezien het karakter van de ontwikkeling met 250 m^2 perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

De infiltratiegrondslag is goed. Er is sprake van zandgrond en een zeer lage GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand). Het gebied heeft een grondwatertrap VII met een GHG van meer dan 80 cm –mv.

Er zijn diverse oplossingen mogelijk:

1. De berging kan gerealiseerd worden door infiltratiekratten aan te brengen onder het terras. Deze ruimte is ca. 25 m^2 .
Door de geringe belasting van het terras kunnen de kratten vrij ondiep onder de verharding worden geplaatst (ca. 20 cm.). Inclusief verharding ligt de bovenkant van de kratten dan op 25 à 30 cm –mv. Er kan (boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 100 - 120 cm –mv) dan een bergingsdiepte van 70-95 cm. worden gerealiseerd. Uitgaande van de bergingsopgave van 12.3 m^3 betekent dit dat kratten over een oppervlakte van $(12.3/0.95 \text{ à } 12.3/0.7 =) 13 \text{ à } 17.5 m^2$ moeten worden aangebracht. Dit past derhalve ruimschoots onder het terras. Deze oplossing geniet de voorkeur.
2. Er kan ook gewerkt worden met infiltratiekratten onder de inrit. Gezien de relatief zware belasting (auto's), moet dan echter een vrij dikke laag grond over de kratten worden aangebracht (50 à 60 cm), waardoor weinig bergingsruimte overschiet (50 à 70 cm) en dus relatief groot oppervlak kratten moeten worden aangebracht $(12.3/0.7 \text{ à } 12.3/0.5 = 17.5 \text{ à } 24,6 m^2 \text{ kratten})$. Dit is daarom een relatief dure oplossing. De inrit heeft een oppervlakte van ruim 30 m^2 , dus ook hier kan alle hemelwaterberging worden opgelost. Deze oplossing is een eventueel alternatief voor oplossing 1.

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

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 2015 -2019 is de perceeleigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt 12,3 m³. Gezien het karakter van de ontwikkeling met 250 m² perceelsoppervlak ligt het binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

5.4 Geluid

Een (senioren)woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als een geluidgevoelig object. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van de Provincialeweg, een 50 km-weg binnen de bebouwde kom van Westerhoven.

Verder zijn binnen 200 m van het plangebied uitsluitend rustige 30 km/h wegen gelegen, met een woonstraatkarakter.

Op zeer korte afstand van het plangebied is zeer recent akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Kerkstraat (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kerkstraat ong. te Westerhoven (2110/215/CW-01, versie 0). Dit resultaten van dit onderzoek kunnen van toepassing worden verklaard op de nieuwe woning, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de volgende redenen:

- Voor de zowel de woning aan de Kerkstraat als de woning waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld is een ligging nabij rustige 30 km-wegen en een ligging binnen de onderzoekszone van de Provincialeweg van toepassing.
- De woning uit voorliggend bestemmingsplan ligt op grotere afstand van de Provincialeweg (ca. 110 m) dan de onderzochte woning aan de Kerkstraat (ca. 90 m), waarmee de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg eerder lager dan hoger zal zijn voor de woning uit dit bestemmingsplan.
- Tussen de beide genoemde woningen en de Provincialeweg ligt een vergelijkbare hoeveelheid afschermende bestaande bebouwing.

Conclusie van het onderzoek was dat de geluidbelasting vanwege de nabijgelegen 30 km/uur wegen ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde weg Provincialeweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

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

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw vanwege wegverkeerslawaaï.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in 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 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'.

Zoals op onderstaande kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 17-18 microgram PM10/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

5.6 Externe veiligheid

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

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

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

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

5.7.1 Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (de Keersop in het Natura 2000-gebied Leenderbos – Groote Heide) is met circa 220 meter op korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied van Westerhoven betreft waarbij slechts 1 nieuwe woning wordt toegevoegd. In navolgende paragraaf inzake stikstofdepositie is inzichtelijk gemaakt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

5.7.2 Soorten

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

Geconstateerd kan worden dat het in het plangebied om een tuin gaat die geheel uit gazon bestaat (zie ook navolgende foto's). De erfscheidingen bestaan aan de lange zijden aan muren van betonplaat en aan de zijde van de Kolfdries uit een bakstenen muur met een metalen poort. Tegen de zijmuren staat incidenteel wat borderbeplanting. Er is geen sprake van opgaand groen, zoals bomen of struiken.

Er is geen bebouwing in het plangebied aanwezig. Een goede habitat voor beschermde soorten is niet aanwezig. Om die reden is er geen aanleiding voor nader flora en faunaonderzoek.



Het plangebied

5.7.3 Zorgplicht

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

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

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

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

Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

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

5.8 Stikstofdepositie

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

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ("Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux") is op circa 1,6 kilometer afstand gelegen. Het Belgische Natura 2000 gebied Noord-Oost Limburg ligt op ca. 2.5 kilometer en het Natura 2000 gebied Kleine Nete op ca. 4 kilometer.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er geen sprake van stikstofdepositie, omdat het plangebied een tuin betreft.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt bij de realisatie van de woning rekening gehouden met aardgasloos bouwen. De woning wordt derhalve duurzaam gerealiseerd en de ruimteverwarming en warmwatervoorziening is emissieloos voor wat betreft de emissies van NO_x.

Een overige relevante bron t.a.v. stikstofdepositie is de NO_x-emissie vanuit de verkeersaantrekkende werking. Voor 1 vrijstaande seniorenwoning is deze zeer gering. Bij berekeningen voor vergelijkbare initiatieven is telkens sprake van een emissie van minder dan 0,00 mol/ha/jr. (totaal van aanleg- en gebruiksfase, terwijl thans alleen nog de emissie in de gebruiksfase in beeld hoeft te worden gebracht),

Conclusie

Gezien het feit sprake is van de realisatie van een emissieloze woning en een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn significant negatieve effecten ten aanzien van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden uit te sluiten. Een uitgebreid stikstofdepositie onderzoek is derhalve niet noodzakelijk

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan de Kerkstraat ligt in de bestemming 'Gemengd' van woonbebouwing en kan worden op basis daarvan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Daarom is gekeken naar de indicatieve afstanden die gelden tussen potentieel hinderlijke bestemmingen en gevoelige bebouwing binnen dit omgevingstype.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

In de bestemming 'Gemengd' rond het plangebied is alleen wonen, detailhandel en dienstverlening toegestaan. Dit betreft activiteiten waarvan de richtafstand tot een gevoelige functie binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' 0 m bedraagt. Uitzondering vormt het perceel Dorpstraat 18, dat de functieaanduiding 'bedrijf' heeft en waar, ingevolge de regels van het geldende bestemmingsplan bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 is toegestaan. Deze functieaanduiding ligt op een kortste afstand van 2.6 m tot de woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan, waar bijgebouwen met aan het wonen verbonden functies mogelijk zijn, derhalve binnen de minimale richtafstand van 10 m tot bedrijvigheid in milieucategorie 2, die geldt op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De functieaanduiding ligt echter op nog kortere afstand tot de bebouwingsvlakken van Dorpstraat 20 en Kerkstraat 2 (0 m). Deze afstand kan als maatvoerend worden beschouwd voor de toegestane hinder binnen de aangrenzende functieaanduiding 'bedrijf'. Aan de Dorpsstraat 18 is een atelier gevestigd van een beeldend kunstenaar. Een atelier wordt niet genoemd als potentieel hinderlijk bedrijf in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met plangebied in zwarte omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

Ook ligt er ten westen van het plangebied een maatschappelijke bestemming ten dienste van de Sint Servatiuskerk. Deze heeft een richtafstand van 10 m tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De kortste afstand van de bestemmingsgrens van 'Maatschappelijk' tot het plangebied bedraagt ruim 40 m, derhalve ruimschoots meer dan de richtafstand.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

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

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

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

welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Ook gaat het niet om een activiteit die voorkomt op de D-lijst: Het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een seniorenwoning valt ook niet onder niet onder categorie D11.2 van het besluit MER.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit en is derhalve geen (aanmeldnotitie) vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5.11 Kabels en leidingen

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 1 seniorenwoning mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsoverleg

Eind september 2021 heeft omgevingsoverleg met de omwonenden plaatsgehad. Diverse omwonenden op 10 adressen aan de Kolfdries, Dorpsstraat en Kerkstraat zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het voornemen tot de bouw van een seniorenwoning. Alle omwonenden die zijn benaderd hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het bouwplan. De ondertekende lijst is gedeponereerd bij de gemeente Bergeijk.

6.2.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het (concept)ontwerpbestemmingsplan 'Kolfdries (achter Dorpsstraat 16), Westerhoven' voor vooroverleg verstuurd naar de Provincie Noord-Brabant. De Provincie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven voor opmerkingen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kolfdries (achter Dorpsstraat 16), Westerhoven' heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is er de mogelijkheid geboden aan een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 14 maart 2023 vastgesteld door de Raad.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een herontwikkelingslocatie aan de Dorpstraat 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' en het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'.

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

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

De planopzet is gericht op nieuwbouw van een 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.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

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

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd.

In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald (resp. 3.5 en 7 m).

Voor de woning is bepaald, dat de inhoud van de woning binnen het bebouwingsvlak maximaal 320 m³ mag bedragen (in overeenstemming met het gemeentelijk beleid Groot Maatschappelijk Belang).

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan mits de totale oppervlakte maximaal 150 m², inclusief het bouwvlak bedraagt. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Waarde – archeologie 3

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m -/- mv.