



Bestemmingsplan Westerhoven-Noord

Toelichting

projectnummer 0480262.100
vastgesteld
30 mei 2024

Bestemmingsplan Westerhoven-Noord

Toelichting

projectnummer 0480262.100
Vastgesteld
30 mei 2024

Opdrachtgever

Gemeente Bergeijk
Burg Magneestraat 1
5571 HB BERGEIJK

datum	beschrijving	vrijgave
30 mei 2024	EBr	EB

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Geldend planologisch regime	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Gebiedsbeschrijving	3
2.2	Projectbeschrijving	3
3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal beleid	5
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
3.1.2	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	5
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	7
3.2.2	(Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	23
3.2.4	Doorkijk naar ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	24
3.3	Gemeentelijk beleid Bergeijk	27
3.3.1	Bergeijkse Omgevingsvisie	27
3.3.2	Gemeentelijk woningbouwbeleid	28
4	Omgevingsaspecten	29
4.1	M.e.r.-beoordeling	29
4.2	Bodem	30
4.3	Water	30
4.4	Flora en fauna	35
4.5	Verkeer en parkeren	36
4.6	Geluid	37
4.7	Luchtkwaliteit	38
4.8	Bedrijven en milieuzonering	39
4.9	Externe veiligheid	41
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.11	Kabels en leidingen	45
4.12	Gezondheid	45

5	Juridische planbeschrijving	46
5.1	Verantwoording planvorm	46
5.2	Systematiek bestemmingen	46
5.3	Artikelsgewijze toelichting	46
6	Haalbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Overgangsfase Wet ruimtelijke ordening en inwerkingtreding Omgevingswet	49
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.4	Vervolg van de procedure	49

BIJLAGEN

1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
2. Historisch bodemonderzoek
3. Quicksan natuurwetgeving
4. AERIUS berekening
5. Nader onderzoek wezel
6. Akoestisch onderzoek wegverkeer
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai
8. Archeologisch bureau onderzoek
9. Nota inspraak
10. Besluit hogere waarde
11. Geuronderzoek Westerhoven-Noord
12. Nota zienswijzen en wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2022 heeft de gemeente Bergeijk via een participatietraject een voorkeursvariant voor woningbouwontwikkeling in Westerhoven-Noord gekozen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.2 Het plangebied

De toekomstige woonwijk is voorzien aan de noordkant van de kern Westerhoven in de gemeente Bergeijk. De grenzen worden gevormd door agrarische percelen aan de noordzijde, sportvelden aan de oostzijde, de Aarperstraat aan de westzijde en woonpercelen van de kom Westerhoven aan de zuidzijde. In onderstaande figuur is de globale ligging van de initiatieflocatie (met rode kleur aangeduid) weergegeven.



Figuur: Globale ligging initiatieflocatie

1.3 Geldend planologisch regime

Het plangebied is grotendeels gelegen in het bestemmingsplan 'BP Westerhoven en de Kempervennen 2012' en de bijbehorende herziening uit 2014. Tevens zijn gelden hier het 'Parapluplan parkeren Bergeijk 2018', zoals vastgesteld op 26 juni 2018, en de 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken', zoals vastgesteld op 26 november 2020. Het meest noordelijke deel en de ontsluitingsweg zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', dat op 7 juli 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is partieel herzien door vaststelling van de bestemmingsplannen 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' (vastgesteld op 1 juli 2014) en '2e herziening Buitengebied Bergeijk 2017' (vastgesteld op 1 juni 2017).

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de bestemming 'Sport' en deels in de bestemming 'Agrarisch'. De groenstrook ten zuiden is bestemd als 'Bos'. Tevens ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2' op de locatie. De ontsluitingsroute aan de oostzijde kruist de dubbelbestemming 'Leiding'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn weergegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin het initiatief is beschreven, de gemaakte keuzes zijn gemotiveerd en het plan is getoetst aan het geldende beleid en de relevante milieuaspecten.

De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een beschrijving van de keuzes die zijn gemaakt om tot een bestemmingsregeling te komen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van het initiatief. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding, op de bestaande situatie op de locatie en op toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

2 Planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 70 woningen mogelijk. Om dit mogelijk te maken wordt een sportveld verplaatst naar een nieuwe locatie. De initiatieflocatie ligt direct ten noorden van Westerhoven, en wordt begrensd door agrarische percelen en een provinciale weg aan de noordkant, sportvelden aan de oostzijde, een bedrijf aan de westkant en woonpercelen van de kom Westerhoven aan de zuidzijde.

De projectlocatie bestaat in de huidige situatie grotendeels uit sportvelden en deels uit agrarische percelen. Een houtwal (boomsingel) doorsnijdt de locatie.

Op onderstaande afbeelding is een deel van het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Figuur: Initiatieflocatie in de huidige situatie

2.2 Projectbeschrijving

De geplande woonwijk is gelegen direct ten noorden van Westerhoven. Het initiatief bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 70 woningen en de verplaatsing van een sportveld ten noorden van de bestaande sportvelden. Om het woongebied te kunnen ontwikkelen moet namelijk één van de sportvelden worden verplaatst.

Figuur 2-2 toont de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking. Een variatie aan woningtypen is beoogd. Dat betekent dat een combinatie van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en gestapelde woningen mogelijk wordt gemaakt. Deze bevatten verschillende segmenten van de woningmarkt, namelijk sociale huurwoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen, middeldure woningen en dure koopwoningen.

Het stedenbouwkundige plan en de daarbij behorende fasering staan nog niet vast. Het plan moet in ieder geval voldoen aan het gemeentelijke beleid. Dat houdt in dat het plan minstens 30% sociale huur en minstens 30% doelgroepenwoningen (de starter is een van deze doelgroepen) dient te bevatten. In het bestemmingsplan wordt daarom niet van tevoren vastgelegd welk type woningen er gerealiseerd zal worden, maar de verdeling is wel een voorwaarde voor verdere uitwerking van het plan.

Omdat het plan over meerdere jaren loopt is een flexibele juridische regeling wenselijk. Om deze reden is een globale 'woongebied' bestemming opgenomen, waarbij geen specifieke regels worden gesteld ten aanzien van het type woning en de doelgroepen. Doordat wel de verkeersstructuur is vastgelegd met een verkeersbestemming is de situering van de bebouwing wel al vastgelegd. Dit geldt ook voor het maximaal aantal woningen en de maximale bouwhoogte.



Figuur: stedenbouwkundig plan, variant B, aangevuld met het verplaatste 4^e sportveld.

De nieuwe woonwijk en het verplaatste sportveld sluiten aan op de Lange Akkers en met een nieuwe ontsluitingsweg op de Heuvel, van daaruit kan de omgeving worden bereikt. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en in de openbare ruimte.

De concrete verkaveling en herinrichting van de woonwijk is nog niet definitief uitgewerkt. In de nieuwe woonwijk is aandacht voor groen. Zo worden de woningen in groene kamers ingebed, wat een besloten uitstraling geeft. De bestaande houtwal (boomsingel) blijft als historisch relict en groene buffer ten opzichte van de ten westen gelegen bedrijvigheid behouden (zie figuur 2-1 en 2-3). Evenals het archeologisch relict aan de noordzijde.



3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De volgende vier prioriteiten zijn geformuleerd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

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

Conclusie

Voor de initiatieflocatie geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR (de voorloper van de NOVI) zijn geformuleerd en bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Voor de initiatieflocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Wel doorsnijdt een buisleiding de locatie en is er Natuur Netwerk Brabant op 70 meter afstand van de locatie gelegen. Hier wordt respectievelijk in paragraaf 4.8 (Omgevingsveiligheid) en 4.4 (Natuur) op ingegaan. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, als volgt:

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.

Conclusie

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De ontwikkeling van de beoogde woonwijk valt hieronder. Daarom wordt hieronder getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De gemeente Bergeijk ligt in de Metropoolregio Eindhoven (hierna: MRE). De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de economie. Daardoor groeit de regio veel harder dan verwacht. De komende jaren staat de regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte termijn om investeringen in extra woningen, extra werklocaties en een duurzaam mobiliteitsstelsel.

Om de woningbouwproductie in de regio te vergroten is op 9 maart 2023 een zogenaamde Woondeal vastgesteld. Hier zijn bij betrokken de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Noord-Brabant, alle gemeenten (ongeveer 20), waaronder Bergeijk, het waterschap en diverse woningcorporaties. In de Woondeal is afgesproken dat de regio minimaal 45.000 woningen in de periode 2022 – 2030 realiseert om aan de woonbehoefte te voldoen. Ook in de Kempen en in de gemeente Bergeijk is de schaa sprong voelbaar op de woningmarkt. De minimale opgave voor de gemeente Bergeijk zoals afgesproken in de Woondeal bedraagt 645 nieuw te realiseren woningen (bruto); netto zijn dit 600 woningen die toegevoegd moeten worden aan de woningvoorraad.

De gemeenten in de regio gaan uit van meer woningen omdat ze ervaren dat de woningdruk hoger is dan provinciale modelmatige benadering. In de Woondeal, die in beginsel is gebaseerd op de provinciale prognose, is daarom afgesproken dat de genoemde aantallen als minimum moeten worden gezien. Ook blijkt dat de noodzaak om tijdig voldoende plancapaciteit te realiseren hoog is. In de ontwerp-subregionale ontwikkelstrategie De Kempen wordt daarom uitgegaan van 4.500-6.000 woningen voor de 4 Kempengemeenten. Daarom is ook in de Bergeijkse Omgevingsvisie uitgegaan van 1.000 woningen. De woningen worden naar rato van de huidige omvang van de kernen verspreid. De behoefte per kern is dan:

	Aandeel % naar rato	Opgave 2023-2033 (prognose 2020)	Huidige restcapaciteit	benodigde nieuwe capaciteit 2023-2033	opgave bij ambitie = 1000	Huidige restcapaciteit	benodigde nieuwe capaciteit 2023- 2033 bij ambitie 1000	benodigde capaciteit bij ambitie 1000 en 130%
Bergeijk	100	600	279	321	1000	279	721	937
Hof/Loo	55	330	156	174	550	156	394	512
Luyksgestel	16	96	31	65	160	31	129	168
Riethoven	13	78	54	24	130	54	76	99
Weebosch	5	32	3	29	50	3	47	61
Westerhoven	11	66	35	31	110	35	75	98

Voor Westerhoven gaat het dan (voor de 10-jaarsperiode) om 75-98 woningen.

In deze cijfers is nog geen rekening gehouden met de te verwachten schaa sprong. Voor de hele MRE regio gaat het om 130.000 woningen tot 2040. Het is dus van strategisch belang nu al voor te bereiden op de extra behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Svro en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en in de provinciale omgevingsverordening.

De manier waarop de provincie naar nieuwe ontwikkelingen kijkt, is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Voor alle bestemmingsplannen gelden basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Bestemmingsplannen geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 van de lov). Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en met meerwaardecreatie. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. (artikel 3.7 van de lov). Hierna wordt de ontwikkeling van Westerhoven-Noord beschreven vanuit de ‘diepe’, ‘ronde’ en ‘brede’ manier van kijken en wordt de toepassing van de lagenbenadering uiteengezet.

Diep kijken en de lagenbenadering

De ‘diepe’ manier van kijken gaat ervanuit dat bij een nieuwe ontwikkeling wordt gekeken naar de onderste en bovenste lagen, naar de factor tijd en naar de historie van een plek. De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren en toepassing ervan is voorgeschreven in de Interim omgevingsverordening. In de lagenbenadering worden voor een locatie drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd.

Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

Voor het plangebied is de lagenbenadering uitgevoerd, samengevat is deze als volgt:

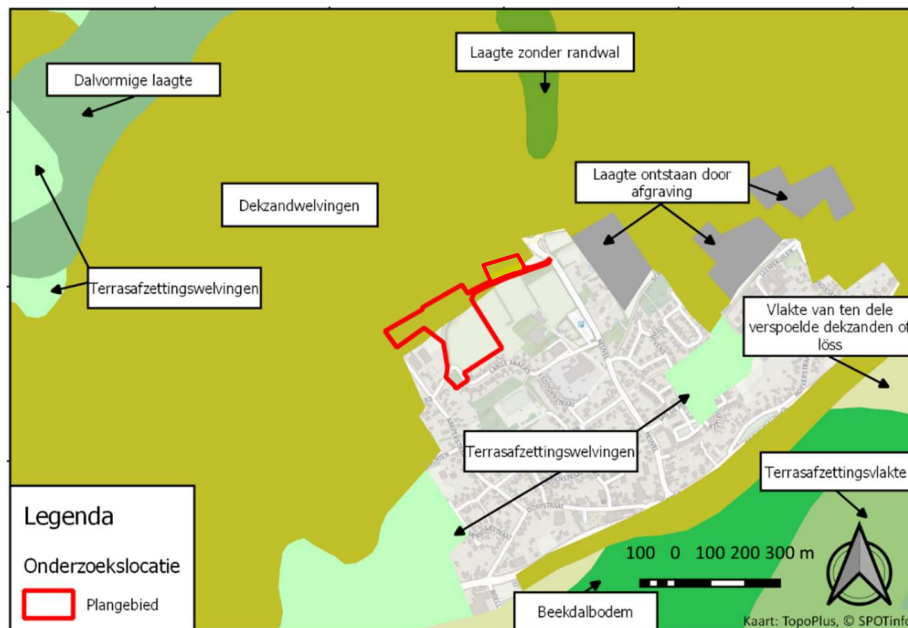
Laag 1: ondergrond

Westerhoven ligt op de overgang van het grootschalige akkercomplex Rijtakkers, Lange Akkers en Daalakkers enerzijds en het beekdal van de Keersop anderzijds. De oorsprong van het dorp (en de eerste bebouwing) is gelegen aan de ontsluiting Heijerstraat-Dorpstraat-Hoeverstraat, parallel aan de Keersop. De grondwaterstanden in en rond het plangebied zijn laag. In en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater in beheer bij het waterschap.



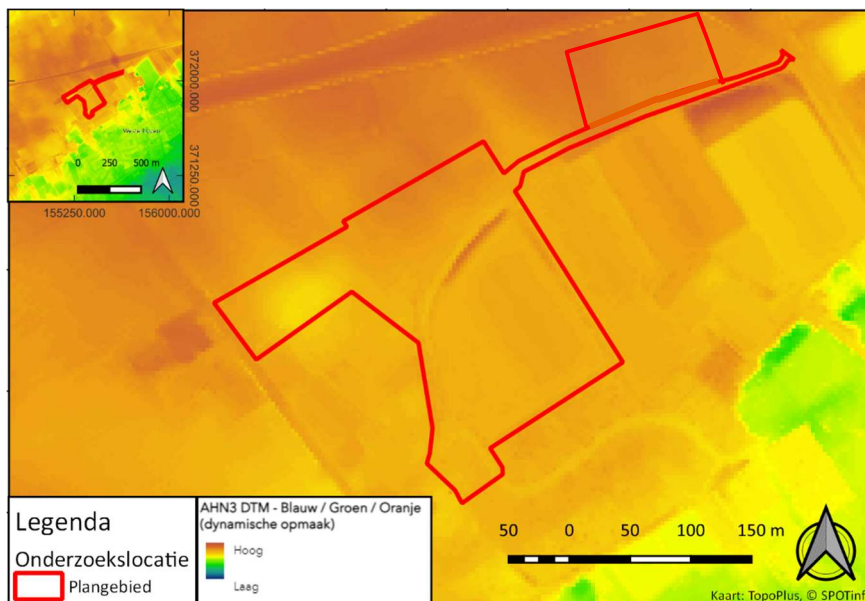
Figuur: Uitsnede van de bodem kaart van Nederland met daarop het plangebied (Bron: DINO loket)

Op de geomorfologische kaart is een groot deel van het plangebied niet gekarteerd. Het noordelijk deel van het plangebied valt op dekzandwelingen (L51). Deze zijn ook ten oosten en westen van het plangebied aanwezig. Daarnaast zijn er nabij terrasafzettingswelingen (L41), laagte ontstaan door afgraving (N94), een laagte zonder randwal (N51, en een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss (M53) aanwezig. Naar het zuiden toe loopt de Keersop, waar een beekdal aanwezig is (R42).



Figuur: Uitsnede van de geomorfologische kaart van Nederland met daarop het plangebied (Bron: DINO loket)

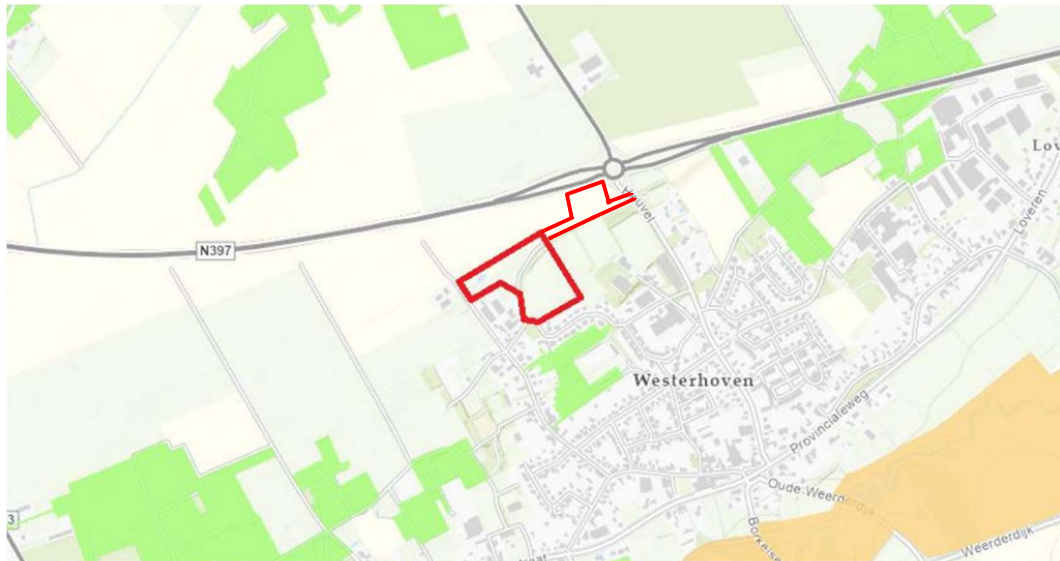
Op het Algemeen Hoogtebestand Nederland valt te zien dat het plangebied relatief hoog ligt in vergelijking met de omgeving. Naar het zuiden toe loopt het gebied af richting het dal van de Keersop. Het plangebied ligt op circa 29,69 m+NAP. Er zijn op basis van hoogteverschillen in het maaiveld geen antropogene structuren/opgeworpen hoogten te herkennen in het plangebied die wijzen op eerdere bewoning.



Figuur: Uitsnede van het Algemeen Hoogtebestand Nederland, met daarop het plangebied (Bron: AHN)

Laag 2: netwerken

Bos en natuurgebied liggen met name ten zuiden van het dorp. In het plangebied of in de directe nabijheid is geen Natuurnetwerk Brabant gelegen. Westerhoven is goed ontsloten via de Heijerstraat naar Bergeijk en via de Heuvel en Provincialeweg naar de N96. Binnen de gemeente zijn verschillende bewegwijzerde fietsroutes, wandelroutes en ruiterpaden aanwezig, waaronder enkele nieuwe snelfietsroutes richting het stedelijk gebied van Eindhoven.



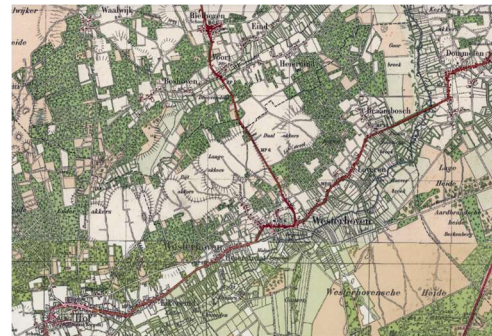
Figuur: Uitsnede Natuurnetwerk Brabant (Bron: Interimverordening ruimte)

Laag 3: cultuurhistorie, occupatie en landschap

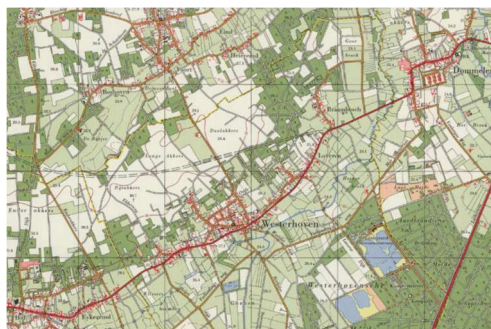
In eerste instantie was Westerhoven een langgerekt straatdorp. De eerste bebouwingsconcentraties ontstonden bij de Dorpstraat, van waaruit de Aarperstraat, Kerkstraat en Heuvel richting de akkers lopen. De groei van het dorp heeft zich voornamelijk langs deze wegen (richting het noorden) voorgedaan, waarbij in eerste instantie sprake was van natuurlijke groei en later van planmatige uitbreidingen in de “oksels” van het oude lint en de Heuvel. De gronden, gelegen tussen de bosgebieden rond Riethoven en de bosgebiedjes ten noorden van Westerhoven, hebben al sinds de 19^e eeuw een functie ten behoeve van de landbouw. De sportvelden, waar een groot deel van het plangebied op gelegen is, zijn ooit aangelegd op deze akkers tussen de bosgebiedjes in. De groeirichting van het dorp is van oudsher langs de wegen in westelijke en oostelijke richting en daarna ook in noordelijke richting.



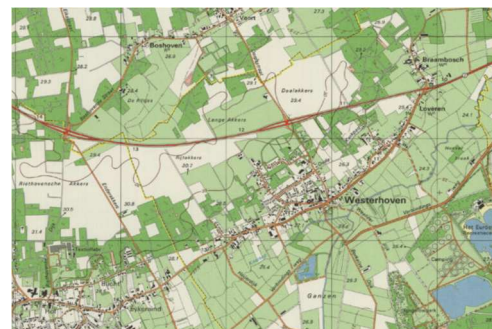
Rond 1900



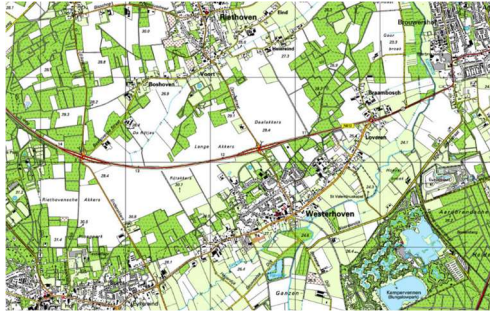
Rond 1950



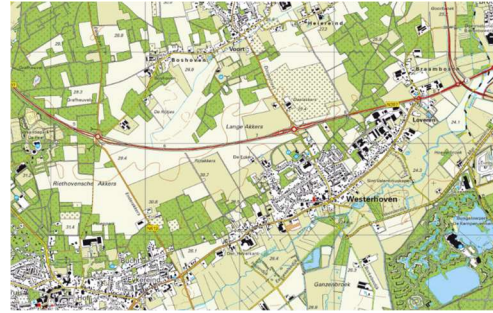
Rond 1975



Rond 1995



Rond 2000



Rond 2022

Rond kijken

Een 'ronde' manier van kijken betekent dat niet sectoraal wordt gekeken, maar dat opgaven en kansen worden gecombineerd zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen.

Dit gebeurt vanuit een gebiedsgerichte insteek met een balans tussen people, planet en profit:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Woningbouw voor Westerhoven en omgeving

De verschillende dorpen binnen de gemeente Bergeijk hebben ieder een eigen positie binnen de woningbouwstrategie. In Westerhoven is de ruimte beperkt vanwege de ligging tussen het beekdal aan de zuidzijde, het bedrijventerrein aan de oostzijde en de provinciale weg aan de noordzijde. Westerhoven-Noord vormt daardoor één van de weinige locaties. De gemeente heeft een forse woningbouwopgave en de belangstelling voor wonen in Westerhoven is groot. Met de ontwikkeling van Westerhoven-Noord wordt invulling gegeven aan woningbouw voor de lokale en regionale behoefte.

Lokaal voorzieningenniveau

De kwaliteit van het wonen in Westerhoven, in de gemeente Bergeijk en de directe regio is voor een groot deel afhankelijk van de kwaliteit van de leefomgeving. Leefbaarheid is, zeker in kleinere kernen, van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het dorp en de gemeente. De realisatie van extra woningen aan de noordzijde draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau. Dat zorgt voor een positief effect op de leefomgeving voor zowel de nieuwe als bestaande bewoners.

Ontwikkeling als verbinding tussen stad en land

Westerhoven ligt in een landelijke omgeving, maar het beekdal aan de zuidzijde en de provinciale weg aan de noordzijde zorgen voor een fysieke scheiding met de verdere omgeving. De ontwikkeling van Westerhoven-Noord sluit aan bij het dorp en zorgt dat het compact blijft. De wijk krijgt een gevarieerd woningbouwprogramma en een groene uitstraling en zorgt voor een overgang tussen het dorp en land voor zowel de nieuwe bewoners als bestaande woningen in Westerhoven.

Klimaat en duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan voorziet in groenzones rondom en deels tussen de woonbebouwing waardoor hittestress en wateroverlast worden beperkt. Tevens zijn hier mogelijkheden voor

verbetering van de biodiversiteit. Daarnaast worden de woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd. Door deze manier van bouwen draagt de wijk bij aan minder klimaatbelasting en minder energie- en grondstoffenverspilling.

Breed kijken

Een brede manier van kijken betekent dat niet vanuit één gezichtspunt wordt gekeken, maar dat veel partijen worden betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. Voor de ontwikkeling van Westerhoven-Noord is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn betrokken bij de planontwikkeling. Gezamenlijk is de uit te werken voorkeursvariant gekozen. Ook bij de totstandkoming van het bestemmingsplan worden diverse partijen betrokken.

Conclusie

De planvorming voor de ontwikkeling van Westerhoven-Noord heeft plaatsgevonden overeenkomstig de uitgangspunten van het diep, rond en breed kijken die de provincie Noord-Brabant bij dit soort ontwikkelingen centraal stelt. Met behulp van de lagenbenadering is een zorgvuldige analyse van het gebied gemaakt, die is betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

3.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en wordt periodiek geactualiseerd. De lov bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels gelden voor bestemmingsplannen en voor omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening

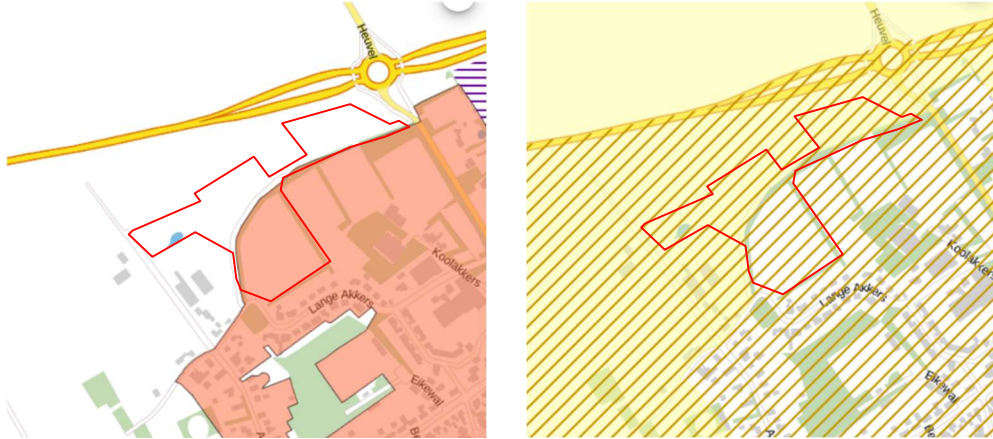
Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Noord-Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden:

- het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- het stedelijk gebied en
- het landelijk gebied.

Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in het gemengd landelijk gebied en de groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor veel regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

3.2.2.1 Weringsgebieden binnen het plangebied

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen stedelijke gebied, landelijke kern. Het deel ten noorden van de groene bomenlaan is gelegen in gemengd landelijk gebied. Er is geen sprake van NNB in of in directe nabijheid van het plangebied. Op de bijgevoegde figuren zijn de weringsgebieden uit de lov weergegeven.



Figuur: Uitsnede Interimverordening ruimte, stedelijk gebied en gemengd landelijk gebied

Naast deze weringsgebieden ligt het plangebied binnen het weringsgebied beperkingen veehouderij. Deze aanduiding vormt geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

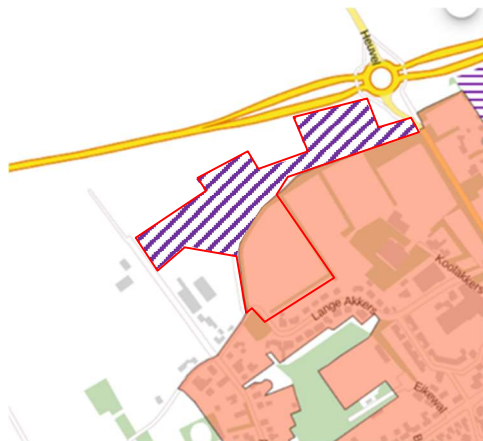
3.2.2.2 Strijdigheid met de Interim omgevingsverordening

Afdeling 3.5 van de lov bevat de regels voor stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.42 bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het weringsgebied 'stedelijk gebied' ligt. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan op grond van artikel 3.43 voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling buiten het weringsgebied 'stedelijk gebied' als de locatie binnen het weringsgebied 'verstedelijking afweegbaar' ligt.

Westerhoven-Noord is voor een klein deel (ten noorden van de bestaande sportvelden) net buiten de grenzen van het stedelijk gebied gelegen, in gemengd landelijk gebied. Conform artikel 3.68 lov zijn in het landelijk gebied in beginsel uitsluitend bestaande woningen toegestaan. De volledige ontwikkeling van Westerhoven-Noord is dus alleen mogelijk na een aanpassing van de grenzen van stedelijk gebied in de lov. Daarom wordt hierna gemotiveerd waarom hier voor Westerhoven-Noord sprake van kan zijn.

3.2.2.3 Herbegrenzing weringsgebieden

Voor de volledige ontwikkeling van Westerhoven-Noord is een herbegrenzing van het stedelijk gebied noodzakelijk voor het volgende gedeelte van het plangebied:



Figuur herbegrenzing stedelijk gebied:

- Plangebied
- Bestaand stedelijk gebied
- Herbegrènzing t.b.v. planontwikkeling

In de lov zijn voor de herbegrenzing van het stedelijk of landelijk gebied geen specifieke regels opgenomen, maar gelden de (algemene) regels voor herbegrenzing van werkingsgebieden (artikel 5.3).

Regels voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Hierna zijn de regels van de lov in blauw weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;*

Het werkingsgebied stedelijk gebied wordt toegekend aan het noordelijk deel van het plangebied. Hierdoor wordt het mogelijk om het plan voor Westerhoven-Noord als één woningbouwlocatie te ontwikkelen. Dit draagt bij aan een doelmatige uitvoering van het woningbouwplan en zorgt voor een logische afronding van het dorp aan de noordwestzijde, tussen de huidige kern en de provinciale weg. Er is, zoals ook blijkt uit de toegepaste lagenbenadering, op de gronden die nu niet zijn aangeduid als stedelijk gebied geen sprake van bijzondere waarden die nopen tot behoud van dit stukje agrarische gebied.

- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;*

De wijziging van het werkingsgebied stedelijk gebied draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen, namelijk het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op gronden waar stedelijke ontwikkeling uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Woningbouwontwikkeling is noodzakelijk om te voorzien in de behoefte in de regio, zie de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;*

Het woningbouwplan is getoetst aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (zie paragraaf 3.2.2.4). Het woningbouwplan voldoet aan deze regels. Vergroting van het werkingsgebied stedelijk gebied om zodoende het hele plangebied te kunnen ontwikkelen past dan ook binnen het hoofdprincipe van de lov: een evenwichtige toedeling van functies waarbij invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;*

Hiervan is geen sprake. De herbegrenzing komt voort uit de wens om Westerhoven-Noord te ontwikkelen als één woongebied, en niet vanwege een kennelijke onjuistheid in de lov.

- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.*

Hiervan is geen sprake. Verzocht wordt om herbegrenzing, zodat het vast te stellen bestemmingsplan voor Westerhoven-Noord past binnen de regels van de lov.

Lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;*
b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

Voor de ontwikkeling van Westerhoven-Noord is sprake van integrale planvorming, waarbij - mede op basis van de lagenbenadering - alle ruimtelijke belangen in en rond het plangebied zijn meegewogen. Er is geen sprake van NNB of Natura 2000 in of in nabijheid van het plangebied.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone Waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

Voor de ontwikkeling van Westerhoven-Noord is sprake van integrale planvorming, waarbij - mede op basis van de lagenbenadering - alle ruimtelijke belangen in en rond het plangebied zijn meegewogen. Er is geen sprake van een Attentiezone Waterhuishouding in of in nabijheid van het plangebied.

Lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:

- a. *dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3). Hieruit blijkt dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan het woningbouwprogramma dat in Westerhoven-Noord wordt gerealiseerd en dat er geen ruimte is om die behoefte uitsluitend op binnenstedelijke locaties te realiseren. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

- b. *dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;*

De opgave voor Westerhoven-Noord is om de wijk te ontwikkelen als een aantrekkelijk woongebied met een gevarieerd woningbouwprogramma. In het stedenbouwkundig plan leidt dit tot een wijk met aan afnemende dichtheid richting het buitengebied. De bestaande groenstructuren rond het sportpark en de bomenlaan blijven behouden. De verruiming van het stedelijk gebied maakt het mogelijk om, met behoud van een gedifferentieerd woningbouwprogramma van maximaal 55 woningen, binnen de wijk een centrale groenzone vrij te houden van bebouwing. Met het oog op de landschappelijke kwaliteit is het waardevoller om deze bijzondere landschappelijke karakteristiek binnen de wijk voelbaar te maken, dan om een agrarisch perceel aan de rand van de wijk te behouden.

Daarnaast vormt de N397 een fysiek hardere en meer logischere begrenzing van Westerhoven in het geheel. Aan de noordzijde wordt Westerhoven al grotendeels begrensd door deze provinciale weg, de N397. Enkel ter hoogte van de sportvelden en de beoogde planlocatie zijn er nog een aantal agrarische percelen gelegen tussen de provinciale weg en de rand van het dorp. Deze hebben geen primaire functie meer voor de agrarische sector vanwege de beperkte omvang en opgesloten ligging tussen de kern Westerhoven en de provinciale weg.



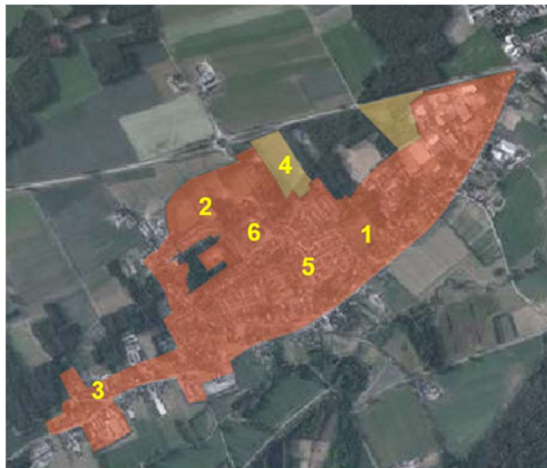
Figuur herbegrenzing stedelijk gebied: logische afronding noordelijke rand Westerhoven

Met de uitbreiding van Westerhoven-Noord wordt aangesloten op het gebied ten oosten van de Heuvel waar al is bepaald dat verstedelijking in deze zone tussen de kern en de provinciale weg afweegbaar is. Aan de westzijde vormt dan de Aarperstraat een eveneens logische fysieke begrenzing van de kern.

Verruiming van het stedelijk gebied leidt dus tot een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

Het grootste deel van de ontwikkeling valt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen sprake van een 'nieuwe' uitbreidingsrichting, de locatie vormt een logische uitbreidingsrichting gezien vanuit het dorp. De mogelijkheden rondom Westerhoven zijn namelijk beperkt vanwege de ligging van het beekdal aan de zuidzijde, het bedrijventerrein aan de oostzijde en de groene overgang naar Bergeijk aan de westzijde. Ook inbreidingslocaties zijn maar beperkt aanwezig. In het kader van de actualisatie van het woningbouwprogramma, de omgevingsvisie en de gesprekken in de regio zijn de volgende locaties in Westerhoven geïnventariseerd:



Figuur mogelijke woningbouwlocaties
Westerhoven:
1 Hoefzicht III
2 Westerhoven Noord/sportpark
3 Ekkerweg
4 Heuvel Oost
5 Herontwikkeling Hoefzicht
6 Autobedrijf

1. Hoefzicht III: belemmering door de nabijheid van het bedrijventerrein + goede ontsluiting alleen mogelijk bij sloop bestaande woningen.
2. Westerhoven Noord/sportpark: geen belemmeringen en goede ontsluiting mogelijk.
3. Ekkerweg: sanering veehouderijlocatie in ruil voor 14 vrije sector-woningen waarvan 8 RvR. Qua programma onvoldoende bijdrage aan de woonbehoefte.
4. Heuvel Oost: geheel buitenstedelijke locatie met een matige aansluiting op bestaand stedelijk gebied en matige ontsluitingsmogelijkheden.
5. Herontwikkeling Hoefzicht: de herontwikkeling is beperkt tot de bouw van 4 seniorenwoningen in de voormalige gemeenschappelijke ruimten. Qua programma onvoldoende bijdrage aan de woonbehoefte.
6. Auto Smolders: haalbaarheid voor woningbouw is onderzocht maar gekozen is voor voortzetting van het bedrijf op deze locatie.

Er wordt verzocht om de aanduiding op te nemen zodat een groter deel van de agrarische gronden tussen het dorp en de provinciale weg kunnen worden ontwikkeld als totale woningbouwlocatie. Hierdoor gaat de noordrand van Westerhoven meer één geheel vormen. Uit de lagenbenadering blijkt dat er geen bezwaren zijn om het gebied waarbinnen woningbouw plaatsvindt te verruimen: er is geen sprake van bijzondere waarden of kwaliteiten die woningbouw in de weg staan, terwijl het verruimen van de aanduiding voordelen heeft voor de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woongebied (zie onder b).

Lid 5

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen Veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

De grenzen van het gebied beperkingen veehouderij worden niet aangepast.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de regels voor de wijziging van de grenzen van werkingsgebieden. Daarom wordt Gedeputeerde Staten verzocht om:

- het werkingsgebied ‘stedelijk gebied’ uit te breiden zodat het hele plangebied Westerhoven-Noord kan worden ontwikkeld als totale woningbouwlocatie;
- overige werkingsgebieden die moeten worden aangepast in verband met de omzetting overeenkomstig aan te passen.

3.2.2.4 Stedelijke ontwikkeling

Naast de regels voor herbegrenzing van werkingsgebieden (artikel 5.3 van de lov) bevat de lov regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Herbegrenzing van het werkingsgebied ‘stedelijk gebied’ is alleen mogelijk voor een stedelijke ontwikkeling die past binnen de regels die de lov aan die ontwikkeling stelt. Hierna wordt getoetst aan die regels.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Paragraaf 3.1.2 van de lov bevat regels voor een evenwichtige toedeling van functies. Hierna zijn de betreffende regels van de lov in blauw weergegeven. In zwart is getoetst hoe aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Door de ontwikkeling van Westerhoven-Noord transformeren sportvelden en agrarische gronden naar een nieuwe woonwijk, die direct aansluit op het bestaande dorp en een verbinding legt tussen het dorp en het ten noorden gelegen landelijk gebied. Het vormt de nieuwe afronding van een gedeelte van de noordzijde van Westerhoven, richting de provinciale weg. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande dorp en van de locatie. Het doel is om Westerhoven-Noord te ontwikkelen als een aantrekkelijk nieuw woongebied, met ruimte voor groen en een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte. Uit verschillende (milieu)onderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan de onderbouwing in dit bestemmingsplan blijkt bovendien dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving. Waar nodig zijn maatregelen (bijvoorbeeld afscherming ten behoeve van geluid en voorwaarden voor de realisering van voldoende waterberging) geborgd in het bestemmingsplan.

Lid 2

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

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaarderecreatie.*

Dit is verder uitgewerkt in artikel 3.6, 3.7 en 3.8 van de lov. Zie de motivatie bij die artikelen.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*

- 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*

2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

De toedeling van functies vindt in Westerhoven-Noord grotendeels plaats binnen het werkingsgebied stedelijk gebied en voor een klein deel daarbuiten, binnen gemengd landelijk gebied. Conform artikel 3.68 IOV zijn in het landelijk gebied in beginsel uitsluitend bestaande woningen toegestaan. Omdat het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar of stedelijk gebied niet over onderhavig plangebied ligt, is een grenswijziging van werkingsgebied noodzakelijk. Met de grenswijziging wordt ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied het werkingsgebied stedelijk gebied toegevoegd. Op basis daarvan kan Westerhoven-Noord duurzaam worden ontwikkeld.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Ten behoeve van de ontwikkeling van Westerhoven-Noord is onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van de laddertoets zijn opgenomen in paragraaf XX van deze notitie.

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de verschillende bestemmingen binnen het plangebied. Die regels stellen beperkingen aan het aantal te realiseren woningen, bepalen dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan en regelen wat voor bebouwing mag worden opgericht. Daarbij zijn regels opgenomen voor (onder meer) de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en afstanden tot de perceelsgrenzen voor zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Zie de motivatie onder lid 1.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Dit is verder uitgewerkt in lid 2 en lid 3 van artikel 3.7. Zie de motivatie bij die artikelen.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In paragraaf 3.2.1. van deze toelichting is ingegaan op de lagenbenadering. De conclusie is dat het plangebied zich goed leent voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk en dat er vanuit de drie lagen geen waarden zijn die zich verzetten tegen woningbouw in het plangebied. Westerhoven-Noord is uit ruimtelijk oogpunt een logische en goed inpasbare uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Uitbreidingsruimte aan de zuidzijde wordt beperkt door het beekdal, aan de oostzijde door het bedrijventerrein. Uitbreiding in noordoostelijke richting is daarom de enige en ook meest logische richting. In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande kenmerken en waarden die volgen uit de drie lagen.

Uit onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat er geen of slechts beperkte effecten zijn op volksgezondheid, veiligheid en milieu. Door te kiezen voor een nieuwe aansluiting op de Heuvel en daarmee voor een zoveel mogelijk gespreide verkeersafwikkeling, worden negatieve effecten die samenhangen met een verkeerstoename in bestaande woonstraten zoveel mogelijk beperkt.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Als onderdeel van de lagenbenadering is de historische ontwikkeling van het plangebied in beeld gebracht. Er zijn geen cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling van het woongebied belemmeren, er wordt expliciet rekening gehouden met de waarden die er wel zijn. De ontwikkeling van Westerhoven-Noord is onomkeerbaar: door het gebied te ontwikkelen verdwijnt een deel van het sportpark en enkele percelen met agrarische gebruik van de gronden. Er is echter geen sprake van bijzondere waarden die verdwijnen of van onaanvaardbare negatieve effecten vanwege de woningbouwontwikkeling. Naast negatieve effecten zijn er bovendien ook positieve effecten (zie ook hierna onder meerwaardecreatie).

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;*
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.*

In de gemeente Bergeijk zijn de afgelopen jaren verschillende nieuwe woonwijken gerealiseerd, in Westerhoven zijn de mogelijkheden beperkt gezien de ligging tussen het beekdal en de provinciale weg. Met de ontwikkeling van Westerhoven-Noord worden maximaal 70 woningen gerealiseerd. Met de toevoeging van woningen blijft er voor de komende jaren draagvlak bestaan voor het behoud van verschillende voorzieningen in het dorp. De basisschool en de sportverenigingen zijn gebaat bij een toename van het aantal inwoners. Een toename van het aantal inwoners is ook gunstig voor het behoud van overige voorzieningen in het dorp.

Bij de opzet van de nieuw woonwijk is rekening gehouden met de bewoners van de bestaande woonwijken door de keuze van een nieuwe ontsluitingsroute en het behoud van bestaand groen. Tenslotte bevat het woningbouwprogramma een dermate verdeling tussen koop en huur dat dit aansluit bij de behoefte van Westerhoven.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in [Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap](#) kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Zie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap de motivering onder artikel 3.9. Er is in dit geval gekozen voor een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds waaruit vervolgens fysieke kwaliteitsverbetering in (de omgeving van) het plangebied kan worden gefinancierd..

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een [ruimtelijke ontwikkeling](#) mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die [ruimtelijke ontwikkeling](#) gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het plangebied bestaat grotendeels uit sportvelden en deels uit agrarische gronden, die aan de noordzijde worden begrensd door de provinciale weg van Eersel naar Valkenswaard. Aan de westzijde door bedrijvigheid en aan de zuid- en oostzijde door het bestaand stedelijk gebied. Er zijn

in de directe omgeving van de nieuwe woonwijk beperkte mogelijkheden voor fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een groene structuur, waarmee overgang tussen het bestaande dorp en het omliggende landschap wordt bewerkstelligd en waarbij de bestaande kwaliteiten (met name de bomensingel) worden gerespecteerd. Op grond van het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap maken groenstructuren en andere groenvoorzieningen binnen een woningbouwontwikkeling in een stedelijk zoekgebied onderdeel uit van de landschappelijke inrichting van het stedenbouwkundige plan en kunnen ze niet worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er is in dit geval gekozen voor een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds waaruit vervolgens fysieke kwaliteitsverbetering in (de omgeving van) het plangebied kan worden gefinancierd. De bijdrage is als volgt berekend:

De oppervlakte van het uitgeefbaar gebied buiten bestaand stedelijk gebied bedraagt 4.315 m². De gemiddelde uitgifteprijs bedraagt €250 per m². De bijdrage aan de investering is € 2,50 per m². De totale bijdrage bedraagt € 10.787,50.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#), worden nagekomen.*

De ontwikkeling van Westerhoven-Noord als woonwijk past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied als woongebied. Dit is onder meer vastgelegd in de Bergeijkse Omgevingsvisie. Daarin is aangegeven dat de locatie in beeld is voor ontwikkeling en dat van belang is dat deze de kwaliteiten van Westerhoven ondersteund en versterkt met behoud van het dorpse karakter. Met het woningbouwprogramma met hoofdzakelijk grondgebonden woningen wordt aangesloten op de bestaande karakteristieken van het dorp. Voor de ontwikkeling wordt voorzien in een financiële tegenprestatie door storting in het gemeentelijk groenfonds.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Er wordt voorzien in een financiële tegenprestatie door storting in het gemeentelijk groenfonds. Vanuit het gemeentelijk groenfonds worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen in het Bergeijkse buitengebied, die onder meer zien op de aspecten die zijn genoemd in de lov.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#).

De bijdrage is verzekerd doordat de gemeente initiatiefnemer is. Over de besteding van het gemeentelijke groenfonds wordt, in overeenstemming met het bepaalde in de lov, periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg.

3.2.2.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

De lov bevat, naast de algemene regels voor een evenwichtige toedeling van functies, ook specifieke regels voor stedelijke ontwikkeling en mobiliteit. Deze regels zijn opgenomen in afdeling 3.5 van de lov. Hierna zijn de relevante regels van de lov in blauw weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Het bestemmingsplan voor Westerhoven-Noord ligt grotendeels binnen stedelijk gebied en voor een klein deel in landelijk gebied. Eerder is gemotiveerd waarom wordt verzocht de aanduiding verstedelijking afweegbaar op te nemen. Artikel 3.43 biedt, in afwijking van artikel 3.42, de mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling in de gebieden voor verstedelijking afweegbaar (zie voor de motivering onder 3.43). De ontwikkeling van Westerhoven-Noord past binnen de regionale afspraken over woningbouw. Dit blijkt uit het onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.1).

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor Westerhoven-Noord gaan uit van het realiseren van een woonwijk met een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Zie voor de motivering hoofdstuk 4.

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor Westerhoven-Noord gaan uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De maximaal 55 woningen worden gerealiseerd in een gevarieerd woningbouwprogramma. De woningdichtheid neemt af vanuit het bestaande dorp richting het buitengebied. Er is geen sprake van de transformatie van een verouderd stedelijk gebied, enkel van de transformatie van een sportpark. Met de bouw van de woningen wordt aangesloten op de karakteristieken van Westerhoven. In Westerhoven is geen sprake van verouderde stedelijke gebieden die voor transformatie in aanmerking komen, er is hoogstens sprake van een enkele (verouderde) bedrijfslocatie, die individueel zou kunnen worden herontwikkeld ten behoeve van enkele woningen.

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Voor een woonwijk als Westerhoven-Noord zijn met name goede mogelijkheden voor de productie van duurzame energie door het aanbrengen van zonnepanelen op woningen. Het bestemmingsplan staat de realisering van zonnepanelen niet in de weg.

- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Westerhoven-Noord krijgt een groen karakter met een landschappelijke dooradering. Hiermee wordt hittestress tegengegaan. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geborgen. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit borgt.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Westerhoven is goed bereikbaar met de auto. Door het dorp loopt de buslijn naar Bergeijk en Veldhoven/ Eindhoven. Westerhoven-Noord wordt gerealiseerd als uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied en heeft geen effect op de (duurzame) bereikbaarheid van het dorp. Bij de aansluiting van de wijk op de wegen in het bestaande dorp is gekozen voor het maken van twee aansluitingen: één aansluiting via de bestaande woonstraat Lange Akkers en één nieuwe aansluiting op de Heuvel. Hiermee wordt het autoverkeer van en naar de wijk gespreid over

meerdere straten, zodat de effecten vanwege de verkeerstoename beperkt blijven. Binnen het plangebied wordt voorzien in een fijnmazige dooradering voor langzaam verkeer en in verbindingen tussen het bestaande dorp.

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Deze bepaling is met name relevant bij de realisering van nieuwe ontwikkelingen voor werken of voorzieningen. Daarvan is in het plangebied geen sprake. Door de bouw van woningen in Westerhoven-Noord wordt in algemene zin bijgedragen aan het behoud van voorzieningen in het dorp.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Het bestemmingsplan voor Westerhoven-Noord maakt geen bedrijventerrein mogelijk.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

Uit de ladderonderbouwing (zie paragraaf 3.2.1) en motivering noodzaak verstedelijking afweegbaar (zie paragraaf 3.2.2.3) blijkt er in de gemeente Bergeijk en de kern Westerhoven onvoldoende ruimte is binnen het stedelijk gebied om in de volledige woning- behoefte te voorzien. Uitbreiding is nodig, met name om in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de bouw van woningen te voorzien.

- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 70 woningen mogelijk in een groene, ruim opgezette woonwijk. In deze behoefte kan niet worden voorzien door de transformatie van (cultuurhistorisch waardevol) bestaand vastgoed.

- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken over woningbouw. Dit blijkt uit het onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf XXX).

- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Met de ontwikkeling van Westerhoven-Noord wordt het stedelijk gebied van Westerhoven in noordelijke richting duurzaam afgerond. Juist door verruiming van het gebied verstedelijking afweegbaar wordt het mogelijk om het gebied dat wordt begrensd door de provinciale weg en de akkers te ontwikkelen als woonwijk. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bestaande waardevolle structuren in het gebied.

Artikel 3.44 Samenloop Verstedelijking afweegbaar met andere werkingsgebieden

Lid 1

Als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met Natuur Netwerk Brabant geeft het bestemmingsplan in aanvulling op [artikel 3.43](#) overeenkomstige toepassing aan [paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant](#) en geldt voor het gebied buiten het Natuur Netwerk Brabant dat de duurzame stedelijke ontwikkeling:

- a. plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving;
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden [zwaar bedrijventerrein \(IOV\)](#).

Er is geen sprake van het samenvallen van het plangebied met het NNB. Deze is op ruime afstand gelegen en maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Ook is geen sprake van een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.

Lid 2

Als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met de Groenblauwe Mantel of Attentiezone Waterhuishouding, geeft het bestemmingsplan in aanvulling op [Artikel 3.43](#) overeenkomstige toepassing aan [Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel](#) of [Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding](#) en geldt dat de duurzame stedelijke ontwikkeling:

- a. plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving;
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden [zwaar bedrijventerrein \(IOV\)](#).

Het noordelijk deel van het plangebied valt binnen het gemengd landelijk gebied Nadat de werkingsgebieden in de lov zijn herbegrensd, valt het plangebied in het werkingsgebied stedelijk gebied. Er is geen sprake van groenblauwe Mantel of Attentiezone waterhuishouding. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.

Lid 3

Bij samenloop met een ander [werkingsgebied](#) geldt dat de stedelijke ontwikkeling rekening houdt met de opgenomen regels.

Het noordelijk deel van het plangebied valt samen met het gebied beperkingen veehouderij. Er is geen sprake van ontwikkeling met veehouderij en er hoeft geen rekening te worden gehouden met nabijgelegen veehouderijen, deze zijn niet (meer) aanwezig.

3.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regionaal afsprakenkader

Artikel 3.9 van de lov schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap vindt regionaal plaats. De Kempengemeenten hebben gezamenlijk een uitwerking van deze verplichting opgesteld: 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'.

In het regionale afsprakenkader wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën ontwikkelingen:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Voor deze ontwikkelingen wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in de hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De ontwikkeling voor het noordelijke deel van Westerhoven-Noord valt in categorie 3. Het zuidelijke deel valt binnen bestaande stedelijk gebied en wordt niet meegenomen in de berekening. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering voor categorie 3-ontwikkelingen in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur. Op grond van het regionale afsprakenkader is de investering in kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen 1% van de gronduitgifteprijs.

Investering in kwaliteitsverbetering

De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gedaan in de vorm van een fysieke tegenprestatie of in de vorm van een financiële bijdrage. In het afsprakenkader is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een fysieke tegenprestatie. In het geval van Westerhoven-Noord is gekozen voor een tegenprestatie door een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds te storten waaruit de kwaliteitsverbetering wordt gefinancierd. De oppervlakte van het uitgeefbaar gebied buiten bestaand stedelijk gebied bedraagt 4.315 m². De gemiddelde uitgifteprijs bedraagt € 250 per m². De bijdrage aan de investering is € 2,50 per m². De totale bijdrage bedraagt € 10,787,50.

3.2.4 Doorkijk naar ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Algemeen

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor Westerhoven-Noord is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van kracht. Het bestemmingsplan wordt in 2023 ter visie gelegd, dan geldt ook ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan de (instructie)regels zoals opgenomen in de lov. In de voorgaande hoofdstukken is het bestemmingsplan getoetst aan die regels.

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een nieuwe provinciale omgevingsverordening in voorbereiding. Deze nieuwe omgevingsverordening (de Omgevingsverordening Noord-Brabant) treedt op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet, in werking en vormt vanaf dat moment het provinciale toetsingskader voor omgevingsplannen. Het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant heeft in april/mei 2021 ter inzage gelegen. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is alleen van toepassing op (nieuwe) omgevingsplannen die worden opgesteld onder het regime van de Omgevingswet en niet op bestemmingsplannen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden opgesteld. Bestemmingsplannen die vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet in ontwerp ter inzage worden gelegd, mogen op grond van de wettelijke overgangsbepalingen worden afgerond onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening, ook als die plannen worden vastgesteld na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op deze bestemmingsplannen is de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant niet van toepassing. In de toelichting bij de ontwerp omgevingsverordening is dat als volgt verwoord:

Deze verordening kent geen overgangsrecht voor bestemmingsplannen die nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening, voor de inwerkingtreding van deze verordening in procedure zijn gebracht. De wet kent daarvoor reeds overgangsrecht: voor die plannen blijft het recht gelden, dat gold ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Voor alle overige plannen geldt dat die onder de Omgevingswet en het regiem van deze omgevingsverordening moeten worden vastgesteld. Deze verordening bevat voor het overgrote deel geen zwaarder rechtsregiem voor omgevingsplannen dan de Interim omgevingsverordening die voorheen gold. Waar nieuwe regels in deze verordening zijn opgenomen, bieden die meer ruimte voor ontwikkeling of geldt dat wordt voorgesteld om voor

dat onderwerp voorbeschermingsregels op te nemen in het tijdelijke regeldeel van het omgevingsplan (grondwaterverontreiniging).

Omdat het nieuwe bestemmingsplan voor Westerhoven-Noord in ontwerp ter inzage wordt gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, hoeft niet te worden getoetst aan de regels van de (nieuwe) Omgevingsverordening Noord-Brabant. Desondanks wordt hierna een korte toelichting gegeven op de Omgevingsverordening Noord-Brabant en is getoetst hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de (instructie)regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De huidige regels van de Interim omgevingsverordening zijn in de nieuwe verordening gehanteerd als uitgangspunt. Wel zijn wijzigingen doorgevoerd om aan de Omgevingswet te voldoen en om nieuwe inzichten te verwerken in het beleid.

Wijzigingen door Omgevingswet

De belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd vanwege de Omgevingswet zijn de volgende.

- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen;
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen;
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Wijzigingen door nieuwe inzichten

De belangrijkste wijzigingen als gevolg van nieuwe inzichten zijn de volgende.

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

Werkingsgebieden binnen het plangebied

In de ontwerp Omgevingsverordening is vrijwel het hele plangebied aangewezen als 'stedelijk gebied', waarbij het noordelijk deel van het plangebied is aangewezen als 'landelijk gebied'. Het plangebied is daarnaast voor een deel aangewezen als 'attentiezone geluid provinciale weg'. De grenzen van de werkingsgebieden komen overeen met de grenzen van de werkingsgebieden die nu al zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening, de attentiezone geluid is nieuw.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant legt niet meer op kaart vast op welke gronden buiten het stedelijk gebied verstedelijking (onder voorwaarden) aanvaardbaar is. Gemeenten zijn zelf aan zet om, gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie, een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen. Er kunnen, mits onderbouwd, ook andere of grotere gebieden voor verstedelijking in aanmerking komen dan de gebieden die nu in de Interim omgevingsverordening zijn aangewezen. Onder het regime van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is er daarom ook geen sprake meer van het vergroten of

toekennen van nieuwe werkingsgebieden 'verstedelijking afweegbaar'. In plaats daarvan vergt ieder plan dat verstedelijking mogelijk maakt in het landelijk gebied een motivering.

Toetsing aan regels ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

De regels zoals opgenomen in de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor een belangrijk deel gelijk aan die uit de lov. De instructieregels voor omgevingsplannen staan in hoofdstuk 4 van de ontwerp Omgevingsverordening. De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in paragraaf 4.1.2 van de verordening en de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in paragraaf 4.1.3. Ook de regels voor duurzame verstedelijking zijn inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in de ontwerp Omgevingsverordening (afdeling 4.5). Nieuw zijn artikelen voor de bouw-sloop regeling (artikel 4.12) en ontwikkelingsrichting (artikel 4.13). Hierna wordt ingegaan op deze nieuwe artikelen.

Bouw-sloopregeling

De bouw-sloopregeling bepaalt dat een omgevingsplan dat van toepassing is op 'landelijk gebied' en dat het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds. De bouw-sloopregeling is niet van toepassing als toepassing wordt gegeven aan artikel 4.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling'.

Artikel 4.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling' bepaalt dat een ontwikkeling kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied als aan een aantal voorwaarden is voldaan. De regels van artikel 4.56 komen inhoudelijk overeen met de regels die op grond van de lov gelden voor stedelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', met dien verstande dat niet langer wordt getoetst aan een gebied dat op kaart is aangegeven, maar dat moet worden getoetst aan de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Omdat de bouw van Westerhoven-Noord voldoet aan de regels voor stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in artikel 4.56 is de bouw-sloopregeling uit de ontwerp Omgevingsverordening niet van toepassing.

Ontwikkelingsrichting

Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting is deels een vervanging van de werkingsgebieden 'verstedelijking afweegbaar' zoals die op de kaart van de lov zijn weergegeven. In de ontwerp Omgevingsverordening komen die gebieden niet terug, maar zijn algemene regels gesteld die bepalen dat ontwikkelingen moeten passen binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied. Artikel 4.13, eerste lid luidt als volgt:

Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.*

In deze toelichting is de ontwikkeling van Westerhoven-Noord getoetst aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In het gemeentelijk beleid is Westerhoven-Noord

aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Het gebied leent zich goed voor de ontwikkeling tot woongebied: het is grotendeels gesitueerd op de bestaande sportvelden en sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van Westerhoven. In het gebied zijn geen te beschermen waarden die zich verzetten tegen de bouw van woningen. Het gedeelte ten noorden van de bestaand kom kent nu een agrarisch grondgebruik, maar er zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Het gebied leent zich door zijn ligging tussen de kern en de provinciale weg niet voor verdere agrarische ontwikkeling. Westerhoven-Noord kan goed worden ontsloten via de bestaande woonstraten in Westerhoven en een nieuwe aansluiting op de Heuvel. Met de ontwikkeling van woningen in Westerhoven-Noord wordt voorzien in de behoefte aan de bouw van woningen en de ontwikkeling leidt niet tot leegstand elders. In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een opzet die recht doet aan de omgevingskwaliteiten en die deze kwaliteiten versterkt. In paragraaf 3.2.3 van deze toelichting is het initiatief getoetst aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals hiervóór aangegeven is de bouw-sloop regeling niet van toepassing. Hiermee voldoet het initiatief aan de regels van artikel 4.13 van de ontwerp Omgevingsverordening.

Conclusie

De regels uit de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor een belangrijk deel een voortzetting van de regels uit de lov. De ontwikkeling van Westerhoven-Noord past binnen de regels van de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid Bergeijk

3.3.1 Bergeijkse Omgevingsvisie

Op 24 februari 2022 is de omgevingsvisie voor de gemeente Bergeijk vastgesteld. De omgevingsvisie bevat een beschrijving van wat de gemeente Bergeijk belangrijk vindt voor haar fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op ambities, doelen en de samenhang tussen de onderdelen van Bergeijkse leefomgeving. In de omgevingsvisie is een aantal opgaven beschreven en een koers bepaald om invulling te geven aan die opgaven. Algemeen geldt dat gestreefd wordt naar leefbare dorpen.

Op het gebied van wonen is het zaak dat er voldoende woningen zijn voor eigen inwoners. Maar ook moet worden voorzien in de woningbehoefte van de Metropoolregio Eindhoven, waarvan de gemeente deel uit maakt. De gemeente heeft als doel de woningbouwopgave te versnellen en binnen 10 jaar 400 extra woningen boven de provinciale prognose van 600 woningen te realiseren. Dus in totaal gaat het om 1000 woningen in 10 jaar. Daarbij zet de gemeente ook in op specifieke doelgroepen als starters en senioren en dient een deel te worden gerealiseerd in de sociale huursector. Omdat het voorzieningenniveau in de dorpen onder druk staat heeft de gemeente ook als opgave de kernen aantrekkelijker te maken en leefbaar te houden. Door de diversiteit van het woningbouwprogramma en daardoor voor diverse doelgroepen aantrekkelijke woonomgeving te creëren is het doel de leefbaarheid van de dorpen op peil te houden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het de ambitie het groene, dorpse karakter van de dorpen te versterken en behouden. Omdat Westerhoven ligt ingeklemd tussen de oude provinciale weg (die gedeeltelijk op en gedeeltelijk parallel aan de oude ontginningslijn is gelegen) en de nieuwe provinciale weg N397 en ook het beekdal van de Keersop aan de zuidzijde en de bosgebieden aan de westzijde belemmerende factoren zijn, moet ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gezocht te worden op de akkergebieden die grenzen aan de kern. Ook zou een enkele inbreidingslocatie zoals een voormalige bedrijfslocaties tot de mogelijkheden kunnen behoren, maar deze zijn er beperkt.

De toekomstige woningen in Westerhoven-Noord geven invulling aan de grote woningbehoefte binnen de gemeenten en in de Metropoolregio Eindhoven. Qua woningtypen is sprake van een gevarieerd programma, met aandacht voor de doelgroepen starters, senioren en zorg, namelijk meer dan de helft van de 70 woningen zouden voor deze doelgroepen geschikt kunnen zijn (sociale huur-, starters- en levensloopbestendige woningen. Van de totale nieuwbouw in Westerhoven-

Noord is ruim 30% een sociale huurwoning. Dit sluit aan op de wens van de gemeente om voor de doelgroepen te bouwen. De ontwikkeling van Westerhoven-Noord houdt rekening met het groene karakter van de gemeente, namelijk door het behouden van de groene elementen in en rondom het plangebied.

3.3.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

Naast de Bergeijkse omgevingsvisie is er ook nog ander beleid relevant voor de beoogde woningbouw in Westerhoven-Noord. Het woningbouwbeleid in de regio en in de gemeente is vastgelegd in de Kempische visie op wonen 2019-2023, de Woonvisie Bergeijk 2013-2021 en het Lokaal volkshuisvestingsprogramma.

Kempische visie op wonen 2019-2023

De gemeente Bergeijk heeft samen met de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden een regionale woonvisie opgesteld: de Kempische visie op wonen 2019-2023. De regionale woonvisie bevat de speerpunten:

- versnellen van de bouwproductie... op een zorgvuldige manier;
- behoud van betaalbaar wonen;
- zorg voor elkaar faciliteren;
- klaar voor de toekomst.

Deze visie vormt de basis voor de gemeentelijke woonvisie, waarin meer lokale beleidspunten kunnen worden opgenomen.

Lokaal volkshuisvestingsprogramma

In maart 2020 is een lokaal volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Daarin zijn een aantal maatregelen opgenomen:

- bijdrage / korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen; hierover maakt de gemeente afspraken met initiatiefnemers.
- bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur;
- vereveningsfonds sociale woningbouw; hierover maakt de gemeente afspraken met initiatiefnemers.
- realisatie nieuwe woningbouwlocaties: de locatie Westerhoven-Noord is genoemd in het gemeentelijk woningbouwbeleid.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling in Westerhoven-Noord voorziet in de bouw van maximaal 70 woningen, deels gericht op de sociale huursector (30%) en deels gericht op de doelgroepen starters en senioren (30%) conform het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Voor de komende 10 jaarsperiode is er voldoende ruimte voor de toevoeging van dit aantal woningen aan de woningvoorraad. Door de variatie in woningtypen richt Westerhoven-Noord zich ook op de doelgroep doorstromers. Met het beoogde woningbouwprogramma sluit het plan aan op de woningvraag in de gemeente Bergeijk.

4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht:

- in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan een m.e.r. verplicht is;
- in onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets wordt veelal de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Toetsing en conclusie

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 70 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 31,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In het kader van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verricht. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hiermee is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.2 Bodem

Algemeen

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. De gemeente Bergeijk heeft in juli 2014 een bodemkwaliteitskaart (inclusief onderbouwing/toelichting) en een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart wordt onder meer gehanteerd als bewijsmiddel bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanherzieningen en omgevingsvergunningen). Hierbij geldt dat de locatie waar een ruimtelijke ontwikkeling is gepland, niet verdacht mag zijn en/of niet negatief mag zijn beïnvloed door een puntbron. Dit moet worden vastgesteld door minimaal het uitvoeren van een (historisch) vooronderzoek.

Toetsing en conclusie

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek verricht om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het rapport.

Grond

Op basis van eerder uitgevoerd bodemonderzoek wordt verwacht dat de onverharde wegbermen aan 'Heuvel' maximaal licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en minerale olie bevatten. Op basis van gebruik wordt verwacht dat de grond van het overige terrein maximaal licht verhoogde gehalten bevat. Op locatie zijn een demping en een ophoging gelegen. Onbekend is of deze zijn gerealiseerd met gebiedseigen grond. Er is onvoldoende informatie bekend over de bodemkwaliteit ter plaatse. Geadviseerd wordt om onderzoek ter plaatse van het overige terrein te combineren met het verkennend onderzoek (NEN 5740) dat dient te worden uitgevoerd ter verkrijging van een Omgevingsvergunning bouwen. De resultaten kunnen dan ook worden gebruikt om een indruk te krijgen van de mogelijkheden voor grondverzet op het terrein en het bepalen van de veiligheidsklasse uit de CROW 400 voor het werken in of met verontreinigde bodem.

Grondwater

In het grondwater zijn in de omgeving matig verhoogde concentraties aan zink en licht verhoogde concentraties aan overige zware metalen aangetoond. Het verkennend onderzoek bij de bouwvergunning kan hier verder uitsluitsel over geven.

Asbest

Binnen het onderzoeksgebied zijn asbestverdachte locaties bekend in de vorm van een (sloot)demping en ophooglaag. Indien gebiedsvreemde grond en/of materiaal is gebruikt zijn deze mogelijk verdacht of het voorkomen van asbest. Het verkennend onderzoek bij de bouwvergunning kan hier verder uitsluitsel over geven.

4.3 Water

Algemeen

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het verplicht om een waterparagraaf op te stellen, waarin de resultaten van de watertoets worden opgenomen. In de waterparagraaf wordt verwoord hoe er in het plan rekening is gehouden met het aspect water, in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' schetst de visies en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer

extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is het water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in al deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De Dommel wil samen met partners en andere watergebruikers werken aan concrete uitvoeringsplannen, waarin samen gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Het waterschap wil meer water vasthouden in het gebied, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater. Ook werkt De Dommel aan een betere waterkwaliteit in ons gebied. Naast de wateropgaven, ziet het waterschap kansen om opgaven in het gebied slim met elkaar te verbinden.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening: de Brabant Keur. Voor een toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m² kan de vereiste compensatie berekend worden met de algemene rekenregel van het waterschap. De ontwikkeling betreft toename van verharding.

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024 (VGRP). Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van dit plan legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente wil een goed functionerend water- en rioleringsstelsel in stand houden en vanuit de zorgplicht riolering bijdragen aan gemeenschappelijke thema's zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om de zorg voor riolering nu en in de toekomst betaalbaar te houden wil de gemeente toegroeien naar een situatie waarin we sterker sturen op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn. De koers die hiervoor is ingezet wil de gemeente doorzetten en het beheer verder optimaliseren.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente het hemelwater zoveel mogelijk (laten) verwerken op eigen terrein of minimaal binnen projectgrens, tenzij transport doelmatiger is. Door hemelwater in de bodem te infiltreren wordt de sponscapaciteit van de bodem benut en wordt een zoetwatervoorraad opgebouwd om langdurig droge perioden beter te kunnen overbruggen. Het overtollige hemelwater wordt in de openbare ruimte opgevangen, waarna het bij voorkeur via bovengrondse blauw-groene aders wordt afgevoerd naar de beekdalen die zijn (her)ingericht voor de opvang van pieken. Met deze aders, wordt bijgedragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en kan tevens hittestress worden tegengegaan.

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het Waterschap. Waar het Waterschap op dit moment de grens legt op een verhardingstoename van 500 m², legt de gemeente de grens bij 50 m² verhardingstoename. Het verwerken van hemelwater op eigen terrein is voor deze ontwikkeling dus vanuit het gemeentelijk beleid verplicht gesteld.

Toetsing en conclusie

In de huidige situatie zijn de gronden waarop Westerhoven-Noord wordt gerealiseerd onverhard en in gebruik als sportveld of agrarische grond.

Bodem en grondwater

In het noorden valt het plangebied op hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (code zEZ23; grondwatertrap: VII), in het zuiden valt het op looppodzolgronden; lemig fijn zand (code cY23; grondwatertrap VII). Direct ten zuiden zijn nog vorstvaaggronden; lemig fijn zand (code Zb23; grondwatertrap VII) aanwezig.¹

De meeste enkeerdgronden zijn ontstaan door geleidelijke ophoging van een ontgonnen grond met materiaal afkomstig uit een potstal. Hierdoor hoogde het bouwland op. In Noord-Brabant kunnen deze esdekken 1 m dik zijn. Looppodzolgronden zijn een ondersoort van moderpodzolgronden en zijn net als enkeerdgronden meestal ontstaan door ophoging met potstalmest.

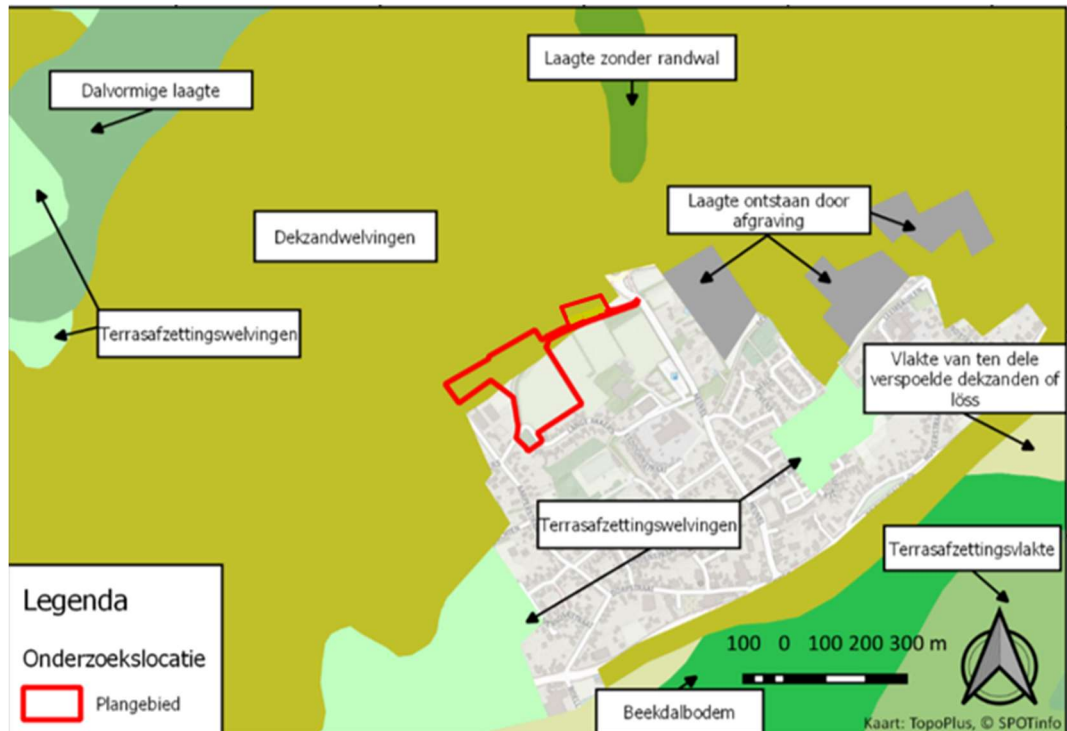
Volgens de bodematlas van de kaartbank Brabant varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied. De hoogst gemeten GHG ligt op >80 cm onder maaiveld of dieper onder maaiveld.



Figuur: Uitsnede van de bodem kaart van Nederland met daarop het plangebied (Bron: DINO loket)

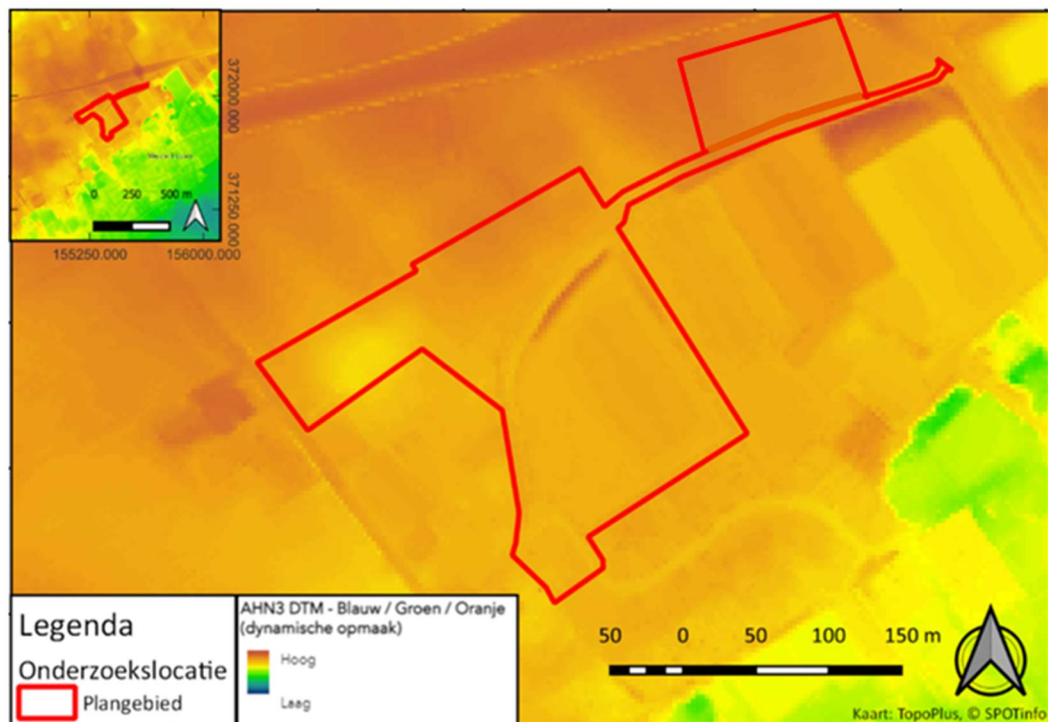
Op de geomorfologische kaart is een groot deel van het plangebied niet gekarteerd. Het noordelijk deel van het plangebied valt op dekzandwelingen (L51). Deze zijn ook ten oosten en westen van het plangebied aanwezig. Daarnaast zijn er nabij terrasafzettingen (L41), laagte ontstaan door afgraving (N94), een laagte zonder randwal (N51, en een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss (M53) aanwezig. Naar het zuiden toe loopt de Keersop, waar een beekdal aanwezig is (R42).

¹ DINO-loket



Figuur: Uitsnede van de geomorfologische kaart van Nederland met daarop het plangebied (Bron: DINO loket)

Op het Algemeen Hoogtebestand Nederland valt te zien dat het plangebied relatief hoog ligt in vergelijking met de omgeving. Naar het zuiden toe loopt het gebied af richting het dal van de Keersop. Het plangebied ligt op circa 29,69 m+NAP. Er zijn op basis van hoogteverschillen in het maaiveld geen antropogene structuren/opgeworpen hoogten te herkennen in het plangebied die wijzen op eerdere bewoning.



Figuur: Uitsnede van het Algemeen Hoogtebestand Nederland, met daarop het plangebied (Bron: AHN)

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

Nieuwe waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied wordt nieuwe verharding gerealiseerd in de vorm van woningen en straten.

Toename verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verharde oppervlak binnen het plangebied, gebaseerd op het stedenbouwkundig schetsontwerp. Daarbij zijn aannames gedaan van het percentage verharding/bebouwing.

	Oppervlakte in m ²	Percentage verharding	Oppervlakte verharding
Uitgeefbaar	12.850	80%	10.280
Niet-uitgeefbaar	9.422	100%	9.422
Openbaar	18.750	50%	9.422
Totaal	31.600		19.702

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 19.702 m². De toename bedraagt meer dan 10.000 m², hetgeen betekent dat te zijner tijd een watervergunning nodig is. Voor het aanvragen van deze vergunning is een uitgewerkt waterplan nodig, dat zal worden gebaseerd op het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

Berekening bergingsopgave

Het waterschap hanteert de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave: bergingsopgave (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van (19.702 x 1 x 0,06=) 1.183 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

De berging van het hemelwater zal plaatsvinden door het aanleggen van boven- en ondergrondse voorzieningen (in de openbare ruimte en op de grotere woonpercelen).

Voor de afwatering is, overeenkomstig het beleid van waterschap en gemeente, gekozen voor infiltratie en berging ter plaatse. Het water afkomstig van de verharding kan infiltreren in de bodem. In de openbare ruimte worden wadi's aangelegd. Door de aanleg treden geen wezenlijke veranderingen op in de waterhuishoudkundige situatie. Gelet op de bodemopbouw (grof en fijn zand) en de relatief diepe ligging van het grondwater (GHG tussen 60 en 160 cm-mv) zijn de gronden geschikt voor infiltratie. Bij de nadere uitwerking hiervan zal het waterschap worden betrokken.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op een nieuw aan te leggen vrijeval rioolsysteem worden geloosd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Flora en fauna

Algemeen

De wet- en regelgeving op het gebied van natuur kent twee sporen: een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. In de Wet natuurbescherming is zowel de bescherming van soorten als de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Daarnaast zijn gronden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (in Noord-Brabant bekend onder de naam Natuur Netwerk Brabant) planologisch beschermd via het provinciaal beleid. Bij het provinciaal beleid is reeds ingegaan op de ligging van delen van het plangebied in het NNB. Hierna wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan in het licht van de Wet natuurbescherming.

Toetsing en conclusie

In het plangebied is door Faunaconsult in februari 2023 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het rapport.

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' op een afstand van circa 0,7 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand zijn van de voorgenomen werkzaamheden geen directe effecten op Natura 2000-gebied te verwachten. Vanwege de omvang van het project en de korte afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is er mogelijk wel een significant effect als gevolg van stikstof te verwachten. Daarom is hiervoor een berekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat er geen effecten te verwachten zijn. (zie bijlage)

Natuurnetwerk Brabant

In of in directe nabijheid van het plangebied is geen Natuurnetwerk Brabant (NNB) aanwezig. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de bouw en het gebruik van de woningen negatieve effecten hebben op het NNB.

Soortenbescherming

Algemene vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door opgaande vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen: verstoring vliegroutes en foerageergebied

De bomenrij rond de sportvelden fungeert mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied voor vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereinigung, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat

deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In het plangebied komt mogelijk de wezel voor. Dit is een A-soort die in de provincie Noord-Brabant niet is vrijgesteld voor ruimtelijke ontwikkeling. Conform Bouwens (2017) hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen. Het plangebied is echter zo'n 3,3 ha groot, er dient dus nader onderzoek naar de aanwezigheid van de wezel plaats te vinden. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd gedurende 6 weken in de periode maart t/m augustus (wanneer de dieren het meest actief zijn) of 3 maanden in de periode september t/m februari. Hierbij worden marterboxen (Mostela's) geplaatst. Vanwege de oppervlakte van het plangebied dienen er minimaal 2 marterboxen te worden geplaatst (Bouwens, 2017).

Nader onderzoek wezel

Het voorkomen van wezels is onderzocht. Daartoe werden er in het plangebied van 18 april 2023 tot 15 juni 2023 twee Struikrovers geplaatst. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat Wezels het plangebied niet blijken te gebruiken. Met deze soortgroep hoeft verder geen rekening te worden gehouden. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de bijlage.

4.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening is een onderbouwing van de verkeerskundige ontsluiting en parkeerruimte noodzakelijk. Met het initiatief wordt het huidige gebruik planologisch gewijzigd. De locatie verandert van de bestemming 'Sport' en 'Agrarisch' naar een woonwijk met bijbehorende voorzieningen in de openbare ruimte. Het verplaatsen van het sportveld heeft maar beperkte invloed, omdat de toegang tot het sportcomplex zelf ongewijzigd blijft. De verplaatsing is daarom verder niet mee gerekend.

Toetsing en conclusie

De toekomstige woonwijk brengt verkeersbewegingen met zich mee. Deze verkeersgeneratie is ingeschat met behulp van de CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Daarbij is uitgegaan van gebiedstype 'weinig stedelijk' en ligging in rest bebouwde kom. De onderstaande tabel toont de daaruit voortkomende verkeersgeneratie.

Woningtype	Aantal	Woningtype CROW*	Kengetal (bew/etm)	Plangeneratie(bew/etm)
Sociale huurwoningen	21	Huur huis, sociale huur	5,6	117
Starterswoningen	14	Koophuis, tussen/hoek	7,4	103
Levensloopbestendige woningen	7	Koophuis, tussen/hoek	7,4	52
Middeldure woningen	14	Koophuis, tussen/hoek	7,4	103
Dure koopwoningen	8	Koop, huis, vrijstaand	8,2	65
Dure koopwoningen	6	Koop, huis, twee-onder-eenkap	7,8	47
Totaal	70			487

*32% is een sociale huurwoning

Tabel: verkeersgeneratie Westerhoven-Noord

Verwacht wordt dat al het verkeer via de Heuvel zich verspreidt in diverse richtingen. Het verkeer dat naar Eindhoven, Tilburg, Breda, Weert, Antwerpen gaat, rijdt via de Heuvel naar de N379. Verkeer dat vanuit de initiatieflocatie richting centrum Westerhoven-Noord rijdt, rijdt via de Heuvel naar het zuiden. De woonwijk wikkelt af op de Heuvel, wat een gebiedsontsluitingsweg betreft. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename als gevolg van het initiatief aan te kunnen.

Parkeren

De gemeente Bergeijk heeft in 2022 nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de meest recente richtlijnen van het CROW worden gehanteerd voor het bepalen van de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de parkeervraag in de basis op eigen terrein wordt gerealiseerd of, dit geldt vooral voor grootschalige ontwikkelingen, binnen het plangebied. Bezoekersparkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn. Conform het beleid is in het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van in totaal (naar boven afgerond) 134 parkeerplaatsen:

Woningtype	Aantal	Woningtype CROW	Aantal parkeerplekken/woning	Vereist aantal parkeerplekken
Sociale huurwoningen	21	Huur huis, sociale huur	1,6	33
Starterswoningen	14	Koophuis, tussen/hoek	2,0	28
Levensloopbestendige woningen	7	Koophuis, tussen/hoek	2,0	14
Middeldure woningen	14	Koophuis, tussen/hoek	2,0	28
Dure koopwoningen	8	Koop, huis, vrijstaand	2,3	18
Dure koopwoningen	6	Koop, huis, twee-onder-een kap	2,2	13
Totaal	70			134

In het stedenbouwkundig plan worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Er worden voor een deel parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en voor een deel in de openbare ruimte. Voldaan zal worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren, hiervoor is een bepaling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan vanwege verschillende activiteiten, waaronder wegverkeer, railverkeer en bedrijfsactiviteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen voor de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten (zoals woningen) en de minimale geluidwering die moet worden toegepast. De Wet geluidhinder bepaalt dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen de geluidzone van een bestaande geluidbron (een weg, een spoorlijn of een geluidgezoneerd bedrijventerrein) of als het plan een nieuwe geluidsbron vallend onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder mogelijk maakt.

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe woningen (geluidsgevoelige objecten) worden toegevoegd, is aandacht nodig voor het aspect geluid.

Toetsing en conclusie

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De conclusies worden hierna kort beschreven.

Het plangebied valt binnen de zone van N397. Andere wegen zijn de Heuvel en de aan te leggen wegen. Voor de N397 geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Alle andere omliggende wegen hebben een snelheid van 30 km/uur.

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 voor de woningen door het wegverkeersgeluid afkomstig van de N397. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Dit besluit wordt genomen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij de te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 53 dB ter plaatse het meest noordoostelijke gebouw aan de noordgevel op de 2e etage van het gebouw. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 0 en 0 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM10 of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing en conclusie

Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate"

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekenende mate" ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van "niet in betekenende mate" sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 70 woningen en een extra ontsluitingsweg. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming die niet in de nabijheid van een drukke weg is gelegen.

Door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet (nsl-monitoring.nl) is onderzoek gedaan naar de situatie in het plangebied. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meetpunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden. Omdat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de meetpunten en bovendien verder van de bron zijn gelegen dan de meetpunten dat doen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Daarnaast mogen omliggende bedrijven ook niet in hun mogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Toetsing en conclusie

In de omgeving van het plangebied is in de toekomstige situatie geen sprake van functiemenging. In de toekomstige situatie heeft het plangebied voornamelijk een woonfunctie. Het plangebied maakt daarom deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Onderzocht moet worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De volgende functies in de omgeving van het plangebied kunnen eventuele hinder veroorzaken. De tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Sportpark Westerhoven	0	0	50	0	50
Recreatiebedrijf Lange Akkers 36-38 (indoorfietscrossbaan*)	0	0	50	0	50

*deze wordt beschouwd als 'sporthal'

De afstand tussen de situering van de nieuwe woningen en de hinderveroorzakende functies is voldoende groot voor de indoorfietscrossbaan. Voor het sportpark is de afstand niet voldoende groot. In de huidige situatie zijn er al woningen aanwezig binnen een afstand van 50 meter, namelijk aan de zuidoostzijde. De afstand tot deze woningen is daarom maatgevend. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter voor geluid. Voor het sportpark is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is daarvoor zowel een akoestisch onderzoek verricht als een onderzoek naar mogelijke lichthinder.

Wat betreft licht geldt dat met een aanpassing van de armaturen eventuele hinder voor de nieuwe woonwijk wordt voorkomen. Dit zal bij de verdere ontwikkeling worden uitgewerkt.

Wat betreft geluid geldt dat getoetst is of ter plaatse van de beoogde woningen voldaan kan worden aan de richt- en grenswaarden die daarvoor gelden en of de beoogde woningen zorgen voor een belemmering voor de voetbalvereniging. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de beoogde woningen overal aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan (zowel langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus). De beoogde woningen zorgen niet voor een belemmering van de voetbalvereniging ZSC Westerhoven.

Uit het onderzoek is gebleken dat niet overal aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 en stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan. Uit de beschouwing van maatregelen blijkt dat bronmaatregelen en/of maatregelen in de overdracht niet doelmatig zijn om de geluidniveaus significant naar beneden te brengen. Maatregelen bij de ontvanger (aanvullende gevelwering) zijn daarentegen wel mogelijk. Bij een aantal woningen is een gevelwering nodig die hoger is dan de standaard 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. De hoogst benodigde gevelwering bedraagt 23 dB. In de praktijk wordt een gevelwering tot 23 dB bij nieuwbouw vrijwel altijd wel behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende gevels wordt niet noodzakelijk geacht.

De indirecte hinder is niet rekentechnisch opgenomen in het onderzoek. De voertuigbewegingen zijn voordat deze enigszins in de buurt van het plangebied komen al ruimschoots opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Daarmee kan met voldoende zekerheid worden ingeschat dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde vanwege de indirecte hinder zal worden voldaan

Veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente Bergeijk heeft in dit kader de Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de wettelijke normen voor geurbelasting van woningen als gevolg van individuele veehouderijen met een geuremissiefactor van toepassing zijn, te weten 3,0 odour units per m³ (ou/m³) voor woningen binnen de bebouwde kom en 10,0 ou/m³ voor woningen in het buitengebied. Voor veehouderijen zonder geuremissiefactor gelden de volgende vaste afstanden: ten minste 100 meter tot woningen binnen de bebouwde kom en ten minste 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

Het plangebied is op dit moment grotendeels onderdeel van de bebouwde kom van Westerhoven. Als gevolg van de ontwikkeling veranderen de toegestane geurbelasting en de vaste afstand niet. Binnen 1 kilometer van het plangebied zijn 2 veehouderijen gelegen: Heijerstraat 16 en Heuvel 44. Dit betreft veehouderijen waarvoor een vaste afstand geldt. Aan deze afstand wordt voldaan.

Nar aanleiding van ingediende zienswijzen is specifiek geuronderzoek uitgevoerd, deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende afstand is van de ontwikkeling tot het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf en dat de hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de beoogde woningen 3 ouE/m³ bedraagt. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Wel is in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen waarbij wordt verzekerd dat geen bijgebouwen binnen de worst-case afstandscontour tot de betreffende veehouderij gerealiseerd kunnen worden. Andersom blijkt ook uit het geuronderzoek dat de ontwikkeling Westerhoven-Noord niet zal leiden tot een beperking voor de veehouderij. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de bestaande woningen bedraagt 4,2 ouE/m³. Dit is al hoger dan de berekende voorgrondbelasting op de beoogde woningen (3 ouE/m³). Er zijn geen reële mogelijkheden om de geurbelasting in de richting van het plangebied te doen toenemen, aangezien de stal zich al op de rand van het bouwvlak bevindt, zo dicht mogelijk bij het plangebied. De veehouderij wordt dus niet in haar belangen geschaad door de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij geldt dat de omvang van het risico bepaald wordt door de afstand, waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

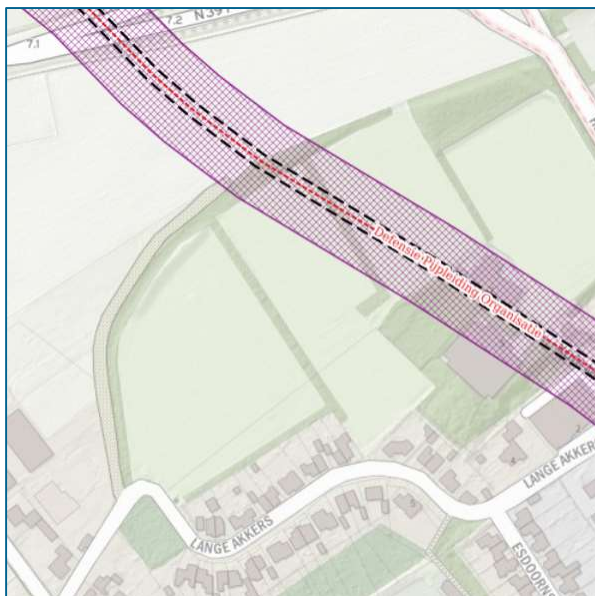
Toetsing en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van risicobronnen, enkel de nieuwe ontsluitingsroute kruist een defensie brandstofleiding. Voor de leiding is het brand scenario relevant. Het plangebied ligt verder buiten het invloedsgebied van deze risicobron en er is daarom geen verantwoording nodig.

Omgevingswet

De Omgevingswet introduceert deels een nieuwe visie op externe veiligheid. De Omgevingswet beoogt veel meer een evenwichtige relatie tussen risicobronnen en omgeving te bewerkstelligen. Daarom wordt externe veiligheid onder Omgevingswet omgevingsveiligheid genoemd.

Om die relatie te bevorderen, introduceert de Omgevingswet aandachtsgebieden. Indien een (deel) van een locatie overlapt wordt door een aandachtsgebied, moet beschouwd worden hoe de veiligheid geoptimaliseerd kan worden in relatie tot het soort aandachtsgebied dat van toepassing is. De locatie Westerhoven-Noord wordt niet overlapt door een aandachtsgebied. Als zodanig hoeft er ook onder de Omgevingswet geen nadere beschouwing van de omgevingsveiligheid plaats te vinden.



Figuur: uitsnede Signaleringskaart Externe veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten.

Toetsing en conclusie

In februari 2023 is in opdracht van de gemeente Bergeijk door Antea Group een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor Westerhoven-Noord in Westerhoven (gemeente Bergeijk). Hierin komt het aspect cultuurhistorie ook aan de orde.

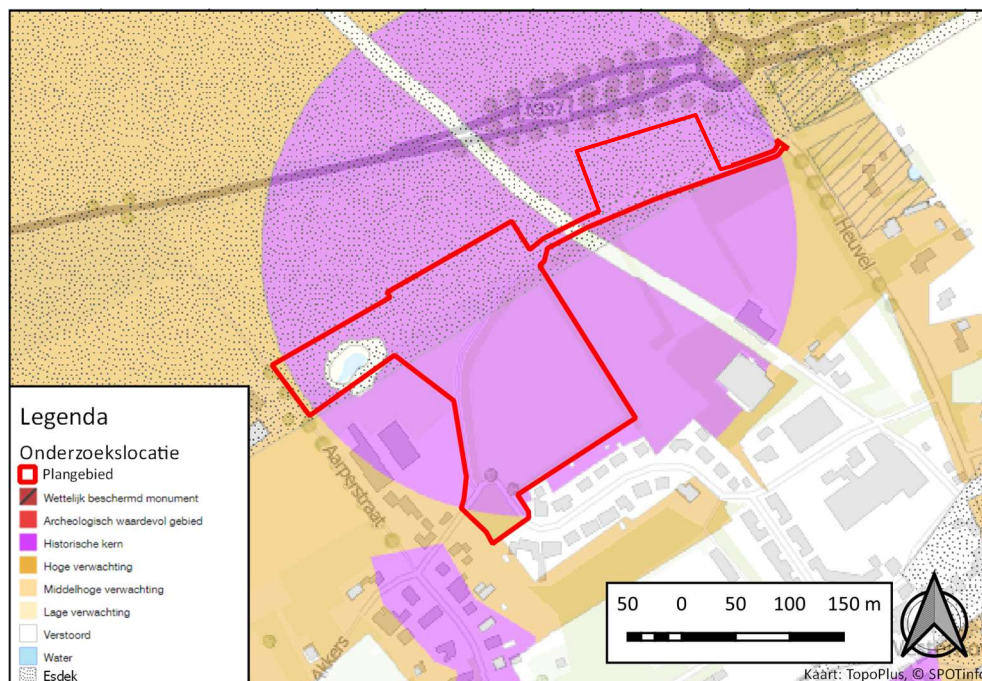
Archeologie

Het onderzoeksgebied bevindt zich in de verwachte oude historische kern van Westerhoven. Het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich binnen of nabij de contour van een oude 13e - eeuwse kerk met bijbehorend kerkhof, luidhuis en schoolgebouw. Daarnaast bevindt het plangebied

zich zeer dichtbij een oude Romeinse landweg die nog steeds in gebruik is (de Heuvel), én ligt het op een relatieve hoogte nabij een beekdal wat het een aantrekkelijk vestigingsgebied maakte van het paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Het oude kerkhof is in 1947 afgegraven wat kan hebben geleid tot grote verstoringen in de bodemopbouw. Daarnaast wordt een deel van het plangebied gebruikt als landbouwgrond en zijn er rond 1985 sportvelden aangelegd in het zuiden van het plangebied. Ook dit kan hebben geleid tot verstoringen in de originele bodemopbouw. In het noorden van het plangebied wordt een esdek verwacht. Dit kan sporen en resten uit de perioden tot en met de vroege middeleeuwen, hebben beschermd.

Omdat er een (zeer) hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied zal binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase, uitgevoerd worden op de locaties waar graafwerkzaamheden dieper dan 30cm -mv gepland zijn.



Figuur: Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bergeijk, met daarop het plangebied (Bron: Gemeente Bergeijk)

De methode – een verkennend booronderzoek bestaande uit 6 boringen per hectare - is er niet primair op gericht om archeologische resten aan te treffen (hiervoor is de gehanteerde boordichtheid en –intensiteit te gering), maar is wel uitermate geschikt om:

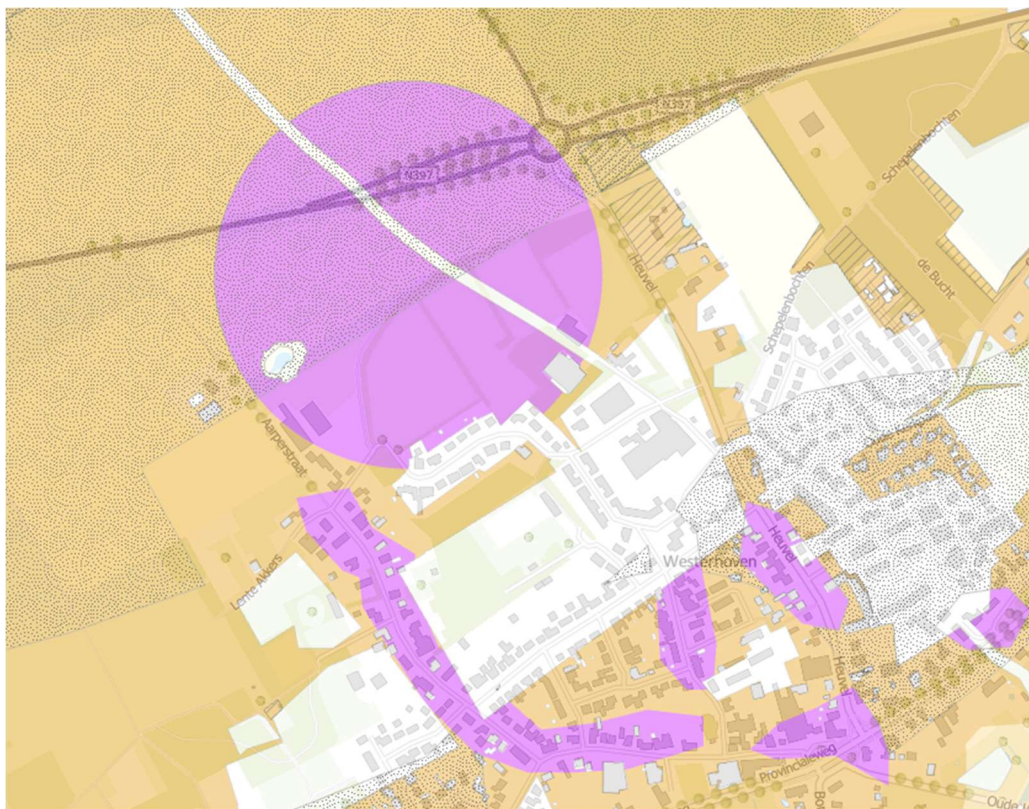
- 1) de aard van bodemopbouw en
- 2) de mate van intactheid van de oorspronkelijke bodemopbouw inclusief de archeologische sporendragende niveaus te bepalen.

Indien uit het archeologisch booronderzoek blijkt dat de niveaus niet intact zijn dan kan vrijgave voor het plangebied volgen. Mocht blijken dat dit niet met zekerheid kan worden vastgesteld, dan kan een vervolgonderzoek noodzakelijk zijn op die locaties waar deze niveaus bereikt worden. Er wordt verwacht dat na het booronderzoek, ter hoogte van het oude kerkhof en de oude kerk, een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk zal zijn om de archeologische waarden binnen het plangebied vast te stellen. Ook bestaat de kans dat voor de rest van het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk is wanneer blijkt dat intacte relevante archeologische lagen zullen worden verstoord.

Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als gelegen in de cultuurhistorische regio de 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwonutginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. Voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de identiteit van regio de Kempen.

Onderdeel van de Erfgoedverordening van de gemeente Bergeijk is de erfgoedkaart. Hierop zijn de gebieden of objecten met een cultuurhistorische waarde voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën: beschermde cultuurhistorische monumenten, objecten of gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde en objecten of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde.



Figuur: Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Bergeijk

Westerhoven kent een lange geschiedenis. Zo is 'de Heuvel' een oude Romeinse landweg. Het is goed mogelijk dat hieraan dus bewoning heeft plaatsgevonden in de Romeinse tijd. Daarnaast is in de 13^e eeuw is een stenen kerk gebouwd in het noorden van Westerhoven. Waarschijnlijk heeft er daarvoor een houten kerk gestaan. De kerk was een secundaire kerk van de hofkerk in Bergeijk en had de zorg voor Dommelen, Westerhoven, Borkel en mogelijk ook eerst voor Riethoven. Er is niet veel bekend over de kerk. De kerk stond aan een zandpad die de Lijkweg of Lijkstraat heette. Deze weg liep vanaf de Aarperstraat langs het evenemententerrein en de voetbalvelden naar de Heuvel en is nog deels zichtbaar op de kaart.

Op een kaart uit de 18^e eeuw is te zien dat het plangebied min of meer samen valt met de oude kerk. Op de kadastrale minuut 1811-1832 valt te zien dat (deels) binnen het plangebied het 'Oude Kerkhof' ligt. Op de kaart uit 1850 valt te zien dat het plangebied onbebouwd is, dit geldt ook voor 1900. Op de kaart van 1901 staat de Lijkstraat aangegeven. Rond 1985 zijn de sportvelden aangelegd. Vanaf 1993 is de Zandstraat nog maar voor de helft aanwezig.

Verder is in het plangebied géén sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebieden. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving. Beschermde maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

4.11 Kabels en leidingen

Algemeen

In de ondergrond ligt een groot aantal kabels en leidingen. Een deel van deze leidingen is planologisch relevant, gelet op de externe veiligheidsrisico's (bijvoorbeeld bij gasleidingen en brandstofleidingen, gereguleerd via het Besluit externe veiligheid buisleidingen) of het belang van de leidingen voor de aan- en afvoer van water of rioolwater (grotere waterleidingen en rioolpersleidingen). Ook hoogspanningslijnen vergen planologische bescherming.

Toetsing en conclusie

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Enkel de brandstofleiding die de nieuwe ontsluitingsweg kruist dient te worden gezien bij de verdere uitwerking.

4.12 Gezondheid

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dienen risico's voor de volksgezondheid onderzocht te worden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing en conclusie

Volgens de atlas van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is er geen sprake van belemmerende endotoxine contouren. Zowel agrarische bedrijven met endotoxinen contouren als geitenhouderijen zijn op voldoende afstand gelegen. Een nader advies van de GGD is dan ook niet noodzakelijk. Ook is er geen sprake van hoogspanningsverbindingen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze planherziening sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op de regeling voor nieuwe woningbouwlocaties zoals Hooge Berkt II en de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'BP Westerhoven en de Kempervennen 2012' en de bijbehorende herziening uit 2014 en het 'Parapluplan parkeren Bergeijk 2018', de 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken'.

5.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels' - wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven.
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer en Wonen. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Groen

Het openbare groen heeft deze bestemming. Behalve groen kunnen hier ook andere voorzieningen worden aangelegd, te weten paden, sport- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

Sport

De bestemming is opgenomen ten behoeve van het te verplaatsen 4^e sportveld. In tegenstelling tot het sportpark worden hier enkel een beperkte opslagruimte voor materiaal en dug-outs mogelijk gemaakt. Dus geen kantine of tribunes, deze zijn op het bestaand sportcomplex al aanwezig.

Verkeer

De bestemming betreft de wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woongebied

Binnen deze bestemming kunnen de woonpercelen, maar ook de verkeersstructuur en groenvoorzieningen worden aangelegd. Voor deze werkwijze is gekozen, om flexibiliteit te behouden met betrekking tot de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Voor een passende situering van de woning op de woonpercelen, bevat de bestemming minimale afstanden tot bouwperceelgrenzen. De bestemming woongebied betreft de binnen het plangebied voorkomende woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports en water en voorzieningen voor waterhuishouding. Het aantal en type woningen en de bouwhoogtes zijn in de regels bepaald. Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor parkeren, groen en het aanleggen van verharding.

Waarde – Archeologie 4.1 en 4.2

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen op deze gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld en respectievelijk 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

Leiding - Brandstof

De voor leiding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse brandstofleiding.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan regelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bepaalde, in het bestemmingsplan regelde, onderwerpen te wijzigen.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat voldaan moet worden aan de eisen ten aanzien van parkeren en nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

Onderhavig plan betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente zal derhalve de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Op deze manier is het financiële deel van de opgave verzekerd.

6.2 Overgangsfase Wet ruimtelijke ordening en inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Wet ruimtelijke ordening wordt daardoor vervangen. Procedures die zijn gestart onder de Wet ruimtelijke ordening mogen wel worden afgemaakt onder dat regime. Dat betekent voor het bestemmingsplan 'Westerhoven-Noord' dat dit in 2023 als ontwerpbestemmingsplan ter visie moet.

Alle voorbereiding heeft immers plaatsgevonden onder de Wet ruimtelijke ordening. Het is niet wenselijk deze voorbereidingen te moeten ombuigen naar het juiste instrument onder de Omgevingswet. In de fase van ontwerp naar vaststelling zal het bestemmingsplan daarom naar alle waarschijnlijkheid nog op een aantal punten worden aangevuld, hiervan is de gemeente zich bewust.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de omgevingsdialoog is het stedenbouwkundig plan tijdens informatieavonden op toelichting. Er is gelegenheid gegeven te reageren op het stedenbouwkundig plan en uiteindelijk is er gezamenlijk een voorkeursvariant gekozen. Deze is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Het bestemmingsplan is vervolgens als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De ingekomen reacties zijn in sommige gevallen besproken met de indiener en alle reacties zijn van een antwoord voorzien. Dit is opgenomen in de nota van inspraak welke als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Ook de reactie van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn hierin verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In het kader van die procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de zienswijzen beoordeeld en van een reactie voorzien, ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen gedaan. Dit is opgenomen in de nota zienswijzen en wijzigingen welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, deze heeft het plan vastgesteld op 30 mei 2024.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.