

Toelichting Bestemmingsplan 'Eykereind 42, Bergeijk'



IMRO-code:
NL.IMRO.1724.BPBeyk1117-ONT

R&S advies, uw partner voor o.a.:

- Bestemmingsplan
- Vergunning Wet natuurbescherming
- Omgevingsvergunning Wabo/waterwet
- MER-rapportage/(vormvrije) m.e.r. beoordeling
- Onderzoek geurhinder, luchtkwaliteit en stikstof
- Bedrijfsplan en -administratie

R & S advies
Langegracht 4b
5091 SJ MIDDELBEERS
Telnr: 06 - 510 39 378
Faxnr: 084 – 229 25 56
Email: algemeen@rensadvies.com
www.rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: bekend bij adviseur

Adres: bekend bij adviseur

Gemeente: bekend bij adviseur

Naam en adres inrichting

Naam: bekend bij adviseur

Adres: Eykereind 42

Gemeente: 5571 EC Bergeijk (Gemeente Bergeijk)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: Gemeente Bergeijk

Adres: Burgemeester Magneestraat 1

Gemeente: 5571 HB Bergeijk

Datum: 3 juni 2022, aanpassingen 5 december 2022 en 18 februari 2023

Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot

INHOUDSOPGAVE

.....	1
1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING EN DOEL	6
1.2 BESCHRIJVING ACTIVITEIT	6
1.3 LIGGING PLANGEBIED.....	6
1.4 DOEL VAN DE HERZIENING	8
1.5 LEESWIJZER	8
2. PROJECTPROFIEL.....	9
2.1 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
2.2 NIEUWE PLANOLOGISCHE SITUATIE	10
3. HET BELEIDSKADER	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	12
3.2 PROVINCIAAL BELEID	12
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15 april 2022)	15
3.2.2.1 Algemene artikelen.....	16
3.2.2.2 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	23
3.2.3.1 Algemene artikelen	23
3.2.3.2 Artikel 5.7, 5.8, 5.9 en 5.10 van de Ontwerp Omgevingsverordening.....	24
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	27
3.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk.....	27
3.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma.....	30
3.3.4 Kempische visie op wonen 2019-2023	30
3.3.5 Bestemmingsplan	31
3.3.7 Gemeente Bergeijk – Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad	32

4	<u>RUIMTELIJKE ASPECTEN</u>	<u>36</u>
4.1	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	36
4.2	VOORZIENINGEN EN VERZORGINGSSTRUCTUUR.	36
4.3	ARCHEOLOGIE.....	37
4.3.1	Wet op de archeologische monumentzorg.....	37
4.3.2	Regionaal archeologiebeleid	37
4.3.3	Archeologiebeleid Bergeijk.....	37
4.4	CULTUURHISTORIE	38
4.5	VERKEER EN PARKEREN	40
5	<u>MILIEUASPECTEN</u>	<u>41</u>
5.1	WATER	41
5.1.1	Waterbeheerprogramma 2022-2027	41
5.1.2	Keur Waterschap De Dommel 2015	42
5.1.3	Huidige waterhuishoudkundige situatie.....	42
5.1.4	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	43
5.2	NATUUR.....	45
5.2.1	Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000	45
5.2.2	Gebiedsbescherming	46
5.2.3	Soortenbescherming.....	46
5.3	OMGEKEERDE WERKING / GEURHINDER	49
5.3	BEOORDELING WOON- EN LEEFKLIJMAAT	51
5.4.2	Luchtkwaliteit	51
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	53
5.6	GELUID	55
5.6.1	Wegverkeerslawaai	55
5.6.2	Industrielawaai	56
5.6.3	Geluidzone vliegveld.....	57
5.6.4	Spoorweglawaai.....	57
5.7	BODEMKWALITEIT	58
5.8	EXTERNE VEILIGHEID.....	59
5.8.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	60
5.8.2	Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)	60
5.8.3	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)	60
5.8.4	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Bergeijk	60
5.8.5	Beoordeling plangebied.....	60

5.9	GEZONDHEIDSASPECTEN.....	62
5.9.1	Endotoxinen toetsingskader 1.0.....	62
5.9.2	Geitenhouderijen.....	63
5.10	SPUITZONES.....	65
5.11	MILIEU EFFECT RAPPORTAGE.....	66
6.	<u>JURIDISCHE VORMGEVING</u>	<u>67</u>
6.1	INLEIDING.....	67
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	67
6.3	BESTEMMINGSPLAN	67
6.4	TOELICHTING OP DE REGELS.....	67
6.4.1	Wonen	67
6.4.2	Tuin.....	67
7	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>68</u>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	68
7.2	MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID.....	68
8	<u>PROCEDURE.....</u>	<u>70</u>
8.1	INSPRAAKPROCEDURE.....	70
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO.....	70
8.3	OMGEVINGSDIALOOG.....	70
8.4	ZIENSWIJZEN	70
9.	<u>CONCLUSIE</u>	<u>71</u>
	<u>BIJLAGEN</u>	<u>72</u>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer(s), doen een verzoek tot transformatie van de langgevelboerderij met bijgebouwen aan Eykereind 42 te Bergeijk tot zeven rijwoningen. Initiatiefnemer(s) is eigenaar van het plangebied. De woning op het plangebied is leegstaand sinds 1 maart 2021. Aangezien het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om de woningsplitsing te legaliseren, zou woningsplitsing in strijd zijn met het bestemmingsplan. Doordat de splitsing in het kader van de beleidsregel “Betere benutting bestaande woningvoorraad” wenselijk is, is een herziening van het bestemmingsplan volgens eerdergenoemde beleidsregel noodzakelijk.

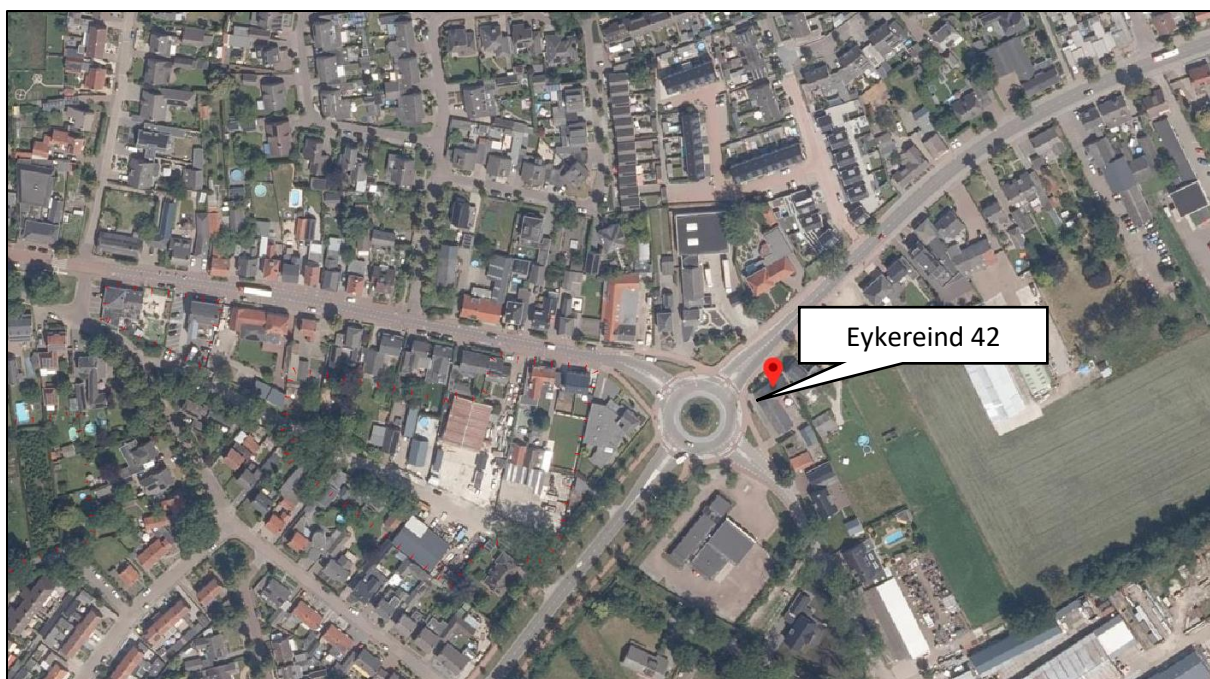
1.2 Beschrijving activiteit

Het voornemen betreft een planherziening waardoor de realisatie van zeven rijwoningen mogelijk gemaakt wordt. De langgevelboerderij is door de initiatiefnemers verworven met het plan om het pand te transformeren tot zeven rijwoningen inclusief eigen tuin, bijgebouwen en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De gemeente heeft met de brief van 22 december 2021 besloten principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van het perceel Eykereind 42 waarbij 7 rijwoningen worden gerealiseerd in de bestaande woonboerderij.

1.3 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Bergeijk en ligt op ca. 1 km van de kern van Bergeijk. De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij diverse bedrijven, burgerwoningen, horeca en detailhandel elkaar afwisselen. Het perceel waar de geplande activiteit zal plaatsvinden is kadastraal bekend als: gemeente Bergeijk, Sectie H nummer 875. De kavelgrootte is 1.005 m². Zie onderstaand figuur voor de ligging van de locatie.



Figuur 1 Ligging plangebied

In onderstaand figuur is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie aan de rand van het de landelijke kern ligt. Voorzieningen zijn op fietsafstand te bereiken. Het plangebied is gelegen direct aan een doorgangsweg. In hoofdstuk 4 en 5 wordt ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op het betreffende gebied.



Figuur 2: Globale ligging projectlocatie

1.4 Doel van de herziening

De herziening betreft een herbestemming waardoor de transformatie tot zeven rijwoningen mogelijk gemaakt wordt. De herziening 'Transformatie Eykereind 42' bestaat uit een toelichting en verbeelding. Voor de planregels wordt verworven naar het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' met toevoeging van de specifieke planregels, die voor dit plan van toepassing zijn. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het voorgenomen plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. De ruimtelijke aspecten waar het plan aan moet voldoen worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, waarna in hoofdstuk 8 de te volgen procedure wordt beschreven. Uiteindelijk wordt er in hoofdstuk 9 afgesloten met de conclusie.

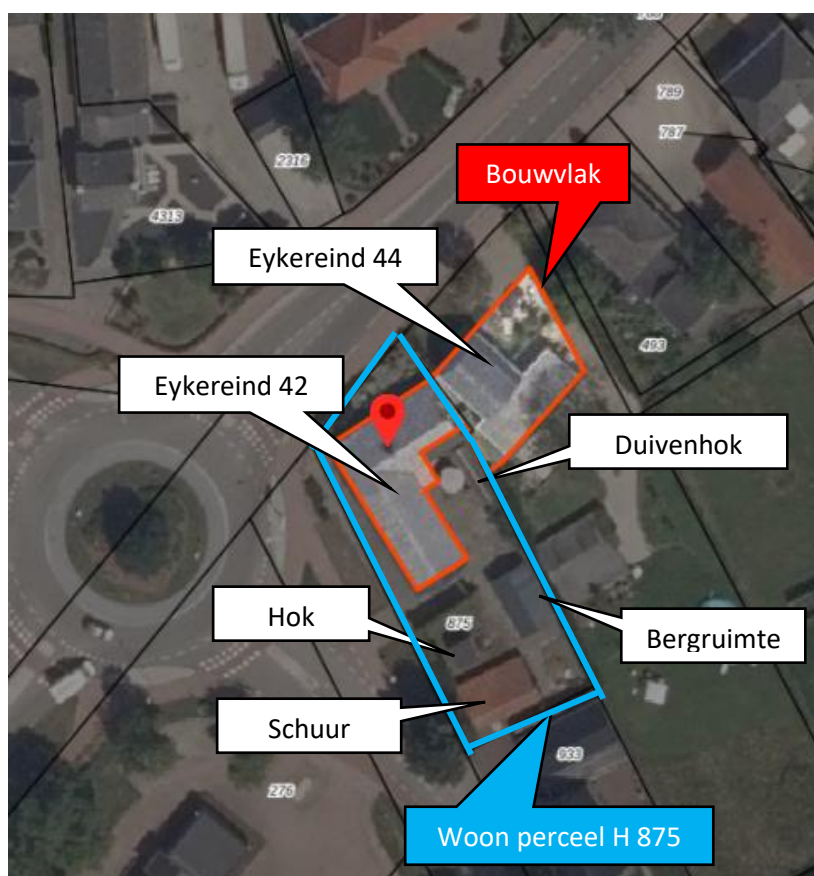
2. Projectprofiel

2.1 Huidige planologische situatie

Het perceel is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken', 'Woongebieden Oost en West Bergeijk, veegplan 2020', en 'Woongebieden Oost en West Bergeijk', vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 26 november 2020, 26 november 2020 en 27 september 2018. Het heeft daarin de enkelbestemming 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4.1'.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een perceel van 1.017 m² en een bouwvlak van circa 550 m². Binnen het bouwvlak zijn twee woningen aanwezig, zijnde Eykereind 42 en Eykereind 44. Daarnaast bevinden zich op het perceel nog enkele bijgebouwen. Hier wordt enkel stedenbouwkundig oppervlak meegenomen, de bijbehorende ondergrond/erfverharding wordt niet meegerekend.

1. Woning (Eykereind 42):	280,8 m ²
2. Schuur:	57,5 m ²
3. Hok:	10,5 m ²
4. Duivenhok:	24,2 m ²
5. Bergruimte	48,5 m ²
- Totaal	421.5 m ² (exclusief erfverharding)



Figuur 3: Huidige planologische situatie

2.2 Nieuwe planologische situatie

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden geboden om de realisatie van 7 rijwoningen binnen het bestaand bouwvlak toe te staan. Artikel 36 Algemene afwijkingsregels en artikel 37 Algemene wijzigingsregels geven geen mogelijkheden om de bestemming te wijzigen en de zeven rijwoningen te realiseren. Middels een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt de bestemming gewijzigd naar zeven wooneenheden.

Het bestaande bouwperceel zal worden afgesplitst en van vorm veranderen. Het bouwperceel zal worden afgesplitst op de grens van de toekomstige rijwoningen, zoals aangegeven in bijlage 1. Het bouwvlak aan Eykereind 42 zal de contouren van de nieuwe rijwoningen volgen. De bestaande bebouwing op het perceel zal volledig geamoveerd worden. De fundering van de voorgevellijn van de woning blijft hierbij behouden. Om de rijwoningen te realiseren zal de woning aan de rechterkant worden vergroot. Logischerwijs dient hiervoor het bouwvlak aan deze zijde vergroot te worden. Er zullen zeven rijwoningen gebouwd worden met ieder één verdieping, en een eigen voor- en achtertuin. Aan de achterzijde van het gebouw worden 14 parkeerplaatsen en zeven bergingen gerealiseerd.

In figuur 4 wordt een impressie weergegeven van de huidige en beoogde situatie.



3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteit Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie dertien doelen en nationale belangen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorzieningen en energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de

woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op verschillende doelen. Door inbreiding middels woningsplitsing in het stedelijk gebied wordt de ruimte beter en efficiënter benut. Door woningen toe te voegen in bestaand stedelijk gebied wordt bovendien het mobiliteitssysteem beter benut. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Voor wonen geldt dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 of meer woningen worden gerealiseerd. Hetgeen wat in onderhavig plan niet van toepassing is.

In onderhavige situatie is sprake van het splitsen van een bestaande woning tot zeven rijwoningen. Daarnaast betreft het slechts zeven rijwoningen. De ladder van duurzame verstedelijking is hierdoor niet van toepassing op onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de

provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening. In deze verordening staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Verordening en Beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief gemotiveerd.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving.

Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. We streven er op onze beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst - meer dan ooit - moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan klimaatproof Brabant
- Werken aan slimme netwerkstad
- Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling zonder bestrijdingsmiddelen, zonder grote verkeer aantrekkende werking doet geen afbreuk aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

We houden (of brengen) de basis op orde zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

We richten ons op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op:

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van ons bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Wij stellen ons een toekomstbeeld voor dat wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, zodat ze zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom

is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Een van de pijlers waar de omgevingsvisie zich op richt met betrekking tot dit thema is duurzame verstedelijking. Daarbij is herontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied erg gewenst. Door beoogde ontwikkeling worden meer woningen toegevoegd in het bestaand stedelijk gebied. Op deze wijze behouden we de open ruimte aan de rand van de kern. Een bijkomend voordeel is dat herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gebaat is bij de voorzieningen uit de kern. Daarnaast kan herbestemming en herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gebruikt worden om 'rotte plekken' uit de kern op te vullen door een andere invulling te geven. Bovendien zetten we met beoogde ontwikkeling in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken.

Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

Bij de bouw van de woningen wordt gezocht naar duurzame materialen en duurzame machines. De woningen worden voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15 april 2022)

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is onder andere onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Door middel van het introduceren van de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen. Hierdoor moet het in de toekomst makkelijker worden om bijvoorbeeld bouwprojecten te starten, of in dit geval, her te bestemmen.

Deze nieuwe wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en water. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2023 in werking. Hierbij hoort ook de rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincie heeft hiervoor een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samen gevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze visie is staat wat de provincie wil bereiken en wat ze willen doen om dat te bereiken. De belangrijkste kopstukken van deze visie zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.1.

De Interim omgevingsverordening is een beleidsneutrale samenvoeging van zes provinciale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hiermee zijn Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen verleden tijd en samengevoegd tot één (interim) omgevingsverordening. In de Interim Omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen

Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De planlocatie ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in verschillende omgevingsgebieden. In de Interim omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Interim omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het wijzigen van de bestemming nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.2.1 Algemene artikelen

Voor Eykereind 42 zijn volgens de Interim omgevingsverordening verschillende regels van toepassing, echter zijn er maar enkele relevant. In paragraaf 3.2.2.2 zal er worden ingegaan op de rechtstreeks werkende regels die relevant zijn voor de huidige locatie. Hieronder een toelichting van de regels die van toepassing, maar niet relevant zijn.

- *Diep grondwaterlichaam – Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen;*
Er vindt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen plaats.
- *Geen Attentiezone waterhuishouding – Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen;*
Binnen de inrichting zal er geen grondwater onttrokken worden ten behoeve van bodemenergiesysteem, waardoor dit artikel niet relevant is.
- *Bescherming Natura 2000 – Rechtstreeks werkende regels: landbouw*
Binnen de inrichting vindt er geen landbouw of veehouderij plaats, waardoor dit artikel niet relevant is.
- *Verbod uitbreiding veehouderij – Rechtstreeks werkende regels: landbouw*
Dit is van toepassing wanneer er vee op het bedrijf aanwezig is, hetgeen niet aan de orde is.
- *Stalderingsgebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw;*
Dit is van toepassing wanneer er vee op het bedrijf aanwezig is, hetgeen niet aan de orde is.
- *Landelijke kern – Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed*

Deze regels hebben betrekking op bevolkings- en woningbehoefteprognoses, en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling. Omdat beoogde ontwikkeling de woningvoorraad uitbreidt, zijn deze regels relevant.

- *Stedelijk gebied – Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed*
Deze regels hebben betrekking op natuur en duurzame stedelijke ontwikkelingen in de omgeving. Omdat het plangebied een stedelijke ontwikkeling voor wonen betreft, zijn deze regels relevant.
- *Stalderingsgebied – Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen;*
Evenmin van toepassing, zie tevens het gestelde onder ‘Stalderingsgebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw’.
- *Norm wateroverlast Stedelijk gebied – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging;*
De desbetreffende locatie ligt binnen stedelijk gebied, het hemelwater dat van de gebouwen **en erfverharding** af vloeit zal worden afgevoerd naar een eigen hemelwater infiltratievoorziening in eigen bodem. Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie bovendien geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de gebouwen **en erfverharding** (zie paragraaf 5.1.2 en 5.1.3). Daarnaast is de kans op overstromingen der mate klein, dat het niet noodzakelijk is om hiervoor extra maatregelen te treffen.
- *Norm wateroverlast – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging;*
Onderhavig plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. Binnen het Stedelijk gebied geldt als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing. Plan voldoet aan de norm voor overstromingskans

3.2.2.2 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Hierna zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde ontwikkeling aan Eykereind 42 is ten opzichte van de gestelde regels. In de onderstaande paragrafen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de rechtstreeks werkende regels opgenomen voor de herbestemming. Hierna zal nader op de gestelde (relevante)regels worden ingegaan en wat dit concreet betekent voor de voorgenomen plan(nen).

De voorgenomen ontwikkelingen hebben betrekking op de volgende artikelen ‘Landelijke kern – instructieregels gemeente: stedelijke ontwikkeling en erfgoed’ (zie figuur 5) en ‘Stedelijk gebied – instructieregels gemeente: stedelijke ontwikkeling en erfgoed’ (zie figuur 6). Binnen dit artikel zullen de relevante regels aan de voorgenomen ontwikkeling worden getoetst.

Landelijke kern – instructieregels gemeente: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



Figuur 5: Ligging projectlocatie – Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 5.18 Prognoses

Lid 1

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Uitbreiding van bestaande woningvoorraad is wenselijk. De gemeente heeft hiervoor beleid opgesteld in de vorm van een Woonvisie, Structuurvisie en Omgevingsvisie. Hier wordt in paragraaf 3.3 verder op ingegaan.

Lid 2

De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Met het realiseren van onderhavig plan wordt zo veel mogelijk gehoor gegeven aan de prognoses gemaakt in de Woonvisie 2013-2021.

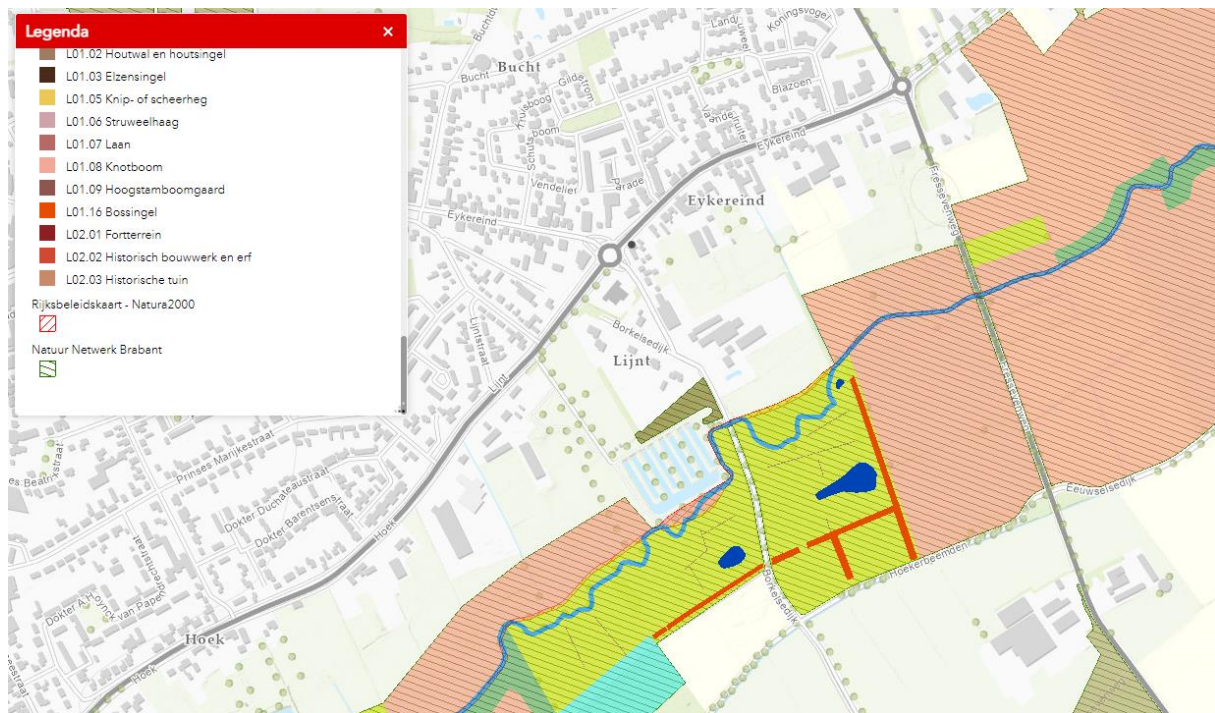


Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie

Voorgenomen ontwikkeling tast geen ecologische waarden en kenmerken in Natuur Netwerk Brabant aan. Beoogde ontwikkeling ligt op 245m afstand van een Natuur Netwerk Brabant gebied.



Figuur 7 Ligging ten opzichte van NNB

Lid 2

Op de overdraai van de wieken van een windturbine die buiten het Natuur Netwerk Brabant staat, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Niet van toepassing voor beoogde ontwikkeling

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

Niet van toepassing beoogde ontwikkeling

Artikel 3.39 Windturbines in Stedelijk gebied

Binnen Stedelijk gebied is de bouw van een windturbine mogelijk met een bouwhoogte van ten minste 25 meter, gemeten van de bovenkant van de fundering tot aan de wiekenas, als:

- De windturbine inpasbaar zijn in de omgeving;
- Er sprake is van een geclusterde opstelling van minimaal 3 windturbines;
- Is verzekerd dat de windturbines na afloop van het daadwerkelijke gebruik worden gesloopt.

Niet van toepassing

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.

Beoogde ontwikkeling betreft een duurzame stedelijk ontwikkeling omdat er zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van circulair bouwen en duurzame materialen. Iedere woning wordt daarnaast voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Bovendien worden er maatregelen getroffen ten behoeve van waterberging op eigen bodem.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit en bevordert zorgvuldig ruimtegebruik doordat er meer woningen gerealiseerd worden binnen dezelfde ruimte als waar zich in de huidige situatie slechts een woning bevindt. Met het realiseren van de zeven rijwoningen aan Eykereind 42 zal rekening worden gehouden met het gebruik van duurzame energie. Het aanleggen van zonnepanelen en warmte terugwinsystemen zouden hiervoor een goede invulling kunnen zijn. Er is voldoende groene ruimte rondom de zeven rijwoningen waar water kan infiltreren in de bodem. Dit heeft een positieve werking op hittestress. Bovendien ligt het plangebied niet in een waterhuishouding attentiegebied. De woning is gunstig gelegen met betrekking tot mobiliteit. Voorzieningen zijn op fietsafstand te bereiken, en ook verschillende bushaltes liggen op loopafstand. Dit bevordert een duurzame mobiliteit. Doordat beoogde ontwikkeling zeven rijwoningen op de woningmarkt brengt, draagt dat bij aan een concurrerende economie.

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 plangebied ligt buiten een bedrijventerrein waardoor deze regelt niet relevant zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 3.48 Veehouderij in Stedelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk gebied bepaalt dat:

- a. Uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten;
- b. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten;
- c. Een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitgesloten;
- d. Binnen gebouwen dieren – al dan niet in hokken – alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden.

Zowel bestaande als beoogde situatie betreft geen veehouderij. Artikel is dus niet van toepassing.

Lid 2

Als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de oppervlakte die:

- a. Op 21 september 2013 legaal aanwezig was; of
- b. Mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.

Zowel bestaande als beoogde situatie betreft geen veehouderij. Artikel is dus niet van toepassing.

Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Geconcludeerd kan worden dat de splitsing van de woning aan Eykereind 42 op basis van de provinciale regels te rechtvaardigen is.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan bij elkaar in de Omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast de omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting per 1 januari 2023.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

In de Concept Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening gehanteerd als uitgangspunt. Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening. In de Interim omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden. Deze wijzigingsverordening is 15 april 2022 in werking getreden.

Het plangebied is gelegen in verschillende omgevingsgebieden. In de Omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het wijzigen van de bestemming nadere regels opgenomen, waarna hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.3.1 Algemene artikelen

Voor Eykereind 42 zijn volgens de Concept Omgevingsverordening verschillende regels van toepassing, echter zijn er maar enkele relevant. In paragraaf 3.2.3.2 zal er worden ingegaan op de rechtstreeks werkende regels die relevant zijn voor de huidige locatie. Hieronder een toelichting van de regels die van toepassing zijn, maar niet relevant zijn.

- *Diep grondwaterlichaam – Thema waterkwaliteit*
Er vindt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen plaats.
- *Geen Attentiezone waterhuishouding – Thema water*
Binnen de inrichting zal er geen grondwater onttrokken worden ten behoeve van bodemenergiesysteem, waardoor dit artikel niet relevant is.
- *Norm wateroverlast stedelijk gebied*
De desbetreffende locatie ligt binnen stedelijk gebied. De (oppervlakte)verharding zal in de toekomstige situatie afnemen. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van het riool meer ter plaatse infiltreren in de bodem. Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het infiltreren van hemelwater afkomstig van de daken en erfverharding. Bovendien wordt er voorzien in water compenserende maatregelen (zie paragraaf 5.1.2 en 5.1.3). Daarnaast is de kans op overstromingen dermate klein, dat het niet noodzakelijk is om hiervoor extra maatregelen te treffen.
- *Stalderingsgebied – Thema landbouw*
Beoogde ontwikkeling voorziet niet in veehouderij waardoor staldieren niet van toepassing is.
- *Stedelijk gebied*
Voor de ontwikkeling van stedelijke functies binnen stedelijk gebied zijn regels opgenomen. Aan deze regels wordt in de volgende paragraaf getoetst.

3.2.3.2 Artikel 5.7, 5.8, 5.9 en 5.10 van de Ontwerp Omgevingsverordening

Hierna zijn de regels uit de Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant (kortweg: omgevingsverordening) overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde herontwikkeling aan Eykereind 42 te Bergeijk is ten opzichte van de gestelde regels. In artikel 5.7, 5.8, 5.9 en 5.10 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en duurzame stedelijke ontwikkeling.

Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Uit deze toelichting blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op een van bovengenoemde aspecten.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8 ;
Zie het gestelde onder 5.8.
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en
Zie het gestelde onder 5.9.
- c. meerwaarderecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .
Zie het gestelde onder 5.10

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
- d. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied, en binnen een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling vindt dus plaats binnen bestaand ruimtebeslag. De ontwikkeling betreft de realisatie van 7 woningen ter plaatse van een leegstaande langgevelboerderij. Door de realisatie van 7 woningen ter plaatse van een leegstaande langgevelboerderij wordt er invulling gegeven aan een duurzame invulling van de ruimte en wordt leegstand tegengegaan. Binnen gemeente Bergeijk is een stijgende vraag naar goedkope woningen. Door beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een deel van deze vraag en wordt woningvoorraad uitgebreid. Binnen het bouwperceel wordt iedere woning voorzien van een berging. Deze worden zo veel als mogelijk geconcentreerd. Vanuit planologisch oogpunt is het noodzakelijk dat het bouwperceel gesplitst wordt. Het bouwperceel ter plaatse van Eykereind 44 zal de bestaande contouren volgen. Het bouwperceel aan Eykereind 42 zal de contouren van de nieuwe woningen volgen. Dit maakt de realisatie van de 7 woningen op het toekomstige bouwperceel van Eykereind 42 mogelijk.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Binnen het plangebied wordt de bestaande woning voor circa 30 m² uitgebreid. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist. Als tijdens de werkzaamheden een zogenoemde toevalsvondst gedaan wordt, wordt dit gemeld. Het is niet de verwachting dat archeologische waarden worden geschonden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater aanwezig. Door het voorzien in infiltratiekratjes zal de waterhuishoudkundige situatie in de toekomstige situatie verbeteren. Het plangebied bevindt zich niet in een aardkundig waardevol gebied. Ten opzichte van de bestaande situatie zal de ondergrond niet veranderen.

Het plan ligt niet binnen het natuurnetwerk. Het plan ligt op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied waardoor er niet verwacht wordt dat er negatieve effecten optreden op het natuurgebied. Het energienetwerk wordt niet uitgebreid ter plaatse van het plangebied. Wel zal het stroomgebruik toenemen. Bovendien wordt iedere woning voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen zullen niet terug leveren op het net, maar worden gebruikt om te voorzien in eigen energievraag. De infrastructuur ter plaatse van het plangebied zal ook niet veranderen. De ontsluiting van het plangebied zal voor verkeer niet wijzigen. Wel zal de wijziging gemoeid gaan met een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachting is dat dit geen buitenproportionele negatieve effecten heeft op de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich bovendien meerdere bushaltes, welke veilig te bereiken zijn. Er is sprake van een goede ontsluiting van het plangebied. Er zijn geen waterwegen in de omgeving van het plangebied.

De bovenste laag vormt ook geen belemmering voor beoogde ontwikkeling. De verwachting is dat de ontwikkeling ook geen negatieve effecten heeft op de bovenste laag. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden. De omvang van de bebouwing zal voor circa 30 m² toenemen. Dit is een beperkte toename die noodzakelijk is voor de realisatie van de 7 woningen. Voor de uitstraling van de gebouwen wordt gezocht naar duurzame materialen passend in de omgeving. De woonfunctie is bestaand en zal niet uitbreiden. Uit paragraaf 5.5 blijkt dat beoogde ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op functies in de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door beoogde ontwikkeling. Beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.1, 4.4, en hoofdstuk 5 van deze toelichting. Er kan dus gesproken worden van een toekomstbestendige en duurzame invulling van de locatie.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. 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 lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 5.10 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; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De woningen worden op duurzame wijze gebouwd waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame machines en duurzame materialen. De woningen worden voorzien van een waterpomp en zonnepanelen. Door de realisatie van zeven woningen, waar in de huidige situatie enkel een woning bevindt, wordt invulling gegeven aan een duurzame transformatie van bestaande leegstand. Binnen het plangebied wordt ruimte vrijgemaakt voor waterberging. Bovendien wordt er gezocht naar groene erfafscheiding.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 24 februari 2022 de Omgevingsvisie Bergeijk vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente een concrete visie voor leefbare dorpen vastgelegd die zich richt op de ontwikkeling van Bergeijk. De gemeente ziet dat de leefbaarheid onder druk staat. Dit zien ze met name terug in de krapte op de woningmarkt. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot, terwijl het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. Daarnaast sluit de bestaande woningvoorraad niet voldoende aan bij de vraag die er vanuit verschillende doelgroepen is. In De Woonvisie uit 2013 werd destijds al vastgesteld dat nieuwbouw voornamelijk gericht moet zijn op de doelgroepen senioren, starters en zorgbehoevenden. De gemeente voelt de urgentie om te versnellen met de woningbouw. Daarvoor heeft de gemeente Bergeijk in 2020 besloten tot het versoepelen van de regelgeving door het Beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In dit pakket zitten maatregelen die het bewoners eenvoudiger maken om bestaande woningen op te splitsen of om tijdelijk in bijgebouwen te wonen. Bovendien blijft voor

de gemeente inbreiding altijd de voorkeur hebben boven uitbreiding. Mede omdat uitbreidingslocaties eindig zijn, des te belangrijker is het dat we nu de juiste woningen aan de voorraad toevoegen.

Door de sterk groeiende economie neemt de vraag naar woningen alsmaar toe. Bovendien maakt de gemeente deel uit van Brainport Regio Eindhoven. De gemeente is een aantrekkelijke vestiging voor de arbeidskrachten, mede door de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Op elke locatie waar gebouwd wordt moet er 60% voor de doelgroepen starters, senioren en zorg gebouwd worden. Van deze 60% moet de helft (dus 30% van het totaal) gebouwd worden in de sociale huur. Initiatiefnemers zijn voornemens zeven betaalbare rijwoningen in categorie koop, etage, midden te realiseren. Hiermee wordt niet voldaan aan de sociale huur norm. Gemeente heeft toegezegd hiervan af te kunnen wijken, mits een zware motivering van de afwijking en een financiële bijdrage via het Vereveningsfonds om op andere locaties sociale huur mogelijk te maken.

*Motivatie afwijken maximale verkoopprijs starterswoningen, zijnde €235.000,-

Als gevolg van de enorm gestegen bouwkosten met gemiddeld 25%, kunnen ook starterswoningen anno 2023-2025 niet meer gebouwd worden voor de gestelde maximale verkoopprijs. Doordat dit project enkel rijwoningen omvat, kunnen de hogere kosten niet verrekend worden met woningen in het hogere segment. De woningen zijn op basis een zeer gedetailleerde kostenraming verkocht tussen de €265.000,- en €295.000,- . Het is financieel niet haalbaar om het plan te realiseren voor een lagere verkoopprijs.

*Vereveningsfonds

In overleg heeft de gemeente Bergeijk worden alle rijwoningen verkocht en worden er geen woningen / kavels beschikbaar gesteld voor de sociale huur. Woningbouwinitiatieven die minder dan het vereiste percentage van 30% sociale huurwoningen realiseren doen een afdracht aan het Vereveningsfonds. Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit plan is in de omgevingsdialoog als voorwaarde gesteld dat sociale huurwoningen worden uitgesloten in het plan. De gemeente kan dan toch mee werken aan uw initiatief, mits een afdracht wordt betaald aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

Conclusie:

Na overleg met de gemeente is gebleken dat het op deze locatie niet haalbaar is om sociale huurwoningen of starterswoningen te realiseren . De bouwkosten van de woningen zijn te hoog om aan de prijsgrens van 235.000 euro te kunnen voldoen. Daarom kan hier aan het project worden meegewerkt via het vereveningsfonds sociale woningbouw. Daarmee worden de prijsgrenzen voor starterswoningen losgelaten.

De hoogte van de afdracht per woning berekend de gemeente op basis van het woningbouwprogramma. Dit bedrag is gebaseerd op het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid t.a.v. korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen: € 65,-/m2 (de hoogte van dit bedrag kan na evaluatie worden geïndexeerd). Dit verschil in grondprijs van € 65,- vermenigvuldigen we met het percentage sociale woningbouw dat u tekort bouwt wat weer vermenigvuldigd wordt met de kavelgrootte of grootte van een appartement (bvo; bruto vloeroppervlak) van de te realiseren woning.

Er wordt een woningbouwproject van 7 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 7 vrije sector koopwoningen, op kavels van 94,7 m², 82,7 m², 84,7 m², 86,2 m², 99,0 m², 99,0 m² en 100,6 m². Totaal gaat het om 646,9 m². Er is aangetoond dat dat het niet haalbaar is om 30% sociale huur te realiseren (afgerond 2 woningen).

De initiatiefnemer dient nu per vrijesectorwoning nu geen woningen beschikbaar worden gesteld als sociale huurwoning, een bedrag af te dragen aan het vereveningsfonds op basis van het tekort aan gerealiseerde sociale huur. Dit is in dit geval 30%. Hiervoor hanteren we de volgende formule:

Kavelgrootte in m² x verschil grondprijs sociale huur (€65,-) x percentage tekort sociale huur = Afdracht per woning aan vereveningsfonds.

Bij dit project dient er te worden afgedragen: $646,9 \text{ m}^2 \times €65,- \times 30\% = €12.616,50$

De gemeente is akkoord met 7 rijwoningen in de vorm van koopwoningen, mits een afdracht wordt geleverd aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Er wordt een afdracht geleverd aan het Vereveningsfonds van €12.616,50



Figuur 8: Uitsnede Omgevingsvisie Bergeijk

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied Bergeijk 't Hof. Beoogde ontwikkeling bevindt zich in een gebied aangewezen voor wonen. Binnen het deelgebied wordt ingezet op herstructurering binnen de huidige contouren in combinatie met zoeklocaties aan de randen, waarbij inpasbaarheid in de omgeving zorgvuldig moet worden afgewogen. Het centrum beschikt over de grootste voorzieningenaanbod in de gemeente. Voor alle ontwikkelingen geldt dat de opgave ligt in het versterken van de kwaliteit en identiteit van het dorp. De ontwikkeling staat het verwezenlijken van ambities uit de omgevingsvisie niet in de weg.

Conclusie:

Beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Bergeijk. Initiatiefnemer is voornemens zeven rijwoningen te bouwen met een gemiddelde woningprijs van €265.000,- tot €295.000,-. Hiermee wordt het woningaanbod uitgebreid. Omdat er niet voldaan wordt aan de sociale huur/koop eis wordt een afdracht aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw gedaan. Voor de berekening van de afdracht wordt verwezen naar paragraaf 3.3.6.

3.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

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

Conclusie

Totaal zullen in het plangebied 7 nieuwe rijwoningen worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om de nieuwe woning op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte ofwel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

3.3.4 Kempische visie op wonen 2019-2023

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze visie werken gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden samen aan een visie op wonen. De aanleiding hiervoor is dat de woningmarkt grote veranderingen heeft doorgemaakt. Er is een grote vraag naar woningen, maar het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn doorstroommogelijkheden ook beperkt. Daarom willen de Kempengemeenten op zoek naar mogelijkheden om het woningaanbod in het middensegment te vergroten.

Binnen de Kempen heerst van oudsher een sterke koopwoningcultuur. Daardoor zijn er maar weinig alternatieven in het huursegment te vinden. Veel Kempenaren wensen een grondgebonden woning waar ze de ruimte hebben. Het eigenwoningbezit is daardoor in de Kempen relatief hoog. De Kempen kent een bloeiende economie, mede door Eindhoven Brainport. Hierdoor zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen. Het aanbod betaalbare koopwoningen staat daardoor onder druk. Betaalbaarheid speelt ook een grote rol in de huursector. Door de stijgende woningprijzen stukt de doorstroming van huishoudens met een middeninkomen vanuit de sociale huur naar de particuliere markt. Dit leidt tot een toenemende druk op de sociale huur. Ook omdat vanuit diverse overheidsmaatregelen (zoals het passend toewijzen) de vraag naar sociale huur zich steeds sterker manifesteert in het goedkope segment. De vraag naar kleinere, betaalbare woningen gericht op 1+2 persoonshuishoudens neemt toe. Beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan

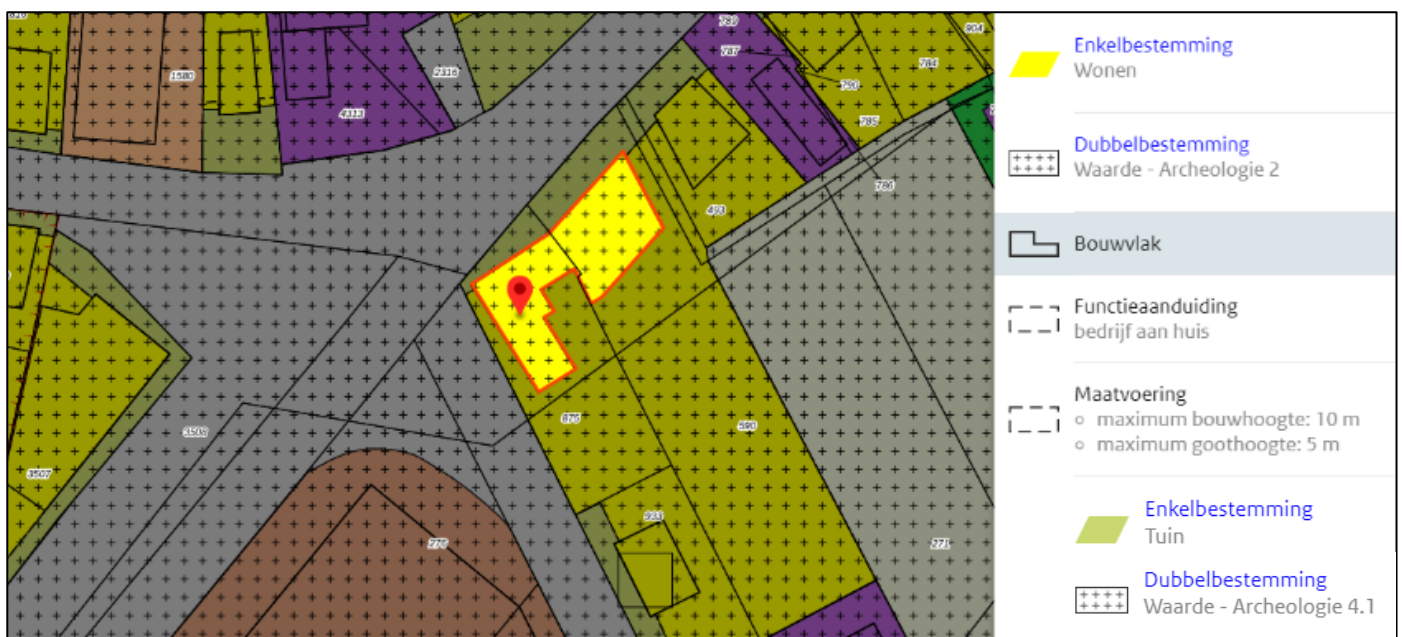
De komende jaren wil de regio aan de slag om te voorzien in de sterke vraag naar woningen. Het is daarom zaak om zeer zorgvuldig met de beschikbare bouw mogelijkheden om te gaan. Nieuwbouw moet duurzaam aantrekkelijk zijn, en vooral binnen bestaand gebouw gebied plaatsvinden, op herontwikkelingslocaties. De ambitie is ook om in 2025 als gemeenten energieneutraal te zijn. De zeven rijwoningen worden energieneutraal gebouwd.

Conclusie:

Beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van energie neutrale, kleine, betaalbare rijwoningen. De ontwikkeling past binnen de ambities uit de Kempische visie op wonen 2019-2023.

3.3.5 Bestemmingsplan

Voor de inrichting aan Eykereind 42 is het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2018 van toepassing voor wat betreft het bestemmingsvlak en de van toepassing zijnde bestemmingen/aanduidingen. Met betrekking tot de transformatie zijn nadere (plan)regels opgenomen, deze regels zijn onderbouwd in het moederplan waardoor ze in deze toelichting niet ter sprake zullen komen. Voor de planregels wordt er in deze verwezen naar het moederplan. De verbeelding en de specifieke bestemming voor de locatie, zien er als volgt uit.



Figuur 10: Verbeelding plangebied uit Bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk

Voor de bestaande situatie is er sprake van een enkelbestemming Wonen, en een enkelbestemming 'Tuin' met de daarbij horende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4.2'. In het vigerende bestemmingsplan is de woning aangeduid met de functie 'bedrijf aan huis'. Verder gelden er geen gebiedsaanduidingen. Voor gebouwen geldt een maatvoering van een maximum bouwhoogte van 10 m en een maximum goothoogte van 5 m. De transformatie van de woning tot zeven rijwoningen is alleen mogelijk, daar waar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op het perceel rust. Dat is bij dit perceel niet het geval waardoor de wijziging in strijd zou zijn met het bestemmingsplan.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Volgens de beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad zou de woningsplitsing met een herziening van het bestemmingsplan gelegaliseerd kunnen worden (zie paragraaf 3.3.6). Omdat de ontwikkeling wenselijk is voor zowel gemeente als initiatiefnemer, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.7 Gemeente Bergeijk – Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grote, ruime woningen waar minder vraag naar is. Door woningsplitsing mogelijk te maken, hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld, kan worden voorzien in de groeiende vraag.

Beoogde ontwikkeling heeft betrekking op woningsplitsing. Woningssplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning. Elke woning krijgt dus alle eigen wezenlijke voorzieningen zoals een badkamer en keuken. Er is geen sprake van het delen van die wezenlijke voorzieningen. Sloop van een woning en nieuwbouw van kleinere wooneenheden worden gelijkgeschakeld aan 'verbouwen van een woning'.

Woningssplitsing kan voor sociale en ruimtelijke implicaties zorgen, en door de toeneming van het aantal woningen en daarmee het aantal bewoners kan in buurten leiden tot een toename van de 'sociale druk'. Er kunnen zich daarbij ongewenste ontwikkelingen voordoen:

- stedenbouwkundige aspecten: de uitstraling van het pand kan door een interne verbouwing flink wijzigen. Splitsing leidt ook tot een toename van het aantal woonruimtes in een pand. Een gebruikswijziging gaat daarbij soms ook gepaard met een uitbreiding van volume. Deze uitbreiding kan gevolgen hebben voor de bezonning en de lichtinval van naastgelegen panden. Er kan ook spanning ontstaan als gevolg van aantasting van de privacy, omdat (nieuwe) woonruimtes mogelijk worden gemaakt op de korte afstand van het erfperceel;

Beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve impact wat betreft bezonning en de lichtinval van naastgelegen panden omdat de maximale nokhoogte niet wordt overschreden. Bovendien bevindt de uitbouw aan het huidige gebouw zich in een gebied waar zich geen naastgelegen panden bevinden. Met beoogde ontwikkeling komen er meer bewoners in de straat wat de privacy van omwonenden kan aantasten. De afstand tot naastgelegen pand blijft in beoogde situatie echter hetzelfde als in de huidige situatie, en de achtertuinen krijgen een groene erfafscheiding waardoor de privacy van buurtbewoners gewaarborgd wordt. Bovendien wordt in de planregels geborgd dat er geen dakkappen aan de achterzijde van de woning geplaatst mogen worden in verband met privacy.

- ruimtelijk: in één straat kan er sprake zijn van een eenzijdige ontwikkeling en een overaanbod van kleine woningen. Er kan een negatief effect ontstaan als gevolg van toenemend geluidsoverlast en (ongewenst) parkeergedrag. De parkeerdruk op de omgeving van het pand dat gesplitst zou moeten worden neemt toe, omdat elk extra woonruimte ook een of meerdere extra parkeerplaatsen vraagt. Er zijn al meerdere buurten in de gemeente Bergeijk,

waar klachten vandaan komen aangaande parkeerdruk. Voorkomen moet worden dat in deze buurten de parkeerdruk hoger wordt.

De parkeerdruk zal niet worden aangetast door beoogde ontwikkeling omdat parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

- sociaal: de eenzijdige ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de sociale cohesie in de directe omgeving (individualisering, afname verantwoordelijkheidsgevoel). In dergelijke woonmilieus is er, door het grote verloop, over het algemeen sprake van minder zorg en aandacht voor de leefomgeving in vergelijking met gemengde wijken of woonmilieus met veel gezinnen.

Beoogde ontwikkeling is voor de doelgroep 'goedkope koopwoningen'. De woningen worden gerealiseerd in een gemengde omgeving. Er bevinden zich zowel verschillende burgerwoningen, als bedrijven, horeca en detailhandel. In de afgelopen jaren zijn meerdere nieuwe woningen gerealiseerd in de omgeving. Gebleken is dat dezen geen negatieve impact hebben gehad op de omgeving wat betreft sociale cohesie.

Om de woningsplitsing te legaliseren moet voldaan worden aan een aantal criteria die de gemeente Bergeijk heeft opgesteld in de Beleidsregel Betere benutting bestaande woningvoorraad.

- Gebiedsafbakening
Voorgenomen plan betreft een reguliere woning binnen bestaand stedelijk gebied.
- Parkeren
Voor de realisatie van zeven rijwoningen moeten volgens de Nota Parkeernormen Bergeijk 14 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein waardoor de parkeerdruk in de openbare ruimte niet wordt aangetast.
- Goed woon en leefklimaat
Bij bestaande woning is sprake van een 'goed woon- en leefklimaat' waardoor de toevoeging van nieuwe woningen in principe gelegaliseerd is. Bovendien leidt de toevoeging van woningen niet tot beperking in de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving.
- Voorkoming geluidsoverlast
Voor de realisatie van de rijwoningen zal voor elke woning worden voldaan aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Bij de vergunningaanvraag zal een rapport van een akoestisch onderzoek worden geleverd. Op deze wijze wordt er (akoestische) kwaliteit in woningen gestoken.
- Stapeling
Niet van toepassing.

Bovenop de algemene criteria stelt de gemeente Bergeijk nog additionele eisen per categorie. Beoogde ontwikkeling betreft 'zelfstandige wooneenheden bij woningsplitsing (verbouw of nieuwbouw na sloop)'. Dit betekent concreet dat er voldaan moet worden aan de volgende eisen:

- Er moeten kleine goedkope woningen gerealiseerd worden voor de doelgroep.

Beoogde ontwikkeling bouwt voor de doelgroep 'goedkope koopwoningen' voor starters en senioren.

- De woningen liggen voor wat betreft prijsniveau bij verhuur onder de aftoppingsgrens of onder de maximale koopprijs van €200.000 (betaalbare koop).

Initiatiefnemers zijn voornemens zeven grondgebonden rijwoningen te realiseren met een gemiddelde verkoopprijs van €265.000,- tot €295.000,-. Er wordt dus niet aan deze eis voldaan. Het is financieel niet haalbaar om de woningen onder de koopprijs van €200.000,- te houden. In overleg heeft de gemeente Bergeijk echter aangegeven toch akkoord te gaan met beoogde ontwikkelingen, en gaat akkoord met zeven betaalbare rijwoningen. Dit volgt ook uit de wens uit de omgeving, wat tijdens de omgevingsdialoog kenbaar werd gemaakt. Daarom kan hier aan het project worden meegewerkt via afdracht aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Daarmee kunnen de prijsgrenzen voor starterswoningen worden losgelaten.

Er wordt een woningbouwproject van 7 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 7 vrije sector koopwoningen, op kavels van 94,7 m², 82,7 m², 84,7 m², 86,2 m², 99,0 m², 99,0 m² en 100,6 m². Totaal gaat het om 646,9 m².

De initiatiefnemer dient nu per vrijesectorwoning, nu geen woningen beschikbaar worden gesteld als sociale huurwoning, een bedrag af te dragen aan het vereveningsfonds op basis van het tekort aan gerealiseerde sociale huur. Dit is in dit geval 30%. Hiervoor hanteren we de volgende formule:

Kavelgrootte in m² x verschil grondprijs sociale huur (€65,-) x percentage tekort sociale huur = Afdracht per woning aan vereveningsfonds.

Bij dit project dient er te worden afgedragen: 646,9 m² x €65,- x 30% = €12.616,50

De gemeente is akkoord met 7 rijwoningen in de vorm van koopwoningen, mits een afdracht wordt geleverd aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Er wordt een afdracht geleverd aan het Vereveningsfonds van €12.616,50

- Woningplitsing wordt toegestaan op percelen waar een vrijstaande woning aanwezig is of gebouwd kan worden. De bouw of verbouwing moet in beginsel binnen de bestaande bouwregels worden gerealiseerd. Per voorstel zal een afzonderlijk besluit worden genomen over de toepasbaarheid van binnenplanse afwijkingen op de bouwregels. De toepassing daarvan is geen vanzelfsprekendheid. Daarbij wordt het afwegingskader gevolgd dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Op het plangebied bevindt zich nu een vrijstaande woning. De verbouwing zal binnen de bestaande bouwregels worden gerealiseerd. Dit wordt geborgd in de planregels.

- Elke grondgebonden woning wordt voorzien van een eigen huisaansluiting op de gemeentelijke riolering. Eventuele (extra) inritten die nodig zijn om het eigen terrein toegankelijk te maken voor het parkeren van auto's mogen in principe niet ten koste gaan van openbaar groen. De daaraan verbonden kosten zullen altijd worden doorberekend.

De woningen zijn allen grondgebonden en worden aangesloten op de gemeentelijk riolering. De huidige inrit wordt verplaatst, en vervangen door openbaar groen.

Volgens artikel 6.1 wordt voor ontwikkelingen die niet passen binnen de huidige voorschriften van het bestemmingsplan in eerste instantie gekeken naar de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden en de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Zoals eerder benoemd, bevinden zich binnenplans geen ontheffingsmogelijkheden. Beoogde ontwikkeling komt ook niet in aanmerking voor de kruimelgevallenregeling (Bijlage II artikel 4 Bor). Het initiatief voldoet echter wel aan de inhoudelijke en ruimtelijke voorwaarden waardoor een herziening van het bestemmingsplan mogelijk is.

Daarnaast wordt van initiatiefnemers verlangd dat zij zelf overleg voeren met omwonenden/belanghebbenden. Beoogde ontwikkeling valt binnen het gebied waar woningsplitsing in principe is toegestaan. Bovendien organiseren initiatiefnemers een omgevingsdialoog om omwonenden ter kennis te stellen. Een verslag van het omgevingsdialoog d.d. 2 november 2021 is opgenomen in Bijlage 10.

Conclusie:

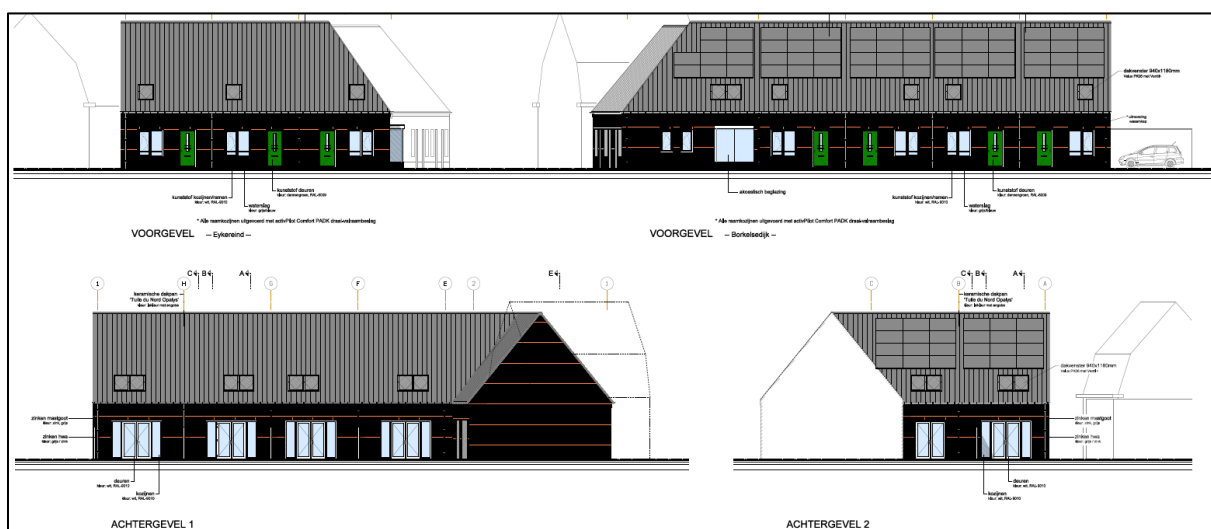
Beoogde ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid. Hoewel beoogde ontwikkeling niet volledig voldoet aan de voorwaarden voor woningsplitsen uit de Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad, heeft de gemeente toch principemedewerking verleend. Binnen het bestemmingsplan en de kruimelgevallenregeling zijn geen mogelijkheden om de splitsing te legaliseren. Voor de legalisatie van de woningsplitsing is dus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De huidige inrichting aan Eykereind 42 bestaat uit 1 langgevelboerderij en 4 bijgebouwen (paragraaf 2.1). De voorgenumen ontwikkelingen betreft het splitsen van de bestaande woning in zeven rijwoningen. Ten behoeve van de splitsing wordt de huidige woning gesloopt en herbouwd. De fundering van de huidige voorgevellijn blijft bestaan. De huidige voorgevellijn blijft hierbij aangehouden. De zijde aan de Borkelsedijk zal parallel aan de Borkelsedijk geplaatst worden. Aan deze zijde wordt de huidige woning 7 meter uitgebreid ten behoeve van 1,5 woning. De overige gebouwen op het perceel worden gesloopt ten behoeve van tuin, parkeer- en bergruimte. Er worden 14 parkeerplaatsen en 7 bergingen gerealiseerd (zie paragraaf 2.2).

Voor de uitstraling van het gebouw wordt gezocht naar duurzame materialen passend in de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van keramische dakpannen in een leikleur, en gevelmetselwerk in een oranje/rode kleur. De woningen worden voorzien van zonnepanelen (zie bijlage 3).



Figuur 11: Impressie uitstraling bebouwing

Afgeweken wordt van de bouwregel 'afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens'; 3 meter. De motivatie hiervoor is aan de voorkant, de het een bestaande situatie betreft. Aan de achterkant waar de bestaande voorgevellijn wordt doorgetrokken voor de uitbreiding van de bebouwing, grenst deze aan de parkeerplaatsen behorende bij het plangebied, en niet aan een andere woning.

4.2 Voorzieningen en verzorgingsstructuur.

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern van Bergeijk. De kern Bergeijk beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De ontwikkeling van de woonbestemming zal geen gevolgen hebben op deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

4.3 Archeologie

4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.

Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Om de relaties tussen de fysische ruimte en hetgeen in de loop van de eeuwen door de mens tot stand is gebracht te begrijpen, is verder een analyse gemaakt van zowel fysische (reliëf en bodem) als antropogene (grondgebruik, bewoning, percelering) landschapscomponenten en hun samenhang. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

4.3.3 Archeologiebeleid Bergeijk

De regionale erfgoedkaart is door vertaald in het bestemmingsplan "Woongebieden Oost en West Bergeijk" en de interactieve erfgoedkaart van gemeenten in Zuidoost-Brabant, van de gemeente Bergeijk.

Regionale erfgoedkaart

De planlocatie bevindt zich gedeeltelijk in een archeologisch waardevol gebied, en gedeeltelijk in een gebied met hoge verwachting. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein. In dit geval is dat de categorie 2 Gebied van archeologisch waarde. Dit betekent dat wanneer het projectgebied een groter oppervlakte heeft dan 100 m² én de ingreep dieper gaat dan 0,3 m er archeologisch onderzoek vereist is.



Figuur 12: Uitsnede erfgoedkaart Bergeijk

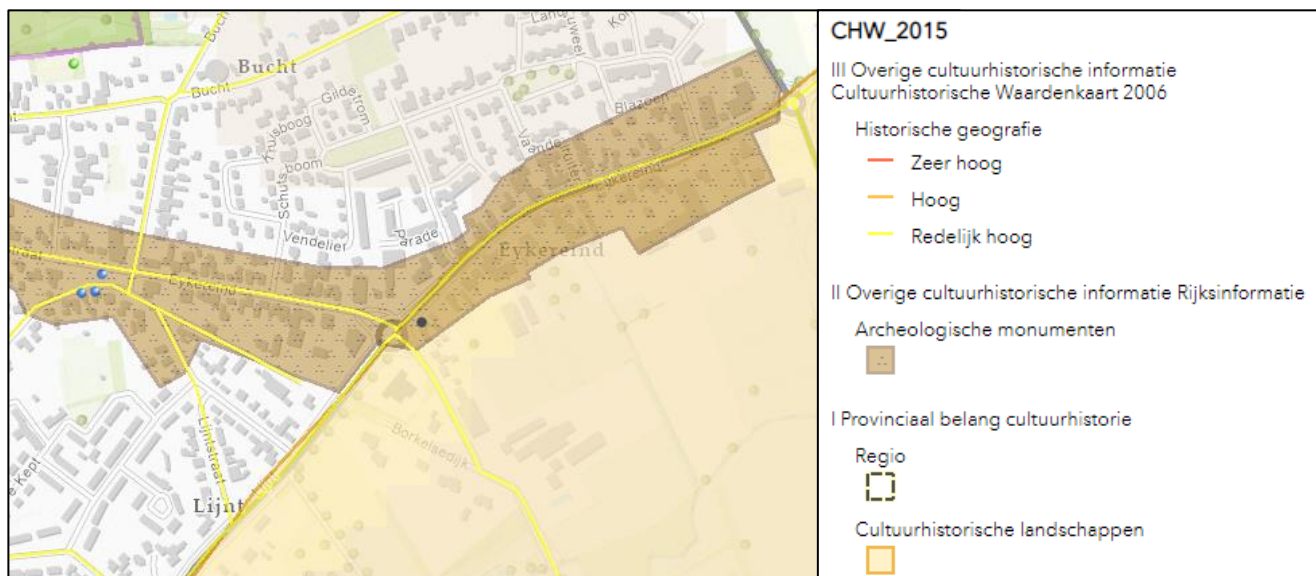
Bestemmingsplan

De locatie is in het bestemmingsplan aangeduid met een dubbelbestemmingen, zijnde waarde - Archeologie 2 (figuur 8). Gebieden in deze categorie hebben op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een archeologische waarde. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 100 m² én dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld bij gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord.

Voorgenomen ontwikkelingen betreffen 300,7m². Het is echter zo dat de sloopwerkzaamheden zich voor 280,8m² bevinden in zogenoemde 'geroerde grond'. Dat wil zeggen dat er in dit soort gronden geen archeologische waarden kunnen bevinden, waaruit geconcludeerd kan worden dat de omliggende archeologische waarden niet in het geding komen tijdens het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2016 is het plangebied gelegen in de regio Kempen, een regio dat cultuurhistorisch van waarde of belang is. Daarnaast bevindt het plangebied zich in het cultuurhistorische landschap Dommeldal, een gebied dat provinciaal van cultuurhistorisch belang is. Als laatste bevindt het gebied zich in Archeologische monumenten Bergeijk. Dit betekent dat er binnen dit terrein hoge archeologische waarde bevinden. Concreet betekent dit dat er in deze gebieden rekening gehouden moet worden met archeologische waarden, historische stedenbouw, rijksmonument, archeologische monumenten enz. In paragraaf 4.3 is reeds toegelicht dat de archeologische omliggende waarden niet in het geding komen, daarnaast is het gebouw niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het plangebied wordt ontsloten door Eykerend en de Borkelsedijk die beide een lijn zijn van redelijk hoge waarde. Beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze lijnen. Op korte afstand van het plangebied bevinden zich enkele rijksmonumenten, monumentale bomen en overige bouwkunst. Geconcludeerd kan worden dat er voor beoogde ontwikkelingen geen rekening gehouden hoeft te worden met lokale belangen van een stad of dorp.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016

Bouwhistorische verkenning voormalige boerderijwoning.

Voorafgaand aan de herontwikkeling van de voormalige boerderijwoning naar een zevental rijwoningen, is een 'bouwhistorische verkenning met waardestelling voormalige boerderij Eykereind 42 Bergeijk' opgesteld (zie bijlage 11). Hiermee wordt voorkomen dat ogenschijnlijk onbelangrijke zaken verdwijnen omdat ze in de optiek van de expert, in tegenstelling van de architect wel van groot cultuurhistorisch belang kunnen zijn. Daarnaast informeert het rapport de welstands- en monumentencommissie omtrent de bestaande situatie, die het rapport als toetsingsinstrument gebruiken. De kernvraag waarop dit rapport antwoord geeft is dan ook, wat de cultuurhistorische waarde is van deze voormalige boerderij en de onderdelen van dit bijzondere gebouw. Volledigheidshalve zijn alle cultuurhistorische waarden gewaardeerd. De contouren zijn hoog gewaardeerd vanwege de unieke vormgeving. De haakvorm van het dak, die van hoge cultuurhistorische waarde is, geeft duidelijk aan dat de voormalige boerderij een haakvorm bezat. Ook is een ligging achter de contourlijn aan het Eykereind en Borkelsedijk wordt hoog gewaardeerd. Deze geeft weer dat men hier een haakvormige boerderij heeft gebouwd. Deze haakvormige contour komt volledig terug in het rijwoningen-ontwerp, inclusief herkenbare goot- en nokhoogte.

4.5 Verkeer en parkeren

Als gevolg van het beoogd plan zal ontsluiting van en naar het plangebied wijzigen. Iedere woning krijgt een pad van de voordeur naar de straat. Daarnaast zal doordat de woning wordt verlengd, de huidige oprit naar rechts verschuiven om het parkeerterrein aan de weg te verbinden. Parkeren wordt voorzien op de locatie waar in de huidige situatie bijgebouwen staan. Op basis van het aantal rijwoningen zal een x-aantal parkeervlakken aangelegd moeten worden. Volgens de Nota Parkeernormen 2017 Gemeente Bergeijk zal er op basis van het aantal woningen een x-aantal parkeervlakken aangelegd moeten worden. Volgens deze nota moeten bij rijwoningen per woning 2 parkeervakken gerealiseerd moeten worden. Dat zou betekenen dat er 14 parkeervakken aanwezig moeten zijn. Op de locatie waar in de huidige situatie bijgebouwen staan, is er voldoende ruimte om de parkeervakken te realiseren. Parkeren zal dus voorzien worden op eigen terrein.

5 Milieuaspecten

5.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.1.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.1.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

5.1.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Bergeijk en maakt onderdeel uit van de landelijke kern. Het gebied heeft de aanduiding ‘bebouwing in primair bebouwd gebied’.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit bebouwing. Binnen het plangebied wordt geen grondwater onttrokken.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 - 80 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 140 – 160 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 80 – 100 cm-mv
- Grondwatertrap VI

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de woning en de bijgebouwen.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

De projectlocatie is omgeven door (droge) sloten en greppels. De dichtstbijzijnde hoofdwaterloop is gelegen op 365m. Het project voert geen directe lozing op het oppervlaktewater uit.

Riolering

De woning is aangesloten op de bestaande riolering (gemengd riolering) van de gemeente Bergeijk. Hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwater infiltratievoorziening op eigen terrein.

5.1.4 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

Toekomstig m² verhard oppervlak:

1. 7 rijwoningen	345 m ²
2. Erfverharding (100%)	157 m ²
3. 7 bergingen	43 m ²
4. Parkeerplaatsen (50%)	91 m ²
5. Tuinen (50%)	139 m ²
6. Totaal	775 m²

Omdat huidige situatie volledig gesloopt wordt, leiden ontwikkeling aan Eykereind 42 tot een toename van verhard oppervlak met 775 m². De parkeerplaatsen bestaan uit een groenspoorplaat wat geldt als halfverharding. De tuinen mogen worden voorzien van erfverharding. Er wordt uitgegaan van een maximale verdeling 50% verharding ten opzichte van 50% groen (zie bijlage 3). Vervangende nieuwbouw wordt door Waterschap de Dommel niet beschouwd als toename verhard oppervlak.

Hemelwaterafvoer

Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak zal volgens de 'Handreiking watertoets' onderzocht moeten worden of het noodzakelijk is om compenserende maatregelen te treffen. Volgens artikel 15.2.4 van algemene regels 'Brabant Keur' geldt deze maatregel alleen wanneer de toename van het verhard oppervlak boven de 500 m² is. Waterschap de Dommel

beschouwt vervangende nieuwbouw niet als toename verhard oppervlak. Daarom wordt het plangebied door het waterschap vrijgesteld van compenserende maatregelen.

De gemeente Bergeijk heeft echter in haar Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 kenbaar gemaakt dat zij beoogde ontwikkeling zien als herstructurering. Hiervoor stelt de gemeente een waterbergingsseis met als uitgangspunt 60 mm hemelwaterberging gerekend over het te herstructureren gebied. Uit Bijlage F van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 blijkt dat het plangebied valt binnen een gebied met differentiatiescore 0,5. Volgens de beslisboom Hemelwaterbeleid betekent dit dat er een compensatie opgave van 30mm met bovengrondse noodverloop vereist wordt. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk. De perceel eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. Voorgesteld wordt tot de aanleg van ondergrondse voorzieningen in de vorm van kratjes. In kratjes kan het hemelwater worden geborgen en in de bodem infiltreren. Met het toevoegen van deze maatregel wordt voldoende invulling gegeven aan de compenserende maatregelen.

Op basis van de toekomstige situatie en de rekenregels volgen het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020- 2024 is een compensatie noodzakelijk met een omvang van:

$$775 \times 0,50 \times 0,06 = 23,25 \text{ m}^3$$

Voor de invulling van de compensatie wordt gebruik gemaakt van infiltratiekratjes. Er wordt voorzien in de aanleg van 78 infiltratiekratten (1200x600x420, 300L) onder de parkeervoorzieningen.

Het resterende hemelwater van de bestaande bebouwing, evenals de daarbij behorende erfverharding zal worden afgevoerd via gemeentelijke riolering. Aansluitkosten op drukriolering zijn voor rekening initiatiefnemer, evenals eventuele kosten voor aanpassingen aan het systeem.

Vuilwaterafvoer

Er treedt een toename van vuilwaterafvoer op, gesteld kan worden dat de huidige riolering van voldoende omvang is om de toekomstige waterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater geloosd op de riolering.

Het hemelwater zal voornamelijk worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Conclusie

Deze ontwikkeling heeft weliswaar een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg, maar door de aanleg van infiltratiekratjes, evenals het toepassen van niet uitlogbare bouwmaterialen, wordt voldoende compenserende maatregelen getroffen om het hemelwater in het eigen gebied te kunnen bergen. In zekere zin is de ontwikkeling positief voor de plaatselijke waterhuishouding.

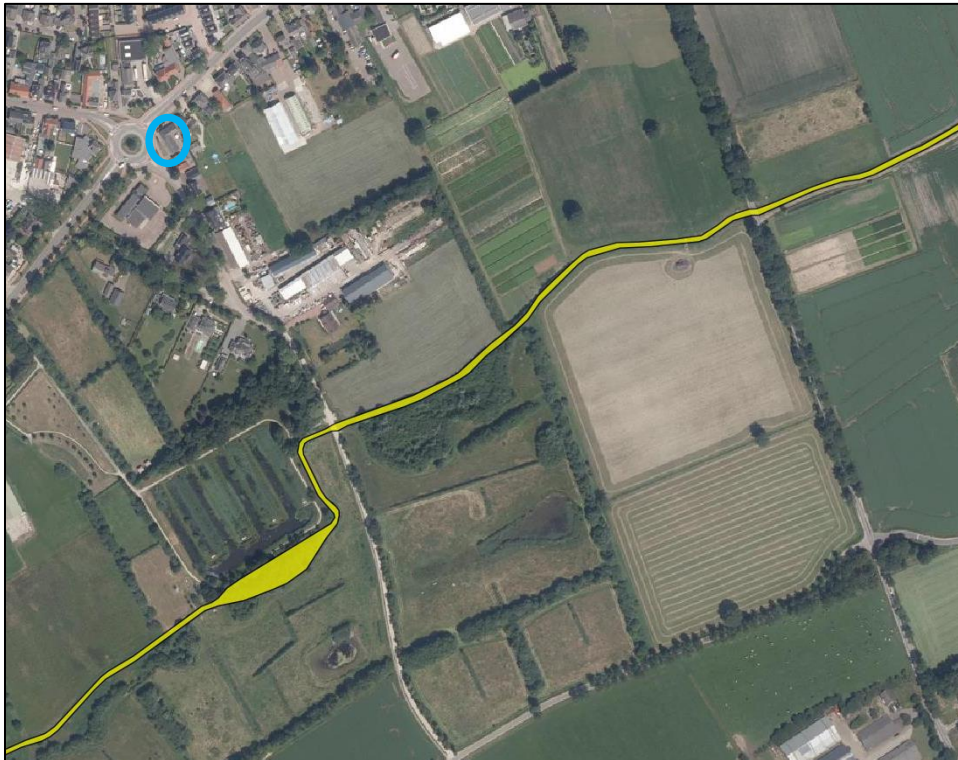
5.2 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

5.2.1 Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.



Figuur 14: Natura2000 gebieden rondom planlocatie

Eykereind 42 ligt op c.a. 330 meter van het Natura2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Binnen de inrichting vinden aan- en afvoerbewegingen plaats, die kunnen leiden tot

negatieve gevolgen op de Natura2000 gebieden. Omdat het plangebied zich binnen 1000 meter van een N2000-gebied bevindt, wordt in bijlage 4 verder getoetst aan welke effecten beoogde ontwikkeling op het N2000-gebied heeft. In de volgende paragraaf zal op basis van een Aerius berekening onderzocht worden of de verkeersbewegingen én de uitstoot van de woning een negatieve invloed kunnen hebben op de omliggende Natura2000 gebieden.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Wanneer er een wijziging van bestemming optreedt, moet er worden berekend of als gevolg van deze wijziging er een significante negatief effect optreedt op omringende natuurgebieden. Of er sprake is van een effect wordt berekend met behulp van Aerius. Als gevolg van het voorgenomen plan is er één berekening uitgevoerd:

Het effect van de splitsing van een woning in zeven rijwoningen – verschilberekening

Ten behoeve van de splitsing wordt de woning gesloopt en opnieuw gebouwd.

De huidige woning is een oudere vrijstaande woning waar een emissie van 3,59 kg/j NO_x voor wordt gerekend. Deze waarden zijn gebaseerd op de factsheet emissiewaarden Aerius. Voor het aantal verkeersbewegingen werd uitgegaan van het aantal verkeersbewegingen van de vigerende woning, dit is 8,7 verkeersbewegingen per etmaal volgens de CROW kennisplatform.

In de beoogde situatie zullen de woningen emissie loos worden opgeleverd. Logischerwijs zal ook het aantal verkeersstromen toenemen. Voor de berekening werd uitgegaan van 60,9 verkeersbewegingen per etmaal. Voor zowel huidige als beoogde situatie is uitgegaan van een 'worst case' scenario, waarbij de verkeersstromen zijn opgenomen in het heersend verkeersbeeld en tot in het N2000-gebied stromen. Bij beide situaties is uitgegaan van licht verkeer.

Uit de Aerius calculator blijkt dat de depositie ten opzichte van de huidige situatie niet zullen toenemen. Hieruit valt te concluderen dat de beoogde situatie niet bijdraagt aan een verslechtering op de omliggende N2000-gebieden.

Conclusie

Als gevolg van de woningsplitsing treedt er geen verandering op de omliggende Natura2000 gebieden. Het voornemen leidt tot een bijdrage die niet meetbaar is, waardoor er geen negatief effect voor het omliggende Natura2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' op treedt (zie bijlage 5).

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dit kan om de bescherming van vogels in de tuin als op in een Natura2000 gaan.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

QuickScan

Om te onderzoeken of er bepaalde ecologische waarden van toepassing zijn én of ze door de

voorgenomen plannen aangetast worden, is er in de vorm van een quickscan, een flora en fauna onderzoek verricht. De bevindingen zijn gerapporteerd in de 'Ecologische quickscan Eykerein 42 in Bergeijk' (Rapportnr. EQ-1058). Een QuickScan 'flora en fauna onderzoek' brengt de planten en dieren in een gebied in kaart.

Op grond van de beschreven activiteiten is door Natuurlink een inschatting gemaakt van de redelijkerwijs te verwachten negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten en functies. De mogelijke negatieve effecten zijn vervolgens getoetst aan de Wet natuurbescherming. Hierbij is gekeken of er sprake is van een overtreding van de soortbescherming of gebiedsbescherming en hoe een overtreding van de Wet natuurbescherming valt te voorkomen.

Uit het onderzoek naar beschermde soorten blijkt dat er beschermde soorten mogelijk zijn te verwachten binnen of direct rond het plangebied. In de quickscan wordt ingegaan op de effecten op soorten die daadwerkelijk verwacht kunnen worden binnen de invloedsfeer van de geplande werkzaamheden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt geoordeeld of soorten bij de ingreep kunnen worden gedood of verwond en of de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van een soort wordt aangetast. Het betreft de vaste rust- en verblijfplaats zelf, alsook de soortspecifieke omgevingseisen, gekoppeld aan de vaste rust- en verblijfplaats (ook wel benoemd als de functionele leefomgeving). Hierbij dient ook de actieradius van de soort te worden betrokken.

Mochten negatieve effecten worden vastgesteld dan dienen voorafgaand aan de activiteit effectbeperkende en/of verzachtende maatregelen te worden getroffen om het herstel zo snel mogelijk te laten plaatsvinden.

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven waarin wordt aangegeven of het voorgenomen initiatief negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten.

Tabel. Overzicht mogelijk aanwezige beschermde soorten in de omgeving van het plangebied en de te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Mogelijk aanwezig	Overtreding Wnb	Vervolgtraject / maatregelen	Toelichting
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen		Werkzaamheden uitvoeren als er geen broedgevallen aanwezig zijn.
	Ongunstige SVI	Nee	Nee		
	Jaarrond beschermd nest	Ja	Ja	Aanvullend onderzoek naar huismus	
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Ja	Aanvullend onderzoek naar vleermuizen	
	Foerageerhabitat	Nee			
	Vliegroutes	Nee			
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Nee	Zorgplicht afdoende	
Vaatplanten en mossen		Nee			
Vissen en zoetwaterweekdieren		Nee			
Amfibieën		Ja	Nee	Zorgplicht afdoende	
Reptielen		Nee	Nee		
Libellen, dagvlinders en macro-nachtvlinders		Nee	Nee		
Geleedpotigen en landweekdieren		Nee	Nee		

Uit de quickscan blijkt dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is huismus en vleermuis.

Aanvullend ecologisch onderzoek.

De opdrachtgever heeft het voornemen om woonboerderij aan de Eykereind 42 in Bergeijk te slopen en het terrein te herontwikkelen. Er zullen 7 nieuwe grondgebonden woningen gebouwd met bijbehorende parkeergelegenheden en bijgebouwen.

Omdat de uitvoering van deze ingreep mogelijk negatieve effecten heeft op beschermde soorten is door Natuurlink B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd (2022, Bakker S., ecologische quickscan Eijkereind 42 in Bergeijk, in het kader van de Wet natuurbescherming, EQ-1058). Uit dit onderzoek bleek dat verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen niet op voorhand konden worden uitgesloten. De ingreep kan dus mogelijk negatieve effecten hebben op deze soorten. Aanvullend onderzoek was daarom noodzakelijk om de aanwezigheid van huismus en vleermuizen aan te tonen of uit te sluiten. Hiertoe is een aanvullende Ecologisch onderzoek uitgevoerd en zijn de bevindingen gerapporteerd (Rapportnr. AV-1061, d.d. 13-10-2022).

**Vleermuizenonderzoek*

Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen binnen en direct rondom het plangebied volgens de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol 2021.

Naast het onderzoek naar verblijfplaatsen is er gekeken of er essentiële vliegroutes of foerageergebieden zijn die noodzakelijk zijn om de verblijfplaatsen goed te laten functioneren.

Er zijn meerdere onderzoeksrondes uitgevoerd. Hierbij is voldaan aan de vereisten rond het aantal bezoeken, de tijd tussen bezoeken en de weersomstandigheden waaronder het onderzoek mag plaatsvinden. Een overzicht van de veldbezoeken is terug te vinden in tabel 1.

Daarnaast is de woonboerderij tijdens het veldbezoek voor de ecologische quickscan ook nauwkeurig onderzocht op sporen van vleermuizen. Het stalgedeelte van de woonboerderij heeft namelijk een zeer open structuur die goed toegankelijk is voor vleermuizen. Met name een soort als gewone grootoorvleermuis gebruikt dit soort zolders vaak als verblijf of vreetplaats. In dat geval zijn vrijwel altijd sporen als uitwerpselen of prooiresten te vinden.

Resultaten.

- Buiten de een enkele foerangerende dwergvleermuizen zijn er geen vleermuissoorten waargenomen;
- Uitwerpselen of prooiresten zijn echter niet aangetroffen;
- Er zijn geen vliegpatronen waargenomen die wijzen op duidelijke vliegroutes;
- Alle plekken waar gefoerageerd werd hebben echter een zodanig kleine oppervlakte dat er geen sprake kan zijn van essentiële foerageergebieden.

*Huismus

Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van nestlocaties in de gebouwen binnen het plangebied volgens de richtlijnen uit het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017, versie 1.0).

Resultaten.

Tijdens het veldbezoek voor de ecologische quickscan was reeds een nestlocatie gevonden bij het naburige pand en is geoordeeld dat de liguster/klimophagen rond de tuin waarschijnlijk functioneren als essentieel habitatelement voor de lokale populatie huismussen.

Op 6 oktober 2022 is door R. van Os van Vos Natuurbeheer een inspectie uitgevoerd op de aanwezigheid van huismusnesten. Hierbij zijn de dakpannen gelicht en is de zolder van de stal van binnenuit onderzocht. Hierbij werd slechts één extra nest gevonden op de binnenplaats waar de woonboerderij en de stal samenkomen (zie figuur 9). Van dit nest als ook het eerder gevonden nest werd door Vos Natuurbeheer geoordeeld dit oude, niet in gebruik zijnde nesten betrof.

Mitigerende maatregelen.

De geplande start van de sloop dient bij voorkeur buiten de kwetsbare periode van huismus (Maart t/m Augustus) plaats te vinden. Hierdoor zal de verstoring op de nestlocatie in het naburige pand worden geminimaliseerd.

Conclusie.

- Huismus
Er zijn twee oude nesten aangetroffen in de woonboerderij waarvan met zekerheid kon worden gesteld dat dit geen actief gebruikte nesten zijn.
Er zijn geen overige essentiële habitatelementen aanwezig die noodzakelijk zijn om nestlocaties in de directe omgeving goed te laten functioneren.
- Vleermuizen
Er is daarom geen enkele indicatie dat plangebied momenteel een functie vervult voor vleermuizen. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op deze soortgroep als gevolg van de voorgenomen ingreep. Er hoeven daarom ook geen mitigerende maatregelen te worden genomen.

Uit het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied, in combinatie met de activiteiten geen Wettelijk beschermde soorten voorkomen waarbij schadelijke effecten worden verwachten (zie bijlage 6 en 7).

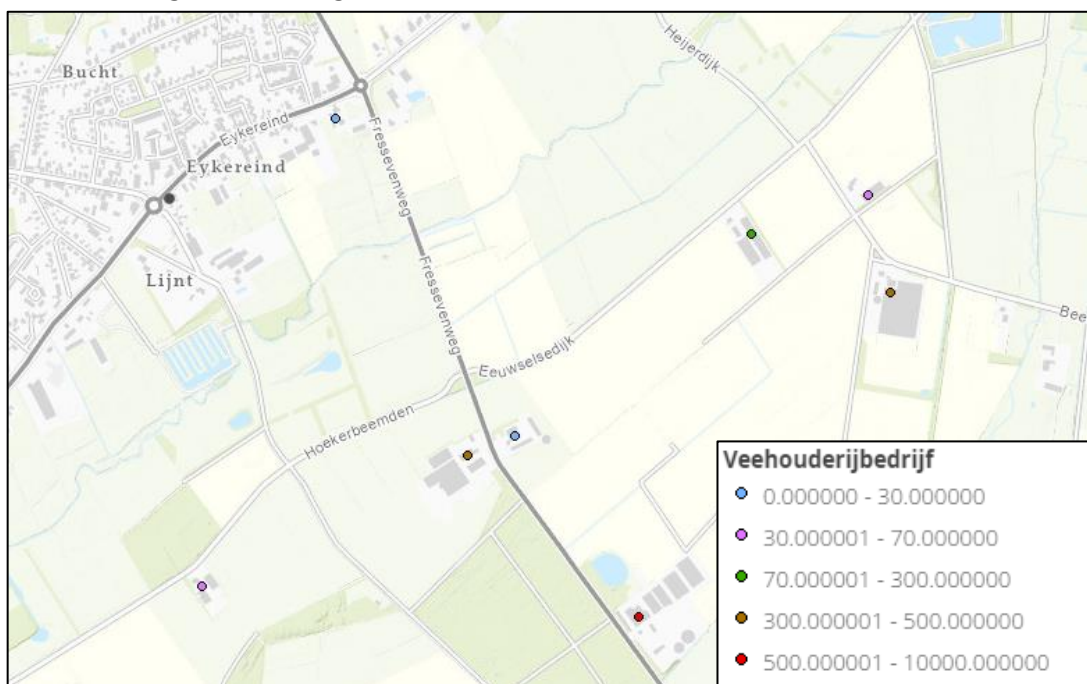
5.3 Omgekeerde werking / geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet

geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. De gemeente Oirschot heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 3 Ou/m³ voor de maximale geurbelasting binnen de bebouwde kom en 10 Ou/m³ buiten de bebouwde kom. Voor onderhavig plan is deze norm dan ook van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
2. *Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.*



Figuur 15: Omliggende veehouderijen

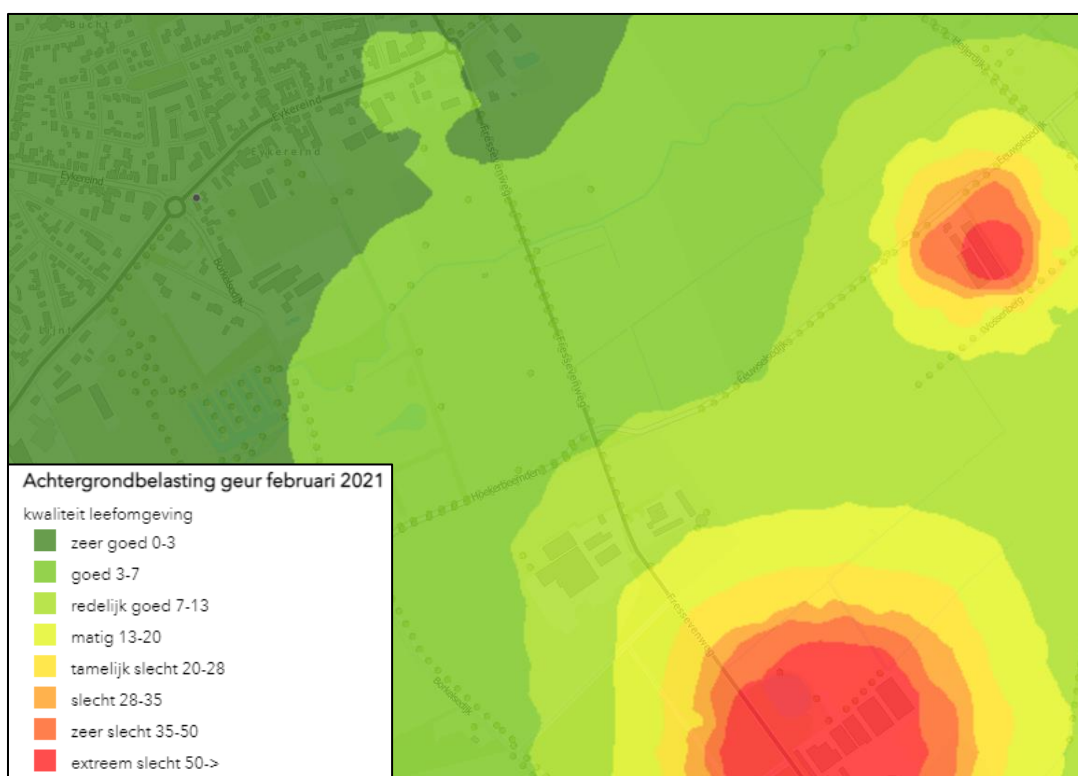
In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de bedrijfsbestemming. Bij de bestemmingswijziging moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Daarentegen mag de nieuwe bestemming geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. De veehouderijen bevinden zich echter op voldoende afstand van het plangebied om aan beide eisen te voldoen. Een berekening voorgrondbelasting is daarom niet vereist.

5.3 Beoordeling woon- en leefklimaat

5.4.1 Geurhinder

Enerzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onderzocht of berekend te worden.

De Omgevingsdienst Brabant Zuidoost heeft verschillende kaarten opgesteld om te toetsen aan een goed woon- en leefklimaat. Uit de kaart Achtergrond geurbelasting blijkt dat het plangebied zich in een gebied bevindt met een zeer goede kwaliteit leefomgeving. Veehouderijen zitten op grote afstand van het plangebied waardoor ze niet geschaad worden door de ontwikkelingen in het plangebied.



5.4.2

Figuur 16: Achtergrondbelasting geur plangebied

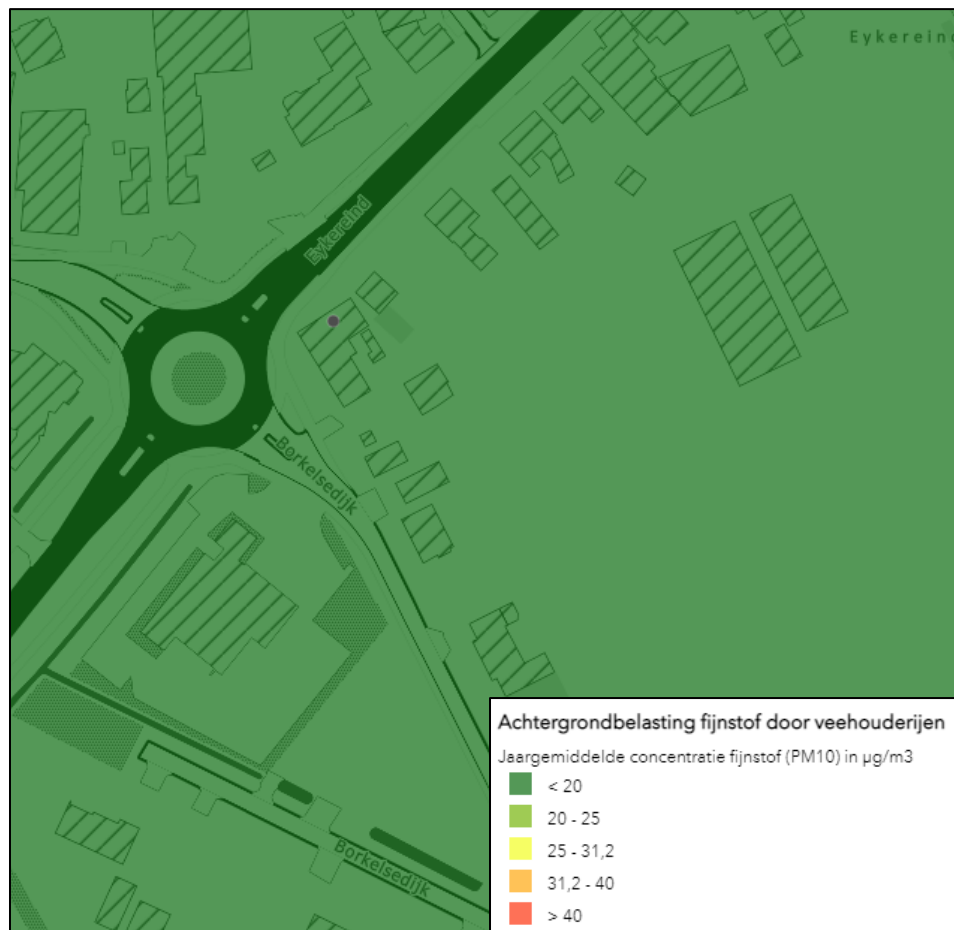
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang en rond veehouderijen uitsluitend de grenswaarden voor

fijn stof. De grenswaarden zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1: Grenswaarde PM10

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
PM10	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
	24-uur gemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

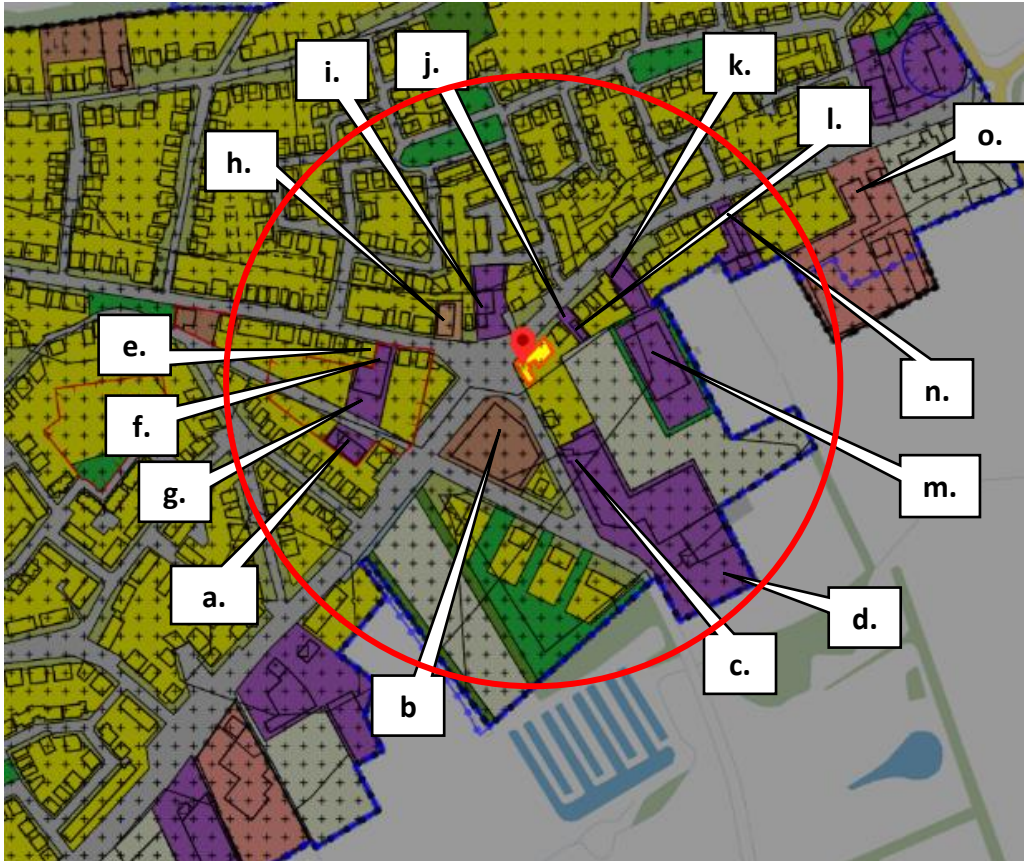


Figuur 17: Achtergrondbelasting fijnstof door veehouderijen

Uit **figuur 1** blijkt dat zich in het plangebied een jaargemiddelde concentratie fijnstof van $<20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bevindt. Het plangebied voldoet dus aan de norm voor de grenswaarde PM10. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het thema luchtkwaliteit.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van Eykereind 42 vinden verschillende bedrijfsmatige activiteiten plaats. Deze omliggende bedrijven worden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in beeld gebracht. Het gebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Derhalve kan de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind worden. Er zal onderzocht worden of er enige belemmering kan optreden met betrekking tot de richtafstanden.



Figuur 18: Omliggende bedrijven (straal 300 m)

Vanwege de aanwezigheid van verschillende soorten bedrijven gelegen aan een hoofdinfrastructuur is er sprake van een gemengd gebied. Nu er sprake is van een gemengd gebied is bij de beoordeling rekening gehouden met de grootste afstand die voor de verschillende bedrijven van toepassing zijn. Zie **tabel 2 en figuur 18** ter verduidelijking:

- a. Bouwbedrijven
- b. Overheidsdiensten
- c. Groothandels
- d. Zakelijke dienstverlening
- e. Financiële dienstverlening
- f. Vervoerbedrijven
- g. Smederijen
- h. Detailhandel
- i. Onderwijs

Tabel 2: Omliggende niet-agrarische bedrijven

	Adres	Buitengebied/ Kern	Omschrijving	SBI-2008	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied	Deelconclusie
a.	Borkelsedijk 14	Kern	Bouwbedrijven algemeen <2000m ²	2363, 2364	100 meter	160 meter	voldoet
b.	Borkelsedijk 15	Kern	Brandweer	8425	50 meter	32 meter	Voldoet
c.	Borkelsedijk 21	Kern	Groothandel in hout en bouwmaterialen > 2000 m ²	4673	50 meter	65 meter	voldoet
d.	Borkelsedijk 23	Kern	Financiële instelling	64, 65, 66	10 meter	210 meter	voldoet
e.	Eykereind 26	Kern	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	10 meter	130 meter	Voldoet
f.	Eykereind 26a	Kern	Bouwbedrijf <2000 m ²	42, 42, 43	50 meter	120 meter	Voldoet
g.	Eykereind 26b	Kern	Maximaal milieucategorie 2 ¹	Milieuklasse 2	30 meter	120 meter	voldoet
h.	Eykereind 29	Kern	Maximaal horeca categorie 2 ²	Horecaklasse 2	30 meter	65 meter	Voldoet
i.	Eykereind 33	Kern	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) < 1000 m ²	494	50 meter	45 meter	Voldoet
j.	Eykereind 48	Kern	Hoefsmid (dienstverlening tbv landbouw, algemeen: b.o <= 500 m ²)	016	30 meter	43 meter	Voldoet
k.	Eykereind 54	Kern	Detailhandel (kleding)	47	10 meter	105 meter	voldoet
l.	Eykereind 56	Kern	Financiële instelling	64, 65, 66	10 meter	100 meter	voldoet
m.	Percelen 892 890 893	Kern	Maximaal milieucategorie 2 ¹	Milieuklasse 2	30 meter	85 meter	Voldoet
n.	Eykereind 68	Kern	Overig onderwijs	8532, 854, 855	30 meter	220 meter	Voldoet
o.	Eykereind 82	Kern	Detailhandel – Bloemisterij/kwekerij	4752	30 meter	260 meter	Voldoet

Vijftien bedrijven die rondom de locatie liggen, liggen buiten de grootste richtafstand. Dezen zullen dus geen belemmering vormen voor het realiseren van de plannen. Enkel de brandweer en het transportbedrijf voldoen niet aan de richtafstand met betrekking tot geluid. Om een goede woon- en leefomgeving te waarborgen is dus een akoestisch onderzoek vereist.

¹ Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'bedrijf'. Uit de planregels blijkt dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven onder milieucategorieën 1 en 2. Er is geen informatie beschikbaar over de huidige bedrijvigheid op dit adres.

² Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'gemengd' met functieaanduiding horeca. Uit de planregels blijkt dat deze gronden bestemd zijn voor onder andere horeca in categorie 1 en 2 en wonen. In de huidige situatie fungeert het pand als huisvesting voor arbeidsmigranten.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op Eykereind en Borkelsedijk is 50 km/uur binnen de bebouwde kom, het wegdek bestaat uit asfalt. Te verwachten is dat met beoogde ontwikkeling lichte verkeersstromen zullen toenemen. Eykereind zal dus hinder gaan ondervinden van de woningsplitsing. Een akoestisch onderzoek is dus vereist om een goede woon- en leefomgeving te garanderen.

Op 17 november 2022 is door M&A Omgeving BV een aanvulling op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd met kenmerk 222-BEy42-wl-il-v2. Het bouwplan is gelegen in de zones van het Eykereind, Borkelsedijk en het Lijnt. In deze rapportage zullen de geluidsbelastingen (wegverkeer) op de gevels van de nieuw te realiseren woningen worden bepaald. Deze resultaten worden vervolgens getoetst aan de Wet geluidhinder. Aan de hand van de gecumuleerde geluidsbelastingen op de gevels van de nieuw te realiseren woning kan de minimaal benodigde gevelwering worden bepaald.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot 63 dB voor binnenstedelijke situaties vanwege een aanwezige weg, nieuwbouw. Bij de indeling van de woning dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste achterzijde gesitueerd te worden.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege zowel het Eykereind, het Lijnt en de Borkelsedijk niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van het Eykereind bedraagt 60 dB, dit is ter plaatse van de noordelijke gevel. De hoogste geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van het Lijnt bedraagt 49 dB, dit is ter plaatse van de zuidwestelijke gevel. De hoogste geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van de Borkelsedijk bedraagt 50 dB, dit is ter plaatse van de zuidwestelijke gevel. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke correctie conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de noordelijke gevel van de woningen bedraagt 65 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet een minimale geluidsisolatie worden bereikt van $(65-33=)$ 32 dB. Dit zal, aangetoond worden middels een karakteristieke geluidwering berekening conform Bouwbesluit. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

De Wet geluidhinder benoemt grenswaarden voor de geluidbelastingen op de gevels van Geluid- gevoelige gebouwen of op de rand van geluidgevoelige terreinen.

Dove gevels zijn:

- gevels zonder aanwezige te openen delen en die voldoen aan een karakteristieke geluidwering van tenminste het verschil van de geluidbelasting en een waarde van 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);

- gevels met bij uitzondering te openen delen, mits deze delen niet grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (slaap-, woon- of eetkamer).

Ontheffingsmogelijkheid hogere waarden Bergeijk.

Met de invoering van de gewijzigde Wet geluidhinder in 2007 zijn de gemeentes bevoegd een eigen geluidbeleid op te stellen. Aan dit geluidbeleid zal moeten worden getoetst bij eventuele hogere waarde verzoeken. Het verzoek is als bijlage 12 toegevoegd.

De gemeente Bergeijk heeft een gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld. In het ontheffingenbeleid hogere waarden van de gemeente Bergeijk staat specifiek het volgende:

‘Als aanvullende eis wordt gesteld dat bij alle lawaaisoorten de woningen zullen beschikken over tenminste een geluidluwe gevel en dat bijvoorbeeld bij de indeling rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde, zodat voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt’

Het ontwerp van de woningen zijn bouwkundig hierop aangepast.

Voor een verdere toelichting m.b.t. een acceptabel woon- en leefklimaat vanuit akoestisch oogpunt, wordt er verwezen naar bijlage 8.

5.6.2 Industrielawaai

Als gevolg van het feit dat de brandweer en het transportbedrijf binnen de maximale geluidscirkel rondom het plangebied vallen, is een akoestisch onderzoek op basis van ‘industrielawaai’ vereist. Door M & A Omgeving BV is op 17 november 2022 een aanvullend akoestisch rapport met kenmerk 222-BEy42-wl-il-v2 opgesteld. In het akoestisch rapport is de directe en indirecte hinder van de twee bedrijven op de woningen aan Eykereind 42 berekend.

Aan de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt door beide bedrijven voldaan. Aan het maximaal geluidniveau wordt niet overal voldaan. Het hoogste geluidsniveau van het transportbedrijf aan Eykereind 33 bedraagt 70 dB(A) in zowel de dag-, avond- en nachtperiode ter plaatse van de voorgevel van de meest noordelijke nieuwe woningen 1 t/m 3. Deze piekgeluiden zijn echter ook aanwezig door rijdende/optrekkende vrachtwagens op de openbare weg (Eykereind). Verder is het zo dat deze piekniveaus van 70 dB(A) ook op de huidige woning aan het Eykereind 42 en de naastliggende woning Eykereind 44 veroorzaakt. Verder is er bij de betreffende nieuwe woningen reeds een geluidisolatie van gevels/daken van minimaal 31 à 32 dB noodzakelijk i.v.m. het wegverkeerslawaai op het Eykereind. Dit betekent dat binnen de nieuwe woningen maximaal een piekgeluid optreedt van $70 - 31 = 39$ dB(A). Dit kan worden betiteld als een acceptabel tot goed woon- en leefklimaat bij de woningen.

Voor de brandweerkazerne geldt een bijzonder geval waarin er sprake is van het algemeen belang waardoor de maximale geluidsniveaus niet aan voorschriften zijn gebonden. In de vigerende geluidvoorschriften van de brandweerkazerne is opgenomen dat het niet is toegestaan dat

brandweervoertuigen op het terrein van de inrichting de sirene voeren. In de nachtperiode mogen brandweervoertuigen die uitrukken de sirene eveneens niet voeren op de Borkelsedijk. Het hoogste te toetsen maximale geluidniveau bedraagt 71 dB(A) in de avondperiode ter plaatse van de voor- en zijgevel van de meest zuidelijke nieuwe woning 7. Er wordt dus niet overal voldaan aan de richtwaarden vanuit ruimtelijke ordening. Dit piekgeluid kan optreden in de avondperiode bij de wekelijkse oefenavond, of als er een brandweerwagen weggrijdt/ terugkomt op het terrein. De piekgeluiden zijn echter ook aanwezig door rijdende/optrekkende vrachtwagens op de openbare weg. Daarnaast wordt er bij de nieuwe woningen voorzien in een geluidisolatie van gevels/daken van minimaal 26 dB. Dit betekent dat binnen de woningen maximaal een piekgeluid optreedt van $71 - 26 = 45$ dB(A) in de avondperiode. Dit kan worden betiteld als een acceptabel woon- en leefklimaat bij de woningen.

Uit de resultaten van de berekeningen t.a.v. de indirecte hinder, blijkt dat op de maatgevende gevels aan het Eykereind maximaal een geluidniveau van 56 dB(A) optreedt. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gezien de reeds benodigde gevelwering i.v.m. de gecumuleerde geluidbelastingen i.v.m. het totale wegverkeer en industrielawaai zal het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ($56 - 32 = 24$ dB) niet worden overschreden.

Ook worden het transportbedrijf en de brandweerkazerne door de realisatie van de nieuwe woningen niet beperkt in de bedrijfsvoering. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 8.

5.6.3 Geluidzone vliegveld

Onderhavig plangebied ligt op ca. 15 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde vliegveld, waardoor het niet in een 'geluidzone vliegveld' ligt. De gebiedsaanduiding 'geluidzone – vliegveld grondgeluid' vormt hierdoor geen belemmering voor het realiseren van de plannen.

5.6.4 Spoorweglawaai

De Wet geluidhinder biedt (vooral) in het ruimtelijke spoor (Wro, Wabo) bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart). In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze breedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter. Aangezien de locatie op ca. 15,8 kilometer van het dichtst nabij zijnde spoor ligt zal ook hier de Wet geluidhinder, betreft spoorweglawaai, geen belemmering vormen.

5.7 Bodemkwaliteit

Voor de bouw van zeven rijwoningen is een historisch bodemonderzoeksrapport opgeleverd op grond van artikel 1.2.6, lid e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab) in combinatie met de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 8 van de Woningwet stelt dat de gemeente in haar bouwverordening voorschriften moet opnemen inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Het derde lid van artikel 8 beperkt de vrijheid van gemeenten om een bodemrapport te vragen.

De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
- b. waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is, en
- c. 1e. die de grond raken, of
2e. ten aanzien waarvan het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Een verkennend en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Eijkereind 42 te Bergeijk. De aanleiding voor het laten uitvoeren van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is het voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN5740 (oktober 2017).

Op 19 januari 2023 het 'verkennend en aanvullend bodemonderzoek' Eykereind 42 Bergeijk opgeleverd (rapportnummer: 2203288.002).

Resultaten.

Grondwater

In het grondwater uit de peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met zink en barium aangetoond. De gehalten overschrijden de streefwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Asbest in de grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Bodem/grond

Analytisch zijn sterk verhoogde gehalten met zink aangetoond in de grondmonsters. Het oppervlak van de sterke verontreiniging is ongeveer 70 m², zijnde circa 40 m³. Dit houdt in dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vermeld wordt dat het volume licht tot matig verontreinigde grond significant groter is. Zintuiglijk zijn geen zinkassen waargenomen. Er is derhalve sprake van een historische bodemverontreiniging.

Conclusie.

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

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

- Er dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag. De werkzaamheden dienen onder milieukundige begeleiding en door een BRL 7000-gecertificeerde aannemer te worden uitgevoerd;

5.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Overschrijding van de grenswaarde PR 10^{-6} /jaar is altijd onacceptabel. Bij de overschrijding van de richtwaarde PR 10^{-6} /jaar is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande situaties. Bij bestaande situaties worden overschrijdingen van de richtwaarde gedoogd. Dit is gedaan omdat het oplossen van dergelijke situaties de financiële draagkracht van de gemeente te boven gaat. Bij nieuwe situaties geldt dat de omgang met de richtwaarde gekoppeld is aan het gebiedstype.

Groepsrisico

Uitgangspunt is dat er altijd een groepsrisicoverantwoording moet plaatsvinden indien er een besluit wordt genomen, waarbij (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of risicovolle infrastructuur.

In deze beleidsvisie wordt ervoor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

- externe veiligheidsrisico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- de besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, de zelfredzaamheid te verhogen en de mogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

5.8.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.8.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.8.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.8.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Bergeijk

De gemeente Bergeijk heeft in 2009 de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Bergeijk opgesteld. Deze visie schetst de huidige externe veiligheid situatie van de gemeente. Daarnaast vormt de visie een beleidskader hoe de gemeente met externe veiligheid omgaat, met name bij ruimtelijke ordening. Er wordt aangegeven waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De beleidsvisie heeft tot doel de risico's die burgers in Bergeijk kunnen lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen te beperken, om een veiliger woon-, werk- en recreëerklimaat te creëren. Bovendien vormt het beleidsdocument een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen.

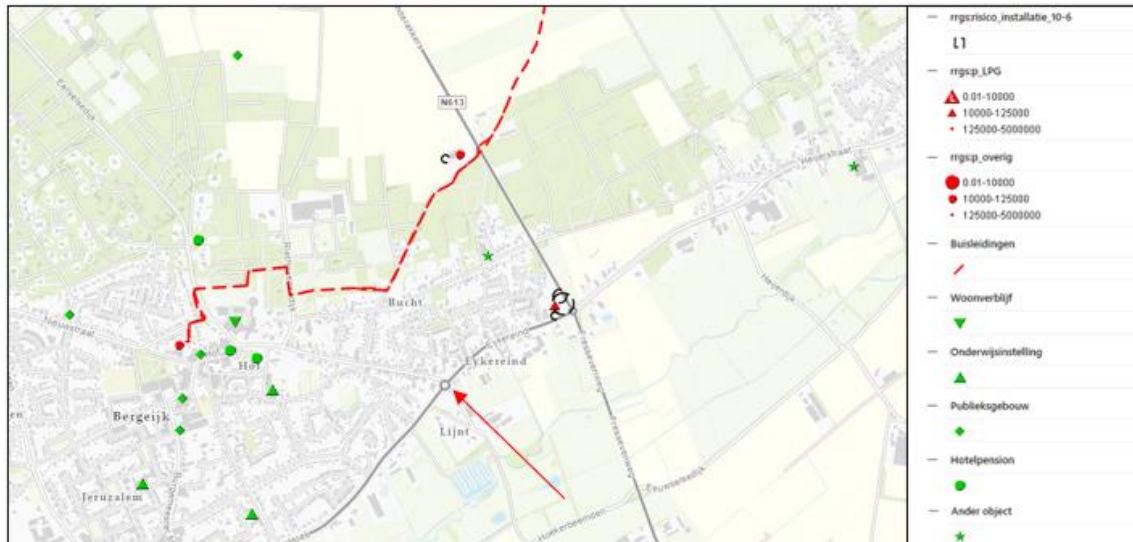
De relevante typen (risicovolle) bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water, en door buisleidingen), ruimtegebruik nabij risicobronnen en de beheersbaarheid worden behandeld in de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Bergeijk'. In navolgende paragrafen wordt op de relevante typen ingegaan.

5.8.5 Beoordeling plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woningsplitsing én het uitbreiden van een bouwvlak. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zullen er kwetsbare objecten in de vorm van woningen worden toegevoegd. Daarnaast bevindt het plangebied zich in een groen gebied (buiten 30 meter van het spoor en de Rijkswegen), zie figuur 15. Uit de Beleidsvisie externe veiligheid blijkt dat het plangebied in een risicoluw gebied ligt. In het plangebied het toevoegen van nieuwe kwetsbare objecten is toegestaan mits voldaan wordt aan de vereisten van hoofdstuk 4. Het plangebied bevindt zich buiten de PR 10-6 contouren, externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Inventarisatie risicobronnen

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder. Het plangebied is met een rode pijl aangewezen.



Rondom het plangebied zijn enkele gevaarlijke locaties aanwezig. In de vorm van onderwijsinstelling,

Figuur 19: Uitsnede risicokaart

een publieksgebouw, een woonverblijf, een hotelpensioen en ander object zijn er enkele kwetsbare aanwezig. In principe heeft de aanvrager geen enkele verantwoordelijkheid m.b.t. de veiligheidsrisico's van deze instellingen.

Risicovolle infrastructuur (Bevb)

Onder 'risicovolle infrastructuur' worden de invloedsgebieden van snelwegen, ondergrondse buisleidingen of spoorwegen verstaan. In de gemeente Bergeijk zijn dit bijvoorbeeld diverse buisleidingen en enkele rijks- en provinciale wegen. Op ca. 400 meter bevindt zich een aardgasbuisleiding. Door het feit dat deze leiding een veiligheidscontour van 114 meter heeft, vormt het geen belemmering voor het realiseren van de bestemmingswijziging.

Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. De risicoafstand rondom de LPG installatie bestaat uit 25 meter. Het plangebied ligt op ca. 450 meter afstand van het LPG station. De risicoafstand rondom de propaantank is vastgesteld op 15 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 830 meter. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant dus niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

Spoorwegen

Op circa 15 km ten noordoosten van het plan ligt de spoorweg 'Eindhoven – Roermond'. Deze spoorweg maakt onderdeel uit van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de

Regeling basisnet volgt dat deze spoorweg een PR 10-6 contour van 5 meter en een plasbrandaandachtsgebied heeft.

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van het spoor. Met de Veiligheidsregio is afgesproken geen advies te vragen en aanvullende eisen te stellen bij plannen buiten 325 meter van een transportroute. Een eventuele nadere verantwoording van het GR is daarom niet nodig.

Wegen

Op circa 6,5 km ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de A67 met daarover transport van gevaarlijke stoffen. Deze weg is onderdeel van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de Regeling basisnet blijkt dat dit traject van de A67 een PR 10-6-contour van 28 meter, en een plasbrandaandachtsgebied heeft. Aangezien de ontwikkeling geen publiekstrekkende werking heeft zal het Groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling onveranderd blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid, vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

5.9 Gezondheidsaspecten

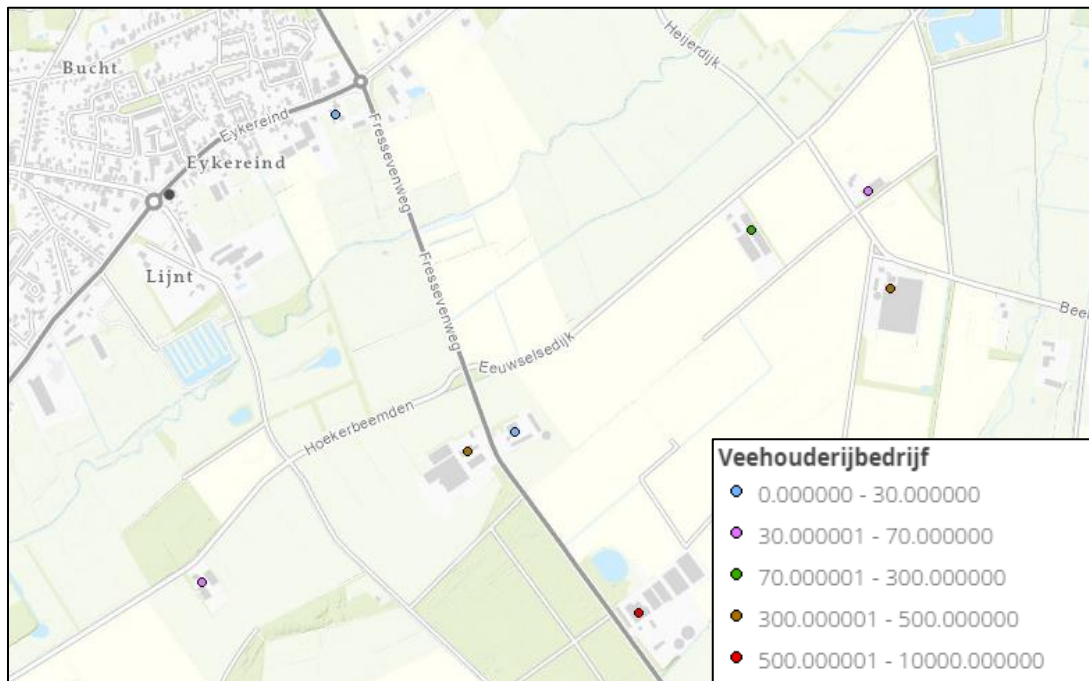
5.9.1 Endotoxinen toetsingskader 1.0

Algemeen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönose), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leef kwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

Over de risico's van de aanwezigheid van veehouderijen op de volksgezondheid is in de afgelopen jaren op landelijk niveau onderzoek uitgevoerd, wat onder andere geresulteerd heeft in het rapport 'Mogelijke effecten van intensieve veehouderij op de gezondheid van omwonenden' IRAS, NIVEL en RIVM.

Gelijktijdig met het eerste VGO-onderzoek zijn ook de resultaten van het onderzoek naar emissies van endotoxinen uit veehouderijen vrijgekomen. De metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter. Door het ondersteuningsteam is vooruitlopend op wettelijke kaders de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, Endotoxine toetsingskader 1.0 opgesteld. Dit toetsingskader beoogt om vanuit het voorzorgsbeginsel het risico op verslechtering van de endotoxine-blootstelling boven de advieswaarde van 30 EU/m³ te voorkomen.



Figuur 20: Omliggende veehouderijen

Veehouderijen in de omgeving van het plangebied bevinden zich op geruime afstand van het plangebied (figuur 20) en zijn bovendien allen melkrundvee bedrijven. Het is aannemelijk dat er geen nadelige effecten op het plangebied zullen plaatsvinden met betrekking tot endotoxinen.

Conclusie

Uit de omgevingsbewuste benadering ten aanzien van de cumulatie kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de cumulatieve risico contour van omliggende veehouderijen is gelegen. Het aspect volksgezondheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.9.2 Geitenhouderijen

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderijen. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Bergelijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Binnen de afstand van 2 kilometer tot de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Derhalve zal het herbestemmen van de feitelijke situatie geen risico's opleveren betreft de volksgezondheid.

5.10 Spuitzones

De bestemmingsplanwetgever moet in het belang van een goede ruimtelijke ordening beoordelen of wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een veilige afstand aangehouden moet worden tussen percelen met een gevoelige functie (zoals wonen) en percelen waarop gewas beschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij speelt het belang van omwonenden vanwege gezondheidsrisico's een rol.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de projectlocatie vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie.

In de omgeving is geen sprake van boomteelt. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen gronden die landbouwkundig in gebruik zijn voor de boomteelt. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. Dit plan voorziet in het herbestemmen van het plangebied met bestemming 'Wonen' zodat de splitsing van één langgevelboerderij in zeven rijwoningen mogelijk gemaakt wordt. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure, dan wel m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

Nu de beoogde activiteit niet voorkomt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk. Daarnaast blijkt uit de milieuaspecten, zoals in dit hoofdstuk nader toegelicht, dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

6. Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer een bestemmingsvlak, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

6.3 Bestemmingsplan

Bij het opstellen van onderhavig wijzigingsplan is aangesloten bij het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied en de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier beknopte hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de planregels van het moederplan bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'. Hier zullen de verschillende bestemmingen/gebiedsaanduidingen vertaald én toegelicht worden naar de huidige situatie.

6.4.1 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, nevenactiviteiten conform bijlage 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan, tuinen, erven, inritten en verhardingen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede de instandhouding en bescherming van waardevolle bomen, rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden.

6.4.2 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, inritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor de instandhouding en bescherming van waardevolle bomen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de (planschade)kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergeijk zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Bergeijk een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het wijzigingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

Omgevingsdialoog

Voor deze planvorming is een mondeling dialoog uitgevoerd. Binnen een straal van 250 meter rondom de locatie zijn de 20 omwonenden uitgenodigd. De plannen zijn toegelicht aan de hand van een 'informatiebrief' (zie bijlage 9). Tijdens de informatie avond zijn aandachtspunten meegegeven (zie verslag bijlage 10). Naar aanleiding van deze dialoog zijn drie schriftelijke reacties ontvangen. De aandachtspunten en schriftelijke reacties zijn meegenomen en aangepast in het nieuwe plan.

In hoofdzaak de bewoners van het naastgelegen perceel hebben bezwaar tegen het voornemen. Met name worden de volgende aandachtspunten genoemd:

- Meerdere bewoners (7-14) in een gezamenlijke tuin grenzend aan naastgelegen tuin;
- Vrijheid voor naastgelegen perceel verslechterd;
- Geen dakkapellen aan de achterkant i.v.m. privacy;
- Naaste burens willen wel een schuur bouwen op de perceelsgrens met een hogere goothoogte + plat dak. Dit vermindert geluidhinder en verbetert de privacy;
- Alle omwonenden willen GEEN sociale huur, dit moet planologisch geborgen worden;
- Het transportbedrijf wil aandacht voor het feit dat dagelijks meerdere vrachtauto's 's ochtends vroeg via het Eykereind de weg opdraaien en wegrijden.

Voor de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de aandachtspunten vanuit de omgeving. Er is gekozen voor grondgebonden rijwoningen (koop), waarbij iedere woning een eigen tuin heeft. De zijgevel van de huidige woning wordt in de toekomstige situatie parallel aan de Borkelsedijk naar voren gehaald waardoor er een grotere afstand ontstaat tussen de woningen en het naastgelegen perceel. Daarnaast wordt er in de planregels geborgd dat er geen dakkapellen aan de achterkant gerealiseerd mogen worden in verband met privacy. Door de gezamenlijke wens vanuit de omgeving en de initiatiefnemers wordt er geborgd dat er geen sociale huur gerealiseerd wordt. Er wordt een afdracht aan het vereveningsfonds gedaan om dit mogelijk te maken. Als laatste blijkt uit het akoestisch rapport

dat beoogde ontwikkeling niet belemmerd wordt door het transportbedrijf, of het transportbedrijf belemmert in ontwikkelingsmogelijkheden.

8 Procedure

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.3 Omgevingsdialoog

Voor deze planvorming is een mondeling dialoog uitgevoerd. Binnen een straal van 250 meter rondom de locatie zijn de 20 omwonenden uitgenodigd. De plannen zijn toegelicht aan de hand van een 'informatiebrief' (zie bijlage 9). Tijdens de informatie avond zijn aandachtspunten meegegeven (zie verslag bijlage 10). Naar aanleiding van deze dialoog zijn drie schriftelijke reacties ontvangen. De aandachtspunten en schriftelijke reacties zijn meegenomen en aangepast in het nieuwe plan. Zie hiervoor ook paragraaf 7.2.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Woongebieden Oost en West, wijziging Eykereind 42' heeft met ingang van p.m. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan kenbaar maken. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn xx zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

9. Conclusie

Uit de toelichting volgt dat er geen bezwaren bestaan tegen het planologisch omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast worden de omliggende bedrijven als gevolg van de voorgenomen gebruikswijziging niet belemmerd.

Bijlagen

Bijlage 1	Situatie, indeling plangebied
Bijlage 2	Schetsplan 21177-b1-2022-11-21
Bijlage 3	Schets behorende bij waterparagraaf
Bijlage 4	Passende beoordeling
Bijlage 5	Verschilberekening Aeries
Bijlage 6	Ecologische Quicksan
Bijlage 7	Aanvullend Ecologische Quicksan
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek v 17 november 2022
Bijlage 9	Informatiebrief t.b.v. dialoog
Bijlage 10	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 11	Bouwhistorische verkenning
Bijlage 12	Verzoek ontheffing hogere waarde Wgh
Bijlage 13	Bodemonderzoek 2203288.002