

Projectbesluit "Sterrepad 43"

*Ruimtelijke onderbouwing,
Gemeente Bergeijk*



Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

*Ruimtelijke onderbouwing,
Gemeente Bergeijk*

**In opdracht van
contactpersoon**

Gemeente Bergeijk
De heer B. van Dorsten

Opgesteld door

SRE Milieudienst
Keizer Karel V Singel 8
Postbus 435
5600 AK Eindhoven
040 2594605

**Auteur
kwaliteitstoets**

P. Bloemer/E. de Bruin
B. van Dorsten

STRI-nummer

NL.IMRO.1724.PBBste1032-VAST

Projectnummer SRE Milieudienst

499294

Datum

Oktober 2012

Status

Vastgesteld

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding en doel	7
1.2. Begrenzing en ligging projectbesluitgebied	8
1.3. Vigerend bestemmingplan	8
1.4. Gekozen planopzet	9
1.5. Leeswijzer	10
2. Beleidskader	11
2.1. Nationaal beleid	11
2.2. Provinciaal beleid	12
2.3. Gemeentelijk beleid	13
2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid	15
3. Huidige en toekomstige situatie	16
3.1. Huidig gebruik en omgeving	16
3.2. Wensen en aanleiding	17
3.3. Toekomstige situatie	17
4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen	19
4.1. Water	19
4.2. Geluid	20
4.2.1. Wegverkeerslawaaï	20
4.2.2. Industrielawaai	21
4.3. Luchtkwaliteit	21
4.4. Externe veiligheid	23
4.5. Milieuzonering	24
4.6. Natuur en landschap	25
4.7. Flora en fauna	26
4.8. Bodem	26
4.9. Archeologie	27
4.10. Cultuurhistorie	28
4.11. Verkeer en parkeren	28
4.12. Duurzaamheid en energie	29
5. Juridische planaspecten	31
5.1. Opzet van de planregels	31
5.1.1. Inleidende regels	31
5.1.2. Bestemmingsregels	32
5.1.3. Algemene regels	32
5.1.4. Overgangs- en slotregels	32
5.2. Handhaving	33
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	34
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	34
6.2.2. Ingebrachte inspraakreacties	34

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Bijlagen

- Bijlage 1** Handreiking watertoets d.d. Maart 2011
- Bijlage 2** Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk d.d. 11 juli 2006
- Bijlage 3** Bijlagen bij nota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk
- Bijlage 4** Rapport Akoestisch onderzoek t.b.v. bouwlocatie aan het Sterrepad van Buro Herman Sengers, d.d. 4 januari 2006
- Bijlage 5** Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740 en BRL SIKB 2000, VKB-protocol 2001/2002 van Aquatest BV, d.d. 19 juni 2008
- Bijlage 6** Quickscan archeologie d.d. 15 juni 2011
- Bijlage 7** Advies archeologische monumentenzorg van SRE Milieudienst d.d. 28 juni 2011
- Bijlage 8** Quickscan archeologie d.d. 9 juli 2011

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op 29 juni 2010 ontving de gemeente Bergeijk van de heer P.T.J. Vosters (verder: initiatiefnemer) een bouwaanvraag voor de herontwikkeling van de locatie Sterrepad 43 (verder: projectlocatie), kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie B, nummer 3115/4270 (5571 EL, Bergeijk). De herontwikkeling ziet op het oprichten van 4 nieuwbouw appartementen. Eerder werd een verzoek d.d. 16 juni 2010 voor een planologische afwijkingsprocedure ontvangen.

De aanvraag is in strijd met het voor de locatie Sterrepad 43 geldende bestemmingsplan "Centrum". De bouwaanvraag is daarom mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een appartementencomplex aan Sterrepad 43 te Bergeijk onder een aantal voorwaarden.

Historie

Op 14 november 2007 hebben Burgemeester en Wethouders reeds besloten om vrijstelling ingevolge artikel 19, lid 1 WRO en een bouwvergunning te verlenen aan initiatiefnemer voor het bouwen van een appartementencomplex (met 10 appartementen) op de percelen Sterrepad 37 en 39, kadastraal bekend als Bergeijk, sectie B, nummers 3115, 4236 en 4234 (Sterrepad/achterkant Hof 118-122). Tegen dit besluit zijn 22 afzonderlijke ontvankelijke bezwaren ingediend door omwonenden. Op 17 november 2009 hebben Burgermeester en Wethouders besloten om de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De initiatiefnemer is anno 2010-2011 nog niet gestart met de bouw. Hij heeft daarentegen het naastgelegen perceel Sterrepad 43 gekocht en wil heden op deze locatie het reeds vergunde appartementencomplex uitbreiden. Op 24 december 2010 heeft hij hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Door het perceel Sterrepad 43 te betrekken bij het appartementencomplex zal het vergunde appartementencomplex aangepast worden. De aanpassing betreft het weglaten van de 'gewraakte' parkeerkelder en het daardoor verlagen van het gebouw met 60cm. De parkeervoorzieningen voor het gehele appartementencomplex zullen gerealiseerd worden op de begane grond van het perceel Sterrepad 43. Op de eerste en tweede verdieping boven de parkeerplaats zullen nog een viertal appartementen worden gerealiseerd.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden I' en het te bouwen appartementencomplex is gesitueerd in een gebied met de aanduiding 'gebied bijgebouwen toegestaan'. Gronden aangewezen als gemengde doeleinden I zijn bestemd voor (o.a.) woondoeleinden. Gebouwen mogen echter uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bebouwingsvlak. De projectlocatie is gelegen buiten het bebouwingsvlak en in een gebied met de aanduiding 'gebied bijgebouwen toegestaan'. Op gronden met een dergelijke aanduiding mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd. Het bouwplan wijkt af van de vigerende planregels (bouwregels en gebruiksregels). De bouwaanvraag is hiermee strijdig met het bestemmingsplan.

Projectbesluit

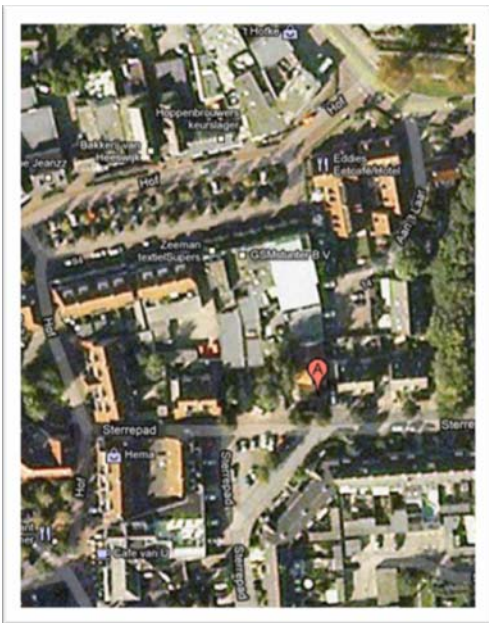
"Sterrepad 43"

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een 'herziening/afwijking' van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend projectbesluit "Sterrepad 43" voorziet in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. Begrenzing en ligging plangebied

Het plangebied van dit projectbesluit wordt gevormd door een aantal percelen in de kern Bergeijk, ingesloten tussen het Sterrepad en de Hof, redelijk centraal in de kern. Op de afbeelding op de is het gebied weergegeven. Het perceel Sterrepad 43 is gelegen aan een driehoekig plein in het centrum van Bergeijk. Eén zijde van het plein betreft het te ontwikkelen appartementencomplex, aan een andere zijde zijn de voorzijdes van woningen gelegen en weer een andere zijde betreft een achterzijde van winkelpanden met daarboven een aantal woningen. Het plein zelf wordt gebruikt als parkeerplaats.

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de perceelsgrenzen en bestemmingsplangrenzen. In het veld zijn deze herkenbaar als overgang tussen het ene en andere perceel of tussen het perceel en het aangrenzend openbaar terrein.



Figuur 1. Gebied projectlocatie

1.3. Vigerend bestemmingplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan "Centrum". Dit plan regelt de planologisch-juridische situatie voor de gronden binnen een deel van de kern Bergeijk. Het bestemmingsplan 'Centrum' is op 24 februari 1983 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 april 1984 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Zoals in § 1.1 al is aangegeven past de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling qua bebouwingstypen en –omvang niet binnen de huidige bestemming. De omvang van de woonfuncties neemt toe. Vandaar dat een projectbesluitprocedure wordt doorlopen. Het

"Sterrepad 43"

bestemmingsplan "Centrum" wordt daarmee vervangen door voorliggend projectbesluit voor zover de gronden vallen binnen het plangebied van het projectbesluit "Sterrepad 43".

1.4. Gekozen planopzet en proces

Om het plan te kunnen realiseren dient een projectbesluit te worden genomen. Er is gekozen om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken door middel van een projectbesluit in plaats van een bestemmingsplan, omdat het besluit om het projectbesluit vast te stellen sneller kan worden genomen dan voor een bestemmingsplan. Het college van Burgemeester en Wethouders, dat wekelijks vergadert, kan een projectbesluit sneller vaststellen dan de gemeenteraad die maandelijks vergadert.

Op 15 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bergeijk de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders conform artikel 3.10 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De voorbereiding van een projectbesluit volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals omschreven in afdeling 3.4. van de Wet algemene bestuursrecht en artikel 3.11 Wro. Dit betekent dat het ontwerpprojectbesluit voor zes weken ter inzage wordt gelegd vanaf de dag na dat het besluit bekend is gemaakt. Vervolgens mag een ieder een zienswijze naar voren brengen over het plan. Na afloop van de terinzagelegging moet het college binnen 12 weken een beslissing nemen omtrent het al dan niet nemen van een definitief besluit. Op het moment dat het projectbesluit is vastgesteld wordt dit besluit wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode mogen belanghebbenden in beroep gaan tegen het besluit bij de Rechtbank.

Ten behoeve van het nemen van een projectbesluit dient conform artikel 3.10 lid 2 Wro het projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit artikel wordt voorgeschreven dat de ruimtelijke onderbouwing in ieder geval de volgende elementen moet bevatten:

- een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van de onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.

Deze onderhavige ruimtelijke onderbouwing (toelichting) wordt, conform het handboek Bestemmingsplannen van de Kempen Gemeenten, vergezeld door planregels en een verbeelding.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt aldus vastgelegd in een projectbesluit voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit projectbesluit vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) van het projectbesluit wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het projectbesluit.

Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Bergeijk, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008), het

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voorzover van toepassing, het Handboek Kempengemeenten.

1.5. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

2. Beleidskader

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's.

Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een projectbesluit. In dit hoofdstuk is voor het plangebied relevant beleid beknopt samengevat.

Waar het beleid is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4.

2.1. Nationaal beleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte worden de belangrijkste beleidslijnen van het rijk op het gebied van ruimtelijke ordening en ontwikkeling beschreven. Hierbij geldt als basis de periode tot 2020, met voor een aantal aspecten reeds een blik naar 2030.

Door het rijk wordt gestreefd naar krachtige steden en een vitaal platteland, waarbij bescherming van (inter)nationale ruimtelijke waarden uitgangspunt is. Daarnaast wordt gestreefd naar een betere afstemming van vraag en aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Tevens streeft het rijk naar de borging, en waar nodig ontwikkeling, van (inter-)nationale natuurlijke waarden. Deze waarden bevinden zich in Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, natuurbeschermings-wetgebieden (NB-wet-gebieden) en in de Ecologische Hoofdstructuur.

Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in de steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken.

In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling, bijvoorbeeld om de vitaliteit van het platteland te versterken.

Gezien het schaalniveau van voorliggende ontwikkeling is voor dit projectbesluit vooral het provinciaal beleid bepalend en in mindere mate het rijksbeleid.

Afweging

Voorliggend plan biedt de mogelijkheid om in bestaand stedelijk gebied een herontwikkeling naar 4 nieuwbouw woningen (appartementen) te laten plaatsvinden. Met deze wijziging wordt ten op zicht van de bestaande gegunde en het nog niet bebouwde gebied, een stimulans geboden voor de leefbaarheid en wordt de economische vitaliteit gestimuleerd. De bouwopgave vindt plaats in het stedelijk netwerk.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het rijksbeleid.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (vastgesteld 1 oktober 2010)

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (provinciale) Verordeningen zorgt voor een doorwerking naar lagere overheden.

In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen.

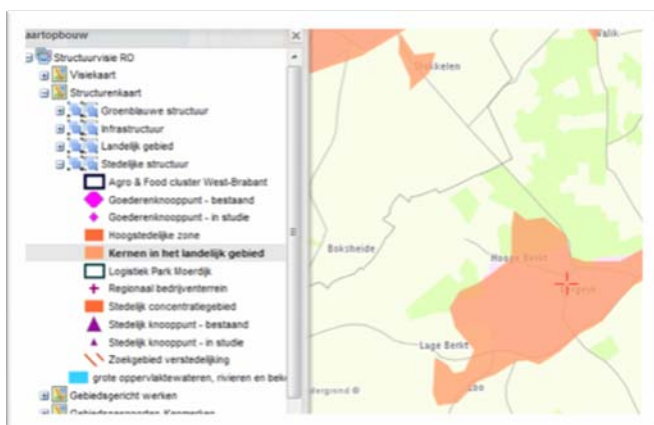
De gehele kern Bergeijk, en daarmee voorliggend plangebied, behoort tot de stedelijke structuur. Voor de stedelijke structuur, gevormd door zowel steden, als ook kernen en dorpen, geldt dat de provincie streeft naar:

- Concentratie van verstedelijking
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- Versterking van economische kennisclusters.

De SVRO geeft aan dat suburbane kernen en dorpen dienen te voorzien in hun eigen behoefte. Er dienen alleen bedrijven en voorzieningen te worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passend zijn in hun omgeving.

Door intensivering en meervoudig ruimtegebruik dient het bestaand stedelijk gebied optimaal benut te worden, zodat zo min mogelijk afbreuk gedaan hoeft te worden aan het landelijk gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de identiteit en de aantrekkelijkheid van de betreffende kern versterkt te worden. Voor woongebieden en gemengde gebieden wordt gestreefd naar een verdere menging van woon- en werkfuncties, zolang deze elkaar vanwege hun milieuhinder verdragen.

Voorliggend plangebied is op de kaart van de SVRO op de visiekaart aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' en op de structurenkaart als 'Kernen in het landelijk gebied'. Het streven is om uitbreiding van rode functies een plek te geven in deze bestaande kernen.



Figuur 2. Structurenkaart, SVRO 2011.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Intensivering van woonvoorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen het provinciale beleid. De voorgenen ontwikkeling past dan ook in beginsel in het provinciale beleid.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de SVRO. De Verordening Ruimte is in werking getreden op 1 maart 2011. Deze verordening is een geïntegreerde versie van de eerdere vastgestelde Verordening fase 1 en ontwerp Verordening fase 2.



Figuur 3. Kaart VR, kaart Stedelijke Ontwikkeling (projectlocatie: Sterrepad 43)

In de Verordening wordt het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld. De kern Bergeijk is ook op het kaartbeeld van de Verordening opgenomen als 'Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied'. In de Verordening is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen zijn in stedelijk gebied. Nieuw te bouwen woningen dienen te passen binnen de afspraken over harde plancapaciteit en kwaliteit zoals die zijn gemaakt in het regionaal planningsoverleg.

Aangezien de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt is de landschapsinvesteringsregel niet van toepassing. In de Verordening is voor het stedelijk gebied geen beleid opgenomen voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met het (nieuwe) provinciale beleid.

Harde plancapaciteit

Op grond van de Verordening ruimte, fase 1 (artikel 2.1.6) dient er een verantwoording te zijn over de wijze waarop de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt worden nagekomen en dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. De ontwikkeling van 4 appartementen aan Sterrepad 43 is niet opgenomen in de harde plancapaciteit van gemeente Bergeijk, waardoor de ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de verordening ruimte, fase 1.

De gemeente is echter van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling zowel stedenbouwkundig als ook ruimtelijk een goede ontwikkeling is, waardoor medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Bergeijk: Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland" (2010)

De raad van de gemeente Bergeijk heeft bij besluit van 3 juni 2010 de Structuurvisie "Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland" vastgesteld.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

De Structuurvisie is een actualisering van de in 2004 vastgestelde structuurvisieplus. Deel A, het ruimtelijk casco, bevat de toekomstvisie op de gemeente en de grote lijnen van het ruimtelijk beleid. Het gaat dan om het koesteren van het groene, landelijke, rustige en gemoedelijke karakter van de gemeente. Met de titel van de structuurvisie: "Bergeijk: leven en beleven, tussen bossen, beken en boerenland", is deze visie verwoord. Deel B, het projectenplan, is meer uitvoeringsgericht. Hierin worden de plannen en projecten voor de korte en middellange termijn beschreven.

In de Structuurvisie is aangegeven dat de visie voor wonen, werken en voorzieningen gericht is op de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding.

Tot de Structuurvisie behoort ook de kaart 'ruimtelijk casco'. Op deze kaart is het plangebied aangewezen als Bestaande bebouwingskern. De omliggende gronden ten oosten, westen, noorden en zuiden van het plangebied zijn ook (merendeels) aangewezen als Bestaande bebouwingskern.

In de tekst van de Structuurvisie wordt beperkt ingegaan op de aspecten zorg en voorzieningen. Eén van de belangrijkste opgave voor de komende jaren is het behoud van de leefbaarheid. Het streven van de gemeente is daarbij gericht op het ontwikkelen van economisch en sociaal vitale kernen.

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Voorkomen moet worden dat er 'gebouwd wordt wat er al staat' terwijl de bevolking naar leeftijd- en huishoudensamenstelling verandert. De doelgroepen ouderen en jongeren vergen wat dat betreft extra aandacht.

Bergeijk ligt ingeklemd tussen het beekdal van de keersop pal ten zuiden en de bosgebieden van de bergerheide pal ten noorden van de huidige kern. In het westen zijn de grote bedrijventerreinen gelegen, terwijl in het oosten de drukke ontsluitingsweg Enderakkers de gewenste buffer naar Westerhoven min of meer een harde grens vormt. Inzet van de strategie voor Bergeijk dient dan ook verdichting en inbreiding binnen de huidige contouren te zijn, al dan niet gecombineerd gaande met verplaatsing van ongewenste functies in het dorpsweefsel.

De woningvraag in het woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2019 bedraagt 260 woningen. In totaal zijn er concrete plannen voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties voor 289 woningen. Dit houdt dus in dat er een overschot van 29 woningen. De inbreidingslocatie Sterrepad is aangeduid als een concreet project voor 10 te realiseren woningen. De aanvraag voorziet in het realiseren van 4 appartementen, welke gebouwd worden op de reeds vergunde 10 appartementen. Daarbij is afweegbaar dat deze 4 woningen niet boven op het reeds bestaande overschot van 29 worden gerealiseerd.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling in de kern Bergeijk wordt vanwege de goede stedenbouwkundige en planologische ontwikkeling als passend geacht binnen het beleid dat de gemeente heeft uitgezet. Voor een deel is in gemeentelijk beleid voorzien in de ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt een bijdrage geleverd aan het woningbouwprogramma. Dit vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarbij wordt een bijdrage geleverd aan het benodigd aantal woningen voor het centrum van Bergeijk.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Bestemmingsplan "Centrum"

Het plangebied van de projectlocatie Sterrepad 43 is heden geregeld in het bestemmingsplan "Centrum" dat op 24 februari 1983 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 april 1984 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De projectlocatie heeft daarin de bestemming 'Gemengde doeleinden I' (GD-I) en het te bouwen appartementencomplex is gesitueerd in een gebied met de aanduiding 'gebied bijgebouwen toegestaan'.

Gronden aangewezen als GD-I zijn bestemd voor (o.a.) woondoeleinden. Gebouwen mogen echter uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bebouwingsvlak. De projectlocatie is echter tevens gelegen buiten het bebouwingsvlak, in een gebied met de aanduiding 'gebied bijgebouwen toegestaan'. Op gronden met een dergelijke aanduiding mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd.

De geldende bestemmingen voor voorliggend plangebied zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan met daarbij opgenomen de belangrijkste bouw- en gebruiksregels.

De momenteel geldende bestemming en gebiedsaanduiding laten de gewenste ontwikkeling van de 4 appartementen, overeenkomstig de gewenste inrichting volgens het bouwplan, niet toe. In het geldend plan zijn geen afwijkings- (voorheen genoemd: vrijstellings) - of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

De realisatie en het gebruik van de appartementen in het projectbesluit-gebied is niet mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan. Om de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheid te creëren is, ingevolge artikel 3.10 Wro, dan ook een projectbesluit nodig.

Voorliggend projectbesluit maakt de feitelijke ontwikkeling van de ruimtelijke ontwikkeling (bouwplan voor 4 appartementen) planologisch-juridisch mogelijk. Dit plan vormt dan ook een stap in juiste richting en levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid

De realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die onderliggend projectbesluit mogelijk maakt, past binnen de gestelde beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Uitzondering hierop is het vigerende bestemmingsplan "Centrum".

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

3. Huidige en toekomstige situatie

Alvorens een beschrijving te geven van de gewenste toekomstige situatie, wordt in dit hoofdstuk eerst aandacht geschonken aan de huidige ruimtelijke situatie en de aanleiding voor de ontwikkeling van het bouwplan.

3.1. Huidig gebruik en omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Bergeijk. De belangrijkste ontsluitingswegen van het gebied zijn het Sterrepad en de Hof. Bergeijk is zowel bereikbaar voor de omliggende kernen Luyksgestel, het Loo en Weebosch. Ook vanuit België en de overige 'Kempen-gemeenten' is het centrum van Bergeijk ontsloten.

In de huidige situatie is in het plangebied een woonfunctie aanwezig.



Figuur 4 Google maps, Streetviews, locatie Sterrepad 43



Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Het plangebied wordt omgeven door woningen. Rondom het gebied bevinden zich twee-onder-een-kap en rijwoningen.

De gronden in het plangebied zijn overwegend verhard en bebouwd. Onbebouwde, maar verharde, delen zijn in gebruik als parkeergelegenheid, verkeers- en verblijfsruimte. De overige onbebouwde en onverharde gronden zijn voornamelijk in gebruik als tuin of openbaar groen.

3.2. Wensen en aanleiding

De initiatiefnemer is nog niet gestart met de bouw van de gegunde 10 appartementen. Deze heeft het naastgelegen perceel Sterrepad 43 gekocht en zou op deze locatie het reeds vergunde appartementencomplex willen uitbreiden met 4 extra nieuwbouwappartementen. Op 24 december 2010 heeft hij hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Door het perceel Sterrepad 43 te betrekken bij het appartementencomplex zal het vergunde appartementencomplex ook aangepast worden. De aanpassing betreft het weglaten van de eerder bezwaarlijk geachte parkeerkelder en het daardoor verlagen van het gebouw met 60cm. De parkeervoorzieningen voor het gehele appartementencomplex zullen nu gerealiseerd worden op de begane grond van het perceel Sterrepad 43. Op de eerste en tweede verdieping boven de parkeerplaats zullen nog een viertal appartementen worden gerealiseerd

3.3. Toekomstige situatie

Ten behoeve van de nieuwe inrichting en het nieuwe gebruik van het gebied wordt het bestaande hoofdgebouw (bedrijfsgebouw) gesloopt. Na de sloop wordt het plangebied heringericht met 14 appartementen in een hoofdgebouw.

Voor de ontwikkeling hebben een aantal afwegingen plaats gevonden:

Stedenbouw

Het plan is op 18 mei 2010 voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze zijn van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van Welstand.

Hierbij wordt op de begane grond (maaiveld) geparkeerd, met daarboven 2 woonlagen met op elke laag 2 appartementen; het parkeren op maaiveld voorziet in parkeren voor de bovenliggende appartementen en de naastgelegen appartementen. Hierdoor hoeven deze appartementen niet middels een parkeerkelder te worden bediend. De bebouwing wordt op een passende manier ingepast in de omgeving. Er vindt een "afloop" plaats tussen de naastgelegen appartementen van 4 woonlagen en grondgebonden woningen aan de andere zijde van 2 lagen met kap. Door de terugspringende 3^e laag oogt het gebouw minder massaal naar de straat toe.

De bebouwingsvorm, ontsluiting, parkeren en programma zijn daarmee passend op deze locatie. Ten aanzien van de huidige situatie en bestemming levert een nieuwe woonbestemming en invulling met appartementen een aanzienlijke kwaliteitswinst voor de omgeving op.

Volkshuisvesting

Bij het ontwikkelen van nieuwbouwappartementen moet altijd goed worden nagedacht over de locatie. Meergezinswoningen blijken vooral aantrekkelijk als sprake is van een adequaat voorzieningenniveau in de buurt. Dit is op de locatie Sterrepad 43 zeker van toepassing. Deze grenst immers direct aan het kernwinkelgebied van de kern Bergeijk. Op loopafstand bevindt zich een uitgebreid aantal voorzieningen.

Daarnaast is belangrijk dat het appartement levensloopbestendig is en beschikt over een kwalitatief goede buitenruimte. Op deze manier zijn de appartementen ook voor verschillende

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

doelgroepen inzetbaar. Deze aspecten zijn voor deze ontwikkeling op een passende manier vormgegeven. Appartementen zijn geschikt voor alle doelgroepen en ze beschikken bovendien over een ruim balkon, berging en parkeermogelijkheid.

Senioren en starters zijn belangrijke doelgroepen waarop zowel de gemeente als woningbouwcorporaties zich richten. Sociale huur- en koopwoningen zijn dan ook concrete woningtypen waarop wordt ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke ontwikkeling van dit projectbesluit leent zich met name voor senioren, waardoor in de doelstellingen van de gemeente wordt voorzien.

"Sterrepad 43"

4. Toetsing aan mogelijke (milieu-)belemmeringen

In dit hoofdstuk wordt de met dit projectbesluit voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde (milieuhygiënische) onderzoeksaspecten.

4.1. Water

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. In stedelijke gebieden biedt het watersysteem echter kansen voor een opwaardering van het leefmilieu. De aan 'stedelijk' water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen worden gezien als basis voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom. Het watersysteem kan bovendien, samen met een groen netwerk van stadsparken en natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en ommeland vormen. Aandacht voor het water in de bebouwde omgeving werkt bovendien positief voor het regionale watersysteem, bijvoorbeeld waar het gaat om waterkwaliteit, verdroging, retentie en watergebruik. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

Het beleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Watertoets

Zoals hierboven beschreven is de watertoets een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat de watertoets het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

In het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouw van de appartementen zijn in overleg met het waterschap de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer bezien (zie bijlage 1: 'Handreiking watertoets d.d. Maart 2011', bijlage 2 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk d.d. 11 juli 2006' en bijlage 3 'Bijlagen bij nota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk').

Het waterschap concludeert dat de omvang van het plan en daarmee het waterhuishoudkundig belang beperkt is. Aard en locatie van de bebouwing bieden weinig of geen mogelijkheden tot het vasthouden en bergen van hemelwater. Bij het bouwplan wordt uitgegaan van een gescheiden

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

stelsel. Het schoon- en vuilwater wordt gescheiden aangeboden tot de perceelsgrens. Zo kan eenvoudig worden aangesloten op toekomstige gemeentelijke afkoppelprojecten. Tevens wordt gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen. Voor de verzinkte metalen luifel zal bijv. een coating worden aangebracht om uitloging te voorkomen.

Voor een complete beschrijving van het watersysteem en de aan te brengen voorzieningen wordt verwezen naar de bovengenoemde rapportages.

4.2. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

4.2.1. Wegverkeerslawaaai

Artikel 76 Wet geluidhinder stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een zoneplichtige weg de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden. Dit geldt niet voor al aanwezige woningen en wegen.

Dit projectbesluit maakt diverse geluidgevoelig objecten (woningen) mogelijk binnen de zone van de zoneplichtige weg Sterrepad. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Door Buro Herman Sengers is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 'Akoestisch onderzoek t.b.v. bouwlocatie aan het Sterrepad', 4 januari 2006).

In de genoemde rapportage zijn de resultaten van de akoestische berekening overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 beschreven.

In de conclusie van de rapportage wordt aangegeven dat:

Ter plaatse van de geprojecteerde woningen aan het Sterrepad de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaai van 50 dB(A) niet zal worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat wanneer de afstand van de woning tot de as van de weg wordt aangehouden op 12 meter ter plaatse van de appartementen de optredende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op het Sterrepad maximaal 45 dB (A) bedraagt. De invloed van het verkeer op 't Hof nabij het bouwvlak is minimaal vanwege de tussengelegen afschermdende bebouwing. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden. Voor het bouwplan/ruimtelijke ontwikkeling heeft geen ontheffing tot een hogere waarde aangevraagd te worden bij Gedeputeerde Staten.

In het kader van de voorschriften in het Bouwbesluit worden er eisen gesteld aan de geluidwering van de buitengevels van deze woningen. Hierbij geldt een maximaal geluidsniveau als gevolg van het optredend wegverkeerslawaaai van 35 dB(A) in de verblijfsgebieden. Voor verblijfsruimte bedraagt dit 37 dB(A). De geluidswering van de buitengevels van de genoemde verblijfsgebieden dienen bij een maximaal optredend geluidsniveau van 45 dB(A) plus de 5 dB aftrek ingevolge artikel 103 wet geluidhinder dus minimaal 15 dB te bedragen. Hierop dienen de noodzakelijk geachte geluidwerende maatregelen aan de uitwendige scheidingsconstructie met geopende ventilatievoorzieningen te worden afgestemd. Vooralsnog behoeven er bij een dergelijke minimale geluidwering geen additionele gevelmaatregelen getroffen te worden.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Uit de berekeningen bij het rapport blijkt voor de gemeente dat sprake is van een goed woon en leefklimaat ter plaatse van de appartementen. Er bestaan geen belemmeringen in verband met wegverkeerslawaaï voor het realiseren van het plan.

Voor de nieuwbouw van de appartementen is het verlenen van hogere grenswaarden niet nodig. Ook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen is niet noodzakelijk.

Beoordeling woon- en leefklimaat

De overige wegen binnen het plangebied zijn deels ook gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan iets gezegd worden omtrent het aanwezig zijn van een goed woon- en leef klimaat ter hoogte van de woningen en andere geluidgevoelige functies.

Voor de aanwezige geluidgevoelige functies wordt dit bereikt door de toets aan het bouwbesluit bij de aanvraag voor een bouwvergunning.

Verder kan voor de beoordeling van het woonklimaat in het gebied aan gesloten worden bij onderstaande tabel.

Gevelbelasting	Beoordeling
< 48	Goed
48 – 53	Redelijk
53 – 58	Matig
58 – 63	Tamelijk slecht
63 - 68	Slecht
>68	Zeer slecht

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek blijkt niet dat een cumulatieve geluidbelasting inclusief aftrek varieert van minimaal 53 tot maximaal boven 68 dB.

Er is dus geen aanleiding om te spreken van een matig tot zeer slecht woon- en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer.

4.2.2. Industrielawaai

Van Industrielawaai, relevant voor de ruimtelijke ontwikkeling, is geen sprake. Met of zonder toepassing van de benodigde (bouwkundige) maatregelen bestaan er vanuit het aspect Industrielawaai dan ook geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Luchtkwaliteit

Beleid

Europese richtlijnen en implementatie in Nederlandse regelgeving

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen van de luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen.

De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. De richtlijn is gericht op de instandhouding van goede luchtkwaliteit en in andere gevallen het verbeteren daarvan, adequate informatievoorziening aan de bevolking en gemeenschappelijke methoden en criteria om de luchtkwaliteit te beoordelen.

Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Wet Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is een implementatie van enkele van de bovengenoemde richtlijnen. De 'Wet luchtkwaliteit' bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de 'Wet luchtkwaliteit' aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434). Doel van de Wet luchtkwaliteit is om zowel de verbetering van de luchtkwaliteit te bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang te laten vinden.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM)¹ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet betekent dat op basis van de Regeling NIBM een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is indien:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof)
- NO₂ (stikstofdioxide)

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tevens dient het plan getoetst te worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer. Dit besluit is erop gericht te voorkomen dat door de bouw van een gevoelige bestemming op een plek met een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor luchtkwaliteit het aantal ter plaatse verblijvende personen gaat toenemen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bergeijk heeft voorsnog geen eigen luchtbeleid vastgesteld.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, de zogenaamde Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor fijn stof en stikstofdioxide zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden.

Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen

¹ Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

conform de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Conclusie

Door de gemeente is onderzocht of er voor de gewenste ontwikkeling vanuit het aspect luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2010 onder de grenswaarden, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet milieubeheer) vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Voor het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4. Externe veiligheid

De veiligheid, zoals bedoeld bij het aspect 'Externe veiligheid', in de leefomgeving wordt bepaald door aanwezigheid van risico's. Risico's kunnen ontstaan door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij bedrijven en door het transport van deze stoffen. De risico's zijn plaatsgebonden, namelijk bij bedrijven en rond transportassen (wegen, spoor, waterwegen en buisleidingen). Bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's.

Met dit projectbesluit wordt de oprichting van 4 appartementen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling getoetst door de gemeente. De gemeente Bergeijk heeft (nog) geen vastgesteld beleidsplan Externe veiligheid. Aan de verschillende, mogelijk risicoveroorzakende, inrichtingen is aandacht besteed:

Aspect	Toetsresultaat
1. Bedrijven	De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Bergeijk zijn opgenomen op de Provinciale Risicokaart. Recentelijk is deze door de gemeente bijgewerkt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in de nabijheid van het plan geen risicovolle bedrijven zijn gelegen welke onder normale omstandigheden een invloed kunnen hebben op het plan.
2. Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen	De circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2004) en de rapportage "Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen gemeente Bergeijk" (definitieve versie juli 2008) geven aan

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Aspect	Toetsresultaat
	dat, op basis van de ligging van het plan ten opzichte van deze routes, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg als niet significant is te beschouwen.
3. Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over rail	In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
4. Transport: vervoer van gevaarlijke stoffen over water	In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
5. Transport: ondergrondse buisleidingen	Op basis van de informatie van de gemeente Bergeijk, de N.V. Gasunie en de "Stichting buisleidingenstraat Rotterdam" en "Stichting Klic" (Kabels en Leidingen informatiecentrum) bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen, hogedruk of brandstof, in de nabijheid van het plan.
6. Hoogspanningslijnen	In de nabijheid van het plan bevinden zich geen hoogspanningslijnen.
7. Vliegverkeer	Het plan ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld (Eindhoven Airport).
8. GSM-antennes	De aanbevolen veldsterktes, waaraan het publiek blootgesteld mag zijn, worden doorgaans bij basisstations niet overschreden op afstanden groter dan ongeveer drie meter horizontaal 'in de bundel' en een halve meter in andere richtingen (dus onder, boven en achter de antenne). Gezien de afstand tot het plan of andere gevoelige objecten, is dit aspect daarom niet relevant.

De conclusie van het onderzoek naar externe veiligheid luidt dan ook dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.5. Milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die weer een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt de realisatie en exploitatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden in elk geval beschouwd als milieugevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen.

Enkele omliggende functies veroorzaken milieuhinder die van invloed kan zijn op de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het betreft:

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Locatie	Functie	Indeling VNG-lijst (meter)	Toetsing
1. Hof 126	Eetcafé annex hotel	10 ten opzichte van een rustige woonwijk (categorie 1)	Afstand tot woningen bedraagt > 10 meter → geen belemmering
2. Hof 124e	Winkel / Detailhandel	10 ten opzichte van een rustige woonwijk (categorie 1)	Afstand tot woningen bedraagt > 10 meter → geen belemmering
3. Hof 122	Café annex bar	10 ten opzichte van een rustige woonwijk (categorie 1)	Afstand tot woningen bedraagt > 10 meter → geen belemmering
4. Hof 116	TNT-locatie, qua intensiteit te beschouwen als detailhandel	10 ten opzichte van een rustige woonwijk (categorie 1)	Afstand tot woningen bedraagt > 10 meter → geen belemmering

Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de (indicatieve) VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering (actualisering 2009). Deze lijst geeft richtafstanden voor de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouw grens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Aan de gewenste afstanden wordt ruimschoots voldaan. Aangezien de projectlocatie niet is gelegen in een rustige woonwijk, maar in een centrumgebied, kan de richtlijnafstand met 1 afstandstap worden verkleind. Hierdoor levert de ontwikkeling van een appartementencomplex geen problemen op. De gewenste nieuwe planregeling ten behoeve van de woningen wordt dan ook niet belemmerd door milieuhinder van omliggende functies.

De woningen zelf dienen niet gezoneerd te worden ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies, zoals woningen, vanwege de afwezigheid van hinderveroorzakende activiteiten.

4.6. Natuur en landschap

Op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de gronden van het plangebied en directe omgeving aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Hier zijn geen essentiële natuur- of landschapswaarden aanwezig. Natuur en landschap is niet de hoofdcomponent. Er zijn geen Ecologische verbindingzones (EVZ) of andere belangrijke natuurlijke elementen aangewezen op de kaart.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

In het geldend bestemmingsplan voor het plangebied zijn geen waardevolle boombeplantingen opgenomen. Ook op de luchtfoto's is op de projectlocatie geen waardevolle boombeplanting te herkennen. De bestaande (jonge) bomen, hebben geen essentiële waarde.

4.7. Flora en fauna

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is geen flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd.

Het gebied vergt vanwege de bestaande verstedelijkte functie, die onveranderd blijft, geen onderzoek in het kader van de regelgeving in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Er is geen veldinventarisatie uitgevoerd om (sporen van) aanwezige soorten op te sporen. Van de soortgroepen zoogdieren, vogels en amfibieën is het niet mogelijk tot licht waarschijnlijk dat er beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

Door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels en zoogdieren (deels) niet onevenredig worden verstoord of verdwijnen. Doordat de enige vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogels wordt verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan vogelnesten, -eieren en jonge vogels voorkomen. Holen en individuen van algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren zullen niet worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied bovendien voldoende andere foerageergebieden.

De gewenste ontwikkeling in het plangebied leveren geen onevenredige negatieve gevolgen op voor flora en fauna in het gebied en worden hierdoor dan ook niet belemmerd.

4.8. Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Voor de gronden binnen het plangebied 'Sterrepad 43' is door Aquatest BV een verkennend bodemonderzoek verricht in het gebied (bijlage 5: 'Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en BRL SIKB 2000, VKB-protocol 2001/2002, d.d. 19 juni 2008').

Uit de resultaten van het vooronderzoek zijn de gronden als 'niet-verdacht' beschouwd. Op grond daarvan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. De samenvatting van de rapportage meldt dat uit dit onderzoek blijkt dat de locatie voor wat betreft de bovengrond een lichte verontreiniging met zink, cadmium, PAK's en minerale olie bevat. De ondergrond bevat een lichte verontreiniging met minerale olie. Ondanks deze lichte verontreiniging kan de hypothese 'niet-verdacht' behouden worden. Milieutechnisch is er geen zwaarwegend argument om een eventuele ver/aankoop af te wijzen.

De gemeente, als bevoegd gezag, heeft op basis van de onderzoeksresultaten besloten dat voor de beoogde doelstelling (ruimtelijke ontwikkeling) er sprake is van een functionele geschiktheid van de bodem. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van de bouwvergunning voor de ruimtelijke ontwikkeling.

4.9. Archeologie

In de voorbereiding van het ontwikkelingstraject is door verzoeker een bureauonderzoek uitgevoerd voor het aspect archeologie (bijlage 6: 'Quickscan archeologie' d.d. 15 juni 2011). Dit is beoordeeld door SRE Milieudienst (bijlage 7: 'Advies archeologische monumentenzorg' d.d. 28 juni 2011).

Op basis van de bovenstaande rapportages is het volgende geconcludeerd: op de gemeentelijke erfgoedkaart van de gemeente Bergeijk heeft het plangebied vanwege de ligging in een historische kern, een hoge archeologische waarde (zie afbeelding volgende pagina). Het gebied is overigens ook als zodanig aangeduid op de Archeologische Monumentenkaart van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Voor archeologisch waardevolle gebieden geldt een ondergrens van 100m² voor archeologisch onderzoek. Dat betekent dat bij een te bebouwen oppervlak van meer dan 100m² bekeken moet worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In gebieden met een hoge archeologische waarde moeten in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen door middel van een vooronderzoek de eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart worden gebracht d.m.v. een inventariserend en zo nodig waarderend onderzoek. Op de gemeentelijke erfgoedkaart van de gemeente Bergeijk heeft het plangebied vanwege de ligging in een historische kern, een hoge archeologische waarde (zie afbeelding hieronder).

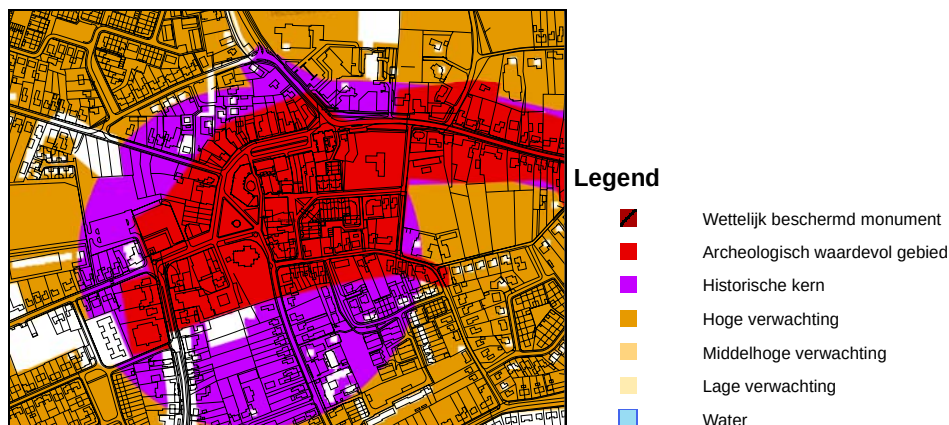
In dit geval werd in het 'Advies archeologische monumentenzorg' d.d. 28 juni 2011 aangegeven dat het een onbekend te bebouwen oppervlak betreft. De bestaande bebouwing wordt voorafgaand aan de bouw gesloopt. In de ruimtelijke onderbouwing is vervolgens beschreven of en zo ja welk oppervlak van het nieuw te bebouwen gebied de bestaande bebouwing overlapt. Ook de funderingsdiepte van de bestaande en nieuwe bebouwing is beschreven. Het is daarmee duidelijk of en in welke mate de ondergrond van het perceel mogelijk reeds verstoord is. Voor het bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, zijn deze gegevens noodzakelijk. Men kan immers niet eenvoudigweg stellen dat de locatie waar het oude gebouw gestaan heeft, wel verstoord zal zijn. Gebouwen van voor 1980 werden doorgaans ondiep gefundeerd, tenzij een kelder is aangelegd. De archeologische resten zijn onder dergelijke gebouwen doorgaans nog goed geconserveerd.

Indien in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm adviseren wij om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren waarin aandacht is voor de bovenstaande aspecten. Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het omschreven plangebied. Het onderzoek doet uitspraken over de aan- of afwezigheid, het karakter en de omvang, de datering, gaafheid en conservering en de relatieve kwaliteit van de archeologische waarden in combinatie met aardwetenschappelijke gegevens. Het resultaat is een rapport met een gespecificeerde verwachting volgens de normen zoals beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2). Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan de gemeente als bevoegd gezag vervolgens een besluit nemen omtrent de noodzaak van vervolgonderzoek of behoud in situ.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Figuur 5. Concept Archeologische verwachtingenkaart Bergeijk



Gezien het 'Advies archeologische monumentenzorg' d.d. 28 juni 2011, heeft verzoeker op verzoek een nieuwe Quickscan aangeleverd (bijlage 8: 'Quickscan archeologie' d.d. 14 juli 2011). Gezien het bouwplan bestaat geen reden aan te nemen dat met de planontwikkeling onevenredige nadelen optreden ten aanzien van archeologische verwachtingswaarden.

4.10. Cultuurhistorie

Met de gewenste ontwikkeling wordt het functioneren van cultuurhistorische elementen niet belemmerd.

4.11. Verkeer en parkeren

Door initiatiefnemer is voor de ruimtelijke ontwikkeling een motivering aangeleverd voor de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein (onder de bestaande en toekomstige appartementen). Daarbij is aangegeven dat voor de bezettingsgraad van de bestaande parkeervoorziening aan het Sterrepad uitgegaan is van de waarden uit het parkeeronderzoek 2008 dat heeft plaats gevonden in het kader van de inrichting van het centrum Bergeijk. De uitkomsten van de toenmalige tellingen zijn gebruikt voor de huidige parkeersituatie. Op 28 september 2009 heeft de gemeente een notitie parkeren Sterrepad/achterzijde HEMA opgesteld. Deze heeft gediend als onderbouwing van de 'vrijstelling' voor de bouw van 10 appartementen aan het Sterrepad (zie onder hoofdstuk 1, *historie*).

De parkeerdruk aan het Sterrepad is alleen 's avonds aan de orde. De bezettingsgraad bedraagt dan 80-100 %. Op andere tijdstippen ligt de bezettingsgraad op 50-70%. In de directe omgeving van het Sterrepad is echter ook in de piekbelasting geen sprake van een parkeerprobleem.

In overleg met de gemeente is besloten tot het onderbrengen van de - volgens de toepasselijke parkeernormen (CROW) – noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeernormen zijn toegepast op de 4 nieuwbouw appartementen. Volgens de parkeerkencijfers van het CROW geldt er voor 'niet goedkope woningen' in 'niet stedelijk' gebied een minimale parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 bedoeld is voor bezoekers. Op grond van de parkeerkencijfers dienen er voor 4 appartementen 6 parkeerplaatsen te worden aangelegd (4 app. * 1,4 pp).

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Dit betekent voor de bouw van 4 nieuwbouw appartementen (de ruimtelijke ontwikkeling) de realisatie van 6 parkeerplaatsen in de kelder van het appartementencomplex. De bestektekening (2), behorende bij de aanvraag voor de toenmalige bouwvergunning d.d. 29 juni 2010, met werknr. 09-1713 d.d. 19 januari 2011 duidt de locatie van de betreffende parkeerplaatsen. Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan.

Wat betreft de verkeersaantrekkende werking van de ruimtelijke ontwikkeling, heeft de gemeente vastgesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling (het bouwplan: 4 appartementen) tot gevolg hebben dat de ontsluitingswegen een beperkt aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Uiteindelijk zal het merendeel van het verkeer ontsloten worden via Sterrepad/Hof. Voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

4.12. Duurzaamheid en energie

Het klimaat verandert. Dit komt onder andere door de toename van het gebruik van fossiele brandstoffen in de wereld. Daarnaast zijn de voorraden van deze fossiele brandstoffen eindig en stijgen de energieprijzen gestaag. In het rapport van Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) is wetenschappelijk onderbouwd dat klimaatverandering waarneembare effecten heeft, zoals terugtrekkende gletsjers, zeespiegelstijging en erosiebedreigingen in een aantal kusten. Daarnaast zal het aantal mensen dat leeft in gebieden met ernstig watertekort tot 2050 drie tot vier keer zo groot worden als in 1995. Energie en duurzaamheid zijn de afgelopen jaren dan ook belangrijke thema's geworden bij de gemeente Bergeijk.

Om deze reden heeft de gemeente Bergeijk de Klimaatvisie Kempengemeenten vastgesteld, waarin een ambitie geformuleerd is om als De Kempen in 2025 energieneutraal te zijn. Met inachtneming van deze klimaatvisie is voor de periode van 2010-2012 klimaatbeleid opgesteld en op 10 november 2009 door de raad vastgesteld. Om het klimaatbeleid tot uitvoering te brengen zijn de ambities voor de komende drie jaar (2010-2012) uitgewerkt in concrete activiteiten. Deze zijn gebundeld in een uitvoeringsprogramma.

Ook ruimtelijke ontwikkeling kan en zal er ingezet worden om de doelstellingen uit het klimaatbeleid te bereiken, en hiermee energiebesparings- of duurzaamheidswinsten te boeken. Dit niet alleen door het gebruik van milieuvriendelijke materialen of waterbesparende maatregelen, maar bijvoorbeeld ook door rekening te houden met de oriëntatie van de bebouwing (opvang zonlicht en zonnewarmte).

De ambities uit het thema woningbouw zijn er bijvoorbeeld op gericht om nieuwbouw woningen te realiseren met een lagere Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC 25% lager dan wettelijke norm). Uit het klimaatbeleid komt tevens de ambitie om 5% van de energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, duurzaam op te wekken. Dit kan bijvoorbeeld via grootschalige en/of collectieve opties zoals wind-, biomassa-, of zonne-energie of warmte-koudeopslag.

In ruimtelijke plannen zullen randvoorwaarden zodanig worden opgenomen dat deze duurzame opties niet belemmeren.

Enkele voorbeelden van 'duurzaam bouwen' maatregelen, die toegepast kunnen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen; Het schone regenwater vastgehouden in het gebied zelf(zie paragraaf 4.1);

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen, waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten;
Gebruik van hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is; Gebruik maken van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.

"Sterrepad 43"

5. Juridische planaspecten

5.1. Inleiding

Onderhavig projectbesluit bestaat uit de volgende onderdelen:

Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

Planregels: In de regels is het gebruik van gronden, opstellen en andersoortig gebruik van de gronden juridisch geregeld voor zover gelegen binnen het plangebied. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

Ruimtelijke onderbouwing: In de ruimtelijke onderbouwing worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de bestaande toestand en gewenste ontwikkelingen behandeld. Ook komt het geldende beleidskader aan bod. Daarnaast maken de uitkomsten van het wettelijke overleg deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Het projectbesluit bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het projectbesluit. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2. Verbeelding

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2008 als uitgangspunt gehanteerd. SVBP2008 staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008. In de SVBP2008 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven. De gronden behorend tot onderhavig bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. Binnen het plangebied is een bestemming toegekend aan de aanwezige functie. De bestemming op de verbeelding zijn in de planregels aangevuld met bouw- en gebruiksregels. De materiële inhoud van de bestemmingen is dus opgenomen in de planregels. Voor de leesbaarheid zijn op de verbeelding verder aanduidingen opgenomen, zoals straatnamen, bestaande bebouwing, kadastrale gegevens et cetera.

5.3. Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

"Sterrepad 43"

5.3.2. Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit projectbesluit zijn vier bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming mogen nieuwe woningen gerealiseerd worden, mits deze voldoen aan de bouwregels. In deze bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woningen, de hoogte, ligging en inhoudsmaat. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De regeling hiervoor is opgenomen in de specifieke gebruiksregels.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een projectbesluit bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen ten aanzien van het bebouwingspercentage en de vormgeving van de dakafdekking.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

"Sterrepad 43"

In deze regels (artikel 8) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.4. Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Het handhavingsbeleid van de gemeente Bergeijk is vastgelegd in onder andere het "Bouwbeleidsplan". In dit plan staat beschreven hoe omgegaan moet worden met het afhandelen van aanvragen, het toezicht houden bij bouwplannen en hoe gehandhaafd moet worden. De clusters "Vergunningen" en "Handhaving" van de afdeling "Gemeentewinkel" zijn primair verantwoordelijk voor de uitvoering van het Bouwbeleidsplan. Hierbij is een strikte scheiding in de werkzaamheden aangebracht:

- Het cluster "Handhaving" is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw.
- Het cluster "Vergunningen" toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is. Indien dit het geval is, schrijft het cluster "Handhaving" de overtreder aan met het verzoek om een vergunning aan te vragen of de overtreding op te heffen. Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of de overtreding op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op bouwvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de gevallen "laag" vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Tegen situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, wordt direct opgetreden.

"Sterrepad 43"

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een projectbesluit vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) worden gesloten tussen deze partijen. Hierin is ook de financiële afwikkeling opgenomen. Een exploitatieplan zoals opgenomen in de Wro is dan ook niet noodzakelijk.

Op grond van artikel 6.1, leden 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan bij de herziening van een bestemmingsplan, waarvan in dit geval sprake is, een 'verzoek om tegemoetkoming in schade' (voorheen planschade) worden ingediend. Dit houdt in dat personen die menen schade te lijden van de ontwikkeling, en die naar alle redelijkheid en billijkheid niet ten laste van hen mag komen, vergoed moet worden. Ook de bepalingen die zien op planschade worden opgenomen in de bovengenoemde anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het projectbesluit wordt getoetst op de volgende wijze:

- in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een projectbesluit daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- op grond artikel 3.11 lid 1 sub d van de Wro bestaat voor een ieder de mogelijkheid om bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp projectbesluit in te dienen.
- De gemeente neemt de ingediende reacties mee in haar besluitvorming over het plan. De uitkomsten van het wettelijke overleg en de zienswijzenfase zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

Resultaten vooroverleg

Met betrekking tot het voeren van bovenbedoeld overleg zijn werkafspraken gemaakt binnen de gemeente; het ontwerp projectbesluit is om die reden niet voor overleg toegestuurd, aangezien de belangen van de bestuursorganen die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, in het besluit niet in het geding zijn.

Ondanks het bepaalde in artikel 5.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft dus geen vooroverleg plaatsgevonden met: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu Inspectie, het Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

6.2.2. Ingebrachte zienswijzen

Na publicatie op 10 augustus 2011 heeft het ontwerp projectbesluit vanaf 11 augustus 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode zijn er drie zienswijzen ingediend. Onderstaand wordt ingegaan op de in de zienswijzen naar voren gebrachte bedenkingen.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

1. Nieuwbouw van woningen

Zienswijze

De Verordening ruimte bevat regels over de nieuwbouw van woningen. In dat kader is geconstateerd dat er nog geen actuele matrix is met een overzicht van het geheel aan gemeentelijke woningbouwplannen. De ontwikkeling dient niet alleen te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, maar ook binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over de woningbouwprogrammering.

Reactie gemeente

Inmiddels is er sprake van een actuele woningbouwmatrix. De 4 nieuwe appartementen zijn in de plancapaciteit (woningbouwmatrix per 1-1-2012) opgenomen en passen binnen het aantal te bouwen woningen volgens de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011.

2. Te weinig parkeerplaatsen

Zienswijze

Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen. Bergeijk behoort tot de categorie "Weinig stedelijk, centrum", de woningen tot de categorie "midden". Hiervoor is de parkeernorm, afgezien nog van bezoekersplaatsen, 1,3 tot 1,5 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een behoefte van gemiddeld 20 parkeerplaatsen terwijl er 16 zijn voorzien.

Reactie gemeente

Hoewel het projectbesluit toe ziet op het gehele appartementencomplex met 14 woningen, is voor slechts 4 appartementen nog een afwijking van het bestemmingsplan benodigd. Het reeds vergunde onderdeel van het appartementencomplex voorziet in 10 parkeerplaatsen voor 10 appartementen. Hier is sprake van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement. Op dit moment is dus nog slechts aan de orde het oprichten van 4 appartementen.

Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van "niet stedelijk, rest bebouwde kom" en "goedkope woningen". Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,4 (minimaal) – 1,7 (maximaal), wat dus meer is als waar bezwaarmaker van uitgaat. Het bezoekersaandeel bedraagt 0,3 parkeerplaats en is meegerekend in de normering (in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesuggereerd). Als wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm betekent dit dat er minimaal (1,4 parkeerplaats x 4 appartementen) 5,6 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Het plan voorziet in 6 extra parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3. Plan in strijd met algemeen belang van het centrum

Zienswijze

In het centrum wordt getracht tot een evenwichtige en duurzame herontwikkeling en invulling te komen van het aantal winkelunits aan 't Hof. De planlocatie aan het Sterrepad is hiervoor van cruciaal belang. Het belang van het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het centrum en de concurrentiepositie ten opzichte van andere dorpen en steden in de omgeving dient te worden geprevaleerd boven de ontwikkeling van enkele appartementen.

Reactie gemeente

De betreffende locaties in het centrum zijn geen eigendom van de gemeente. De herontwikkeling van het Sterrepad, door middel van de realisatie van de gevraagde appartementen, is al veel ouder. Daarnaast is het plan al deels vergund.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

4. Strijdigheid met de Structuurvisie

Zienswijze

Uit de Structuurvisie blijkt dat er in Bergeijk een bebouwingsoverschot is van 29 woningen. De ontwikkeling is niet meegenomen in de Structuurvisie, waardoor er dus een bebouwingsoverschot van 33 woningen zal ontstaan.

Reactie gemeente

De Structuurvisie dateert van 22 juni 2010. Voor de vaststelling van de lange termijn woningbouwopgave wordt de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie gehanteerd. In de Structuurvisie is dit de prognose van 2008. Deze prognose geldt voor de gehele gemeente, om een indruk te geven wat dit per kern betekent, wordt dit aantal van benodigde woningen naar rato van het aantal inwoners over de kernen verdeeld. In 2010 betekende dit een overschot van 29 woningen. In 2011 heeft de provincie de prognose geactualiseerd. Deze biedt enigszins meer ruimte dan de prognose van 2008. Mogelijke oorzaken hiervan zijn blijvende behoefte aan woningen a.g.v. gezinsverdunning, vergrijzing en toename huisvestingsvraag van arbeidsmigranten. Nieuwe woningontwikkelingen wordt dan ook niet qua kwantiteit direct getoetst aan de Structuurvisie. Bovendien levert de herontwikkeling van de locatie van bedrijfsbestemming naar wonen een aanzienlijke kwaliteitswinst op. Een bedrijf in een woonomgeving wordt immers gesaneerd. In de Structuurvisie wordt ook aangegeven dat voor ontwikkelingen als bijvoorbeeld een bedrijfssanering ruimte dient te zijn.

5. (Bouw)regels (-voorschriften)

Zienswijze

Er worden ook beroepsmatige activiteiten toegestaan. De reikwijdte en consequenties hiervan komen evenwel noch in de ruimtelijke onderbouwing als in de belangenafweging aan de orde.

Reactie gemeente

Het betreft hier een algemene bevoegdheid die geldt bij elke woonbestemming. In de regels zijn hier ook strikte voorwaarden aan verbonden zodat er geen nadelige gevolgen voor de omgeving ontstaan.

Zienswijze

Het bouwvlak van het complex reikt grotendeels tot op de perceelsgrens. Dit rijmt niet met de in het ontwerpbesluit opgenomen voorschriften. Het bouwplan is daarmee in strijd met de voorschriften in het ontwerpbesluit.

Reactie gemeente

Dit is een correcte constatering. De medewerking geschiedt in casu op basis van het bouwplan. Het projectbesluit zal hierop worden aangepast. Artikel 4.2.1 sub i wordt uit de regels verwijderd.

6. Privacy

Zienswijze

Het bouwplan levert schending van de privacy van omliggende percelen op. In de nieuwe situatie kan men vanuit het complex uitkijken over het perceel van bezwaarmaker, zowel in de tuin als in de woning.

Reactie gemeente

Vanuit de appartementen zal voornamelijk zicht zijn op de voortuin en –gevel van de woning van de bezwaarmaker. In de bestaande (vergunde) situatie is er ook sprake van appartementen welke zicht hebben op de voortuin en –gevel. Er vindt hiermee geen ernstige aantasting van de privacy van bezwaarmaker plaats.

Projectbesluit

"Sterrepad 43"

7. Lichtinval

Zienswijze

Het plan levert een grote beperking op van de inval van zonlicht op het perceel van bezwaarmaker.

Reactie gemeente

Het te ontwikkelen appartementencomplex is gelegen ten noorden van de woning van bezwaarmaker. Er zal derhalve geen schaduwwerking door het plan ten opzichte van de woning van bezwaarmaker ontstaan.

8. Delegatie

Zienswijze

Niet is gebleken dat er sprake is van een tijdig genomen delegatiebesluit. De gemeenteraad is daarmee bevoegd orgaan. Het besluit is hiermee onbevoegd genomen.

Reactie gemeente

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 15 december 2008 besloten de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit of juist de weigering daarvan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

9. Onderzoek financiële haalbaarheid

Zienswijze

Er is onvoldoende onderzocht of het bouwplan financieel haalbaar is. Hierbij wordt verwezen naar het overschot aan woningen dat er momenteel is.

Reactie gemeente

Door initiatiefnemer/aanvrager is een kostenopzet opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Uiteraard zal de ontwikkelaar pas starten met de werkzaamheden wanneer er voldoende appartementen verkocht zijn.

6.2.3. Ambtelijke wijzigingen

Naast bovenbeschreven beoordeling van ingebrachte zienswijzen, waarmee het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 4 september 2012 heeft ingestemd, is het projectbesluit bij besluit van 4 september 2012 gewijzigd vastgesteld ten opzicht van het ontwerp dat vanaf 11 augustus 2011 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

De wijzigingen hebben betrekking op:

1. actualisatie van ontwerp projectbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
2. artikel 2.2 is gewijzigd in "ondergeschikte" bouwdelen;
3. artikel 3 "Tuin" is verwijderd aangezien er op de verbeelding geen bestemming "Tuin" voorkomt;
4. artikel 4 "Wonen" wordt gewijzigd in artikel 3 "Wonen";
5. artikel 3.2.1 sub a (voorheen 4.2.1 sub a) is gewijzigd in die zin dat er nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden in de bebouwingstypologie "gestapeld" tot maximaal 14 nieuwe woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
6. het in 3.2.1 sub b onder 1 (voorheen 4.2.1. sub b onder 1) genoemde begrip "gestapeld" is opgenomen in artikel 1 (Begrippen) van de regels en opgenomen op de verbeelding;
7. artikel 3.2.1. sub f (voorheen 4.2.1. sub f) is verwijderd aangezien er geen sprake is van goothoogte;

"Sterrepad 43"

8. artikel 4.2.1. sub g (maximale bouwhoogte) is gewijzigd in artikel 3.2.1. sub f waarbij verwezen wordt naar de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen;
9. artikel 4.2.1. sub h is verwijderd aangezien er geen sprake is van een dakhelling;
10. artikel 4.2.1. sub i is verwijderd aangezien de bebouwing in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet plaatsvinden;
11. artikel 3.2.2 (voorheen artikel 4.2.2.) is gewijzigd in die zin dat binnen de bestemming 'Wonen' geen bijgebouwen mogen worden gebouwd;
12. artikel 3.3 sub a en b (voorheen artikel 4.3 sub a en b) zijn verwijderd omdat er binnen de bestemming 'Wonen' geen bijgebouwen mogen worden gebouwd;
13. artikel 4.3. sub a is verwijderd;
14. artikel 6.1 sub b en d (voorheen artikel 7.1 sub b en d) zijn verwijderd;
15. artikel 6.2 (voorheen artikel 7.2) is gewijzigd, "bebouwing" is gewijzigd in "woning";
16. artikel 6.3 (voorheen artikel 7.3) is verwijderd omdat er binnen de bestemming 'Wonen' geen bijgebouwen mogen worden gebouwd;
17. artikel 6.4 (voorheen 7.4) is verwijderd omdat er geen sprake is van voortuin;
18. artikel 7 sub f. (voorheen 8 sub f.) is verwijderd;
19. het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is aangepast zodat de balkons binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak komen te liggen;
20. op de verbeelding is de aanduiding "gestapeld" toegevoegd;
21. op de verbeelding is door middel van differentiatielijnen onderscheid aangebracht in toegestane maximale bouwhoogten.