

Wijzigingsplan

Stökskesweg (achter Loo 32-36), Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Wijzigingsplan

Stökskesweg (achter Loo 32-36), Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

Juli 2023

Projectgegevens:

TOE03-SNG007-01A

REG03-SNG007-01A

TEK03-SNG007-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.WPBloo1109-VAST

Vastgesteld:

11 juli 2023



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

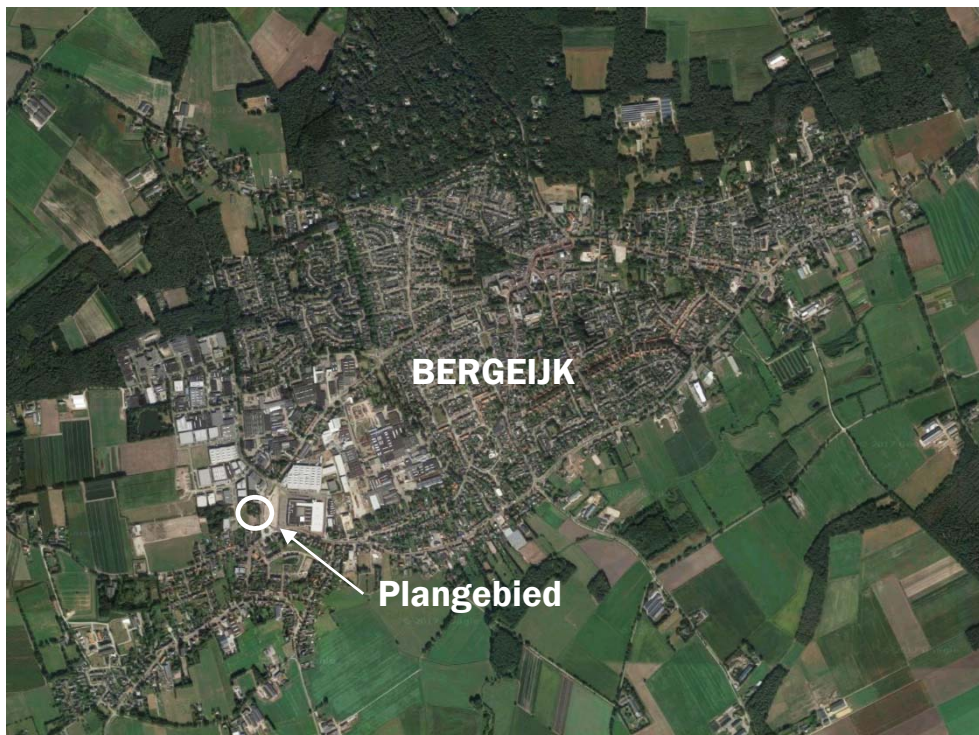
Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied en eigendomssituatie	5
1.3	Doel	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Bij het plan behorende stukken	6
1.6	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke opbouw plangebied	8
2.3	Functionele structuur	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijk	11
3.2	Functioneel	12
3.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	13
4	Beleidskader	15
4.1	Nationaal beleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.4	Conclusie	24
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie	26
5.3	Water	29
5.4	Geluid	35
5.5	Luchtkwaliteit	36
5.6	Externe veiligheid	37
5.7	Flora en fauna	38
5.8	Stikstofdepositie	40
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	41
5.10	Spuitzones	43
5.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
5.12	Kabels en leidingen	45
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7	De bestemmingen	49
7.1	Het juridische plan	49
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	49

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Loo Bergeijk, Lankelma, 19 november 2021.
2. Bergeijk, Stökskesweg – Loo, Gemeente Bergeijk (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 27 december 2021.
3. Bergeijk, Stökskesweg – Loo, Gemeente Bergeijk (NB). Een archeologisch inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase versie 1.2, Transect, 2 januari 2023.
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Stökskesweg ong. te Bergeijk, Tritium Advies, 5 januari 2022.
- 5a. Voortoets Stikstofdepositie Inbreidingsplan Loo 32-36 Bergeijk, Van Empel Milieuadvies, 2 maart 2023.
- 5b. AERIUS_projectberekening_20230302133725_Gebruiksfase
- 5c. AERIUS_projectberekening_20230302135235_Aanlegfase
6. Verslag Omgevingsdialoog (geanonimiseerd), H. Sengers, 30 mei 2022.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2021 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de percelen aan Loo 32 t/m 36 te Bergeijk hebben het initiatief genomen om op hun diepe achterpercelen te komen tot de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen. Het initiatief is al gecommuniceerd met de omwonenden.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost- en West Bergeijk'. Hierin heeft het plangebied weliswaar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', maar er is geen bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig.

Om die reden is dit wijzigingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

1.2 Plangebied en eigendomssituatie

Het plangebied betreft het percelen die kadastraal bekend staat als Gemeente Bergeijk, sectie I, nummers 437, 438 en 1463.

Het plangebied heeft een totaal perceelsoppervlak van ca. 1.277 m². Op de afbeeldingen op voorgaande pagina is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan " 't Loo Bergeijk" (identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBloo1002-VAST) dat is vastgesteld op 28 april 2011. Als enkelbestemmingen gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Op het plangebied is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' van toepassing, waarin het volgende is bepaald:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' ten behoeve van de bouw van twee woningen met bijbehorende tuin, mits:

- a de woningbouw geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- b er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- c de woningbouw past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- d de woningbouw inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;

- e er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit- en kwantiteit);
- f bij de wijziging rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede geldende bestemmingsplan “’t Loo Bergeijk” met plangebied in rode omlijning aangegeven (Bron: Ruimtelijke Plannen).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemming het plangebied krijgt en is het bouwvlak aangeduid, waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. Van toepassing zijn de regels van het moederplan “’t Loo, Bergeijk”. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.6 Leeswijzer

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

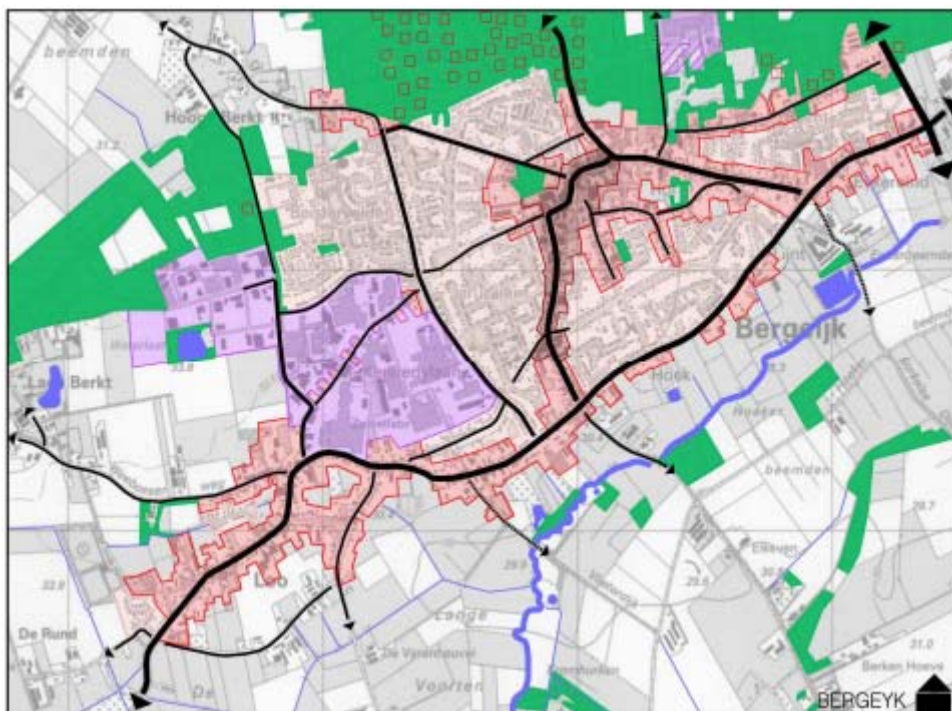
2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

2.1.1 Bergeijk

De kern Bergeijk is ontstaan op het akkercomplex Beistervelden/Molenakkers, dat aan de noordzijde wordt begrensd door een groot bosgebied en ten zuiden door het beekdal van de Keersop. De eerste bebouwing concentreerde zich rond de ontsluitingslijn Hof, Mr. Pankenstraat en Eykereind, die min of meer parallel aan de Keersop loopt en het oude akkercomplex doorkruist. Hierdoor ontstond in eerste instantie een lang bebouwingslint, met een kerngebied rondom Het Hof.

Op oude plattegronden van rond 1895 is te zien dat een duidelijke lintbebouwing langs de van oudsher belangrijke verbindingsweg (Hof) in oostzuidrichting is ontwikkeld. Opvallend is, dat er ter hoogte van de Eerselsedijk/Hof-Eykereind een verbreding in het lint aanwezig is. De belangrijkste aan- en afvoer van wegen tot Bergeijk werden in deze periode gevormd door de straten die nu Eykereind, Hof en Burgemeester Magneestraat heten. Opvallend is ook dat de overige paden en wegen corresponderen met het huidige straten als Molenakkers, Kerkstraat en Nieuwstraat.



Bergeijk heeft een grote ontwikkeling doorgemaakt, mede ten gevolge van een aantal belangrijke industrieën dat zich hier heeft gevestigd (o.a. de melkfabriek). Ten opzichte van het oorspronkelijke lint vonden deze (planmatige) uitbreidingen plaats in alle windrichtin-

gen: In het zuiden richting de tot doorgaande weg opgewaardeerde Hoek en Lijnt; in noordwesten, noorden en noordoosten tot aan het bosgebied van de Bergerheide. Bergeijk is daarmee de grootste kern van de gemeente geworden en heeft goed voorzieningenniveau qua winkels, horeca en voorzieningen. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in het centrum en de Burgemeester Magneestraat.

2.1.2 't Loo

Bergeijk en 't Loo zijn twee aparte dorpen, die pas vrij recent aan elkaar gegroeid zijn. De topografische kaart van 1900 laat zien dat een lang bebouwingslint door beide dorpen liep, dat bestond uit Eykereind - Mr. Pankenstraat - Burg. Magneestraat - Broekstraat - Loo. In 1913 is aan de noordoostzijde van 't Loo de coöperatieve zuivelfabriek St Bernardus opgericht (op de plek, waar nu Bax Totaalrecreatie zit). Het was een stoomzuivelfabriek, die in de volksmond 't Stoom werd genoemd.

Op de kaart van 1950 is het beeld uit 1900 vrijwel onveranderd. Veranderingen zijn er vooral in het buitengebied waar woeste heidegrond in veranderd in weides en akkers.

In 1960 verschijnt de eerste planmatige uitbreiding van Bergeijk. Ook staat de zuivelfabriek 't Stoom nu op de kaart, die flink uitbreidde omdat individuele melkfabrieken uit de omliggende dorpen hier gefuseerd zijn na de Tweede Wereldoorlog.

De kaarten van 1970 tot heden laten zien hoe Bergeijk en 't Loo verder groeien en hoe tussen de dorpen 't Stoom verder groeide als fabriek. In 1980 hield de fabriek op te bestaan en werd 't Stoom getransformeerd tot het bedrijventerrein Het Stoom.

2.2 Ruimtelijke opbouw plangebied

Het plangebied betreft de diepe achterpercelen van een drietal woningen (Loo 32-36), die in het oude bebouwingslint van 't Loo liggen. De achterpercelen liggen aan de Stökskesweg in de overgang van het bebouwingslint naar de bedrijventerreinen Waterlaat en Het Stoom. Langs de weg Loo bestaat de bebouwing overwegend uit 1 à 2 bouwlagen met kap. De bedrijfswoning aan de Stökskesweg, die op het belendende perceel ten noorden van het plangebied staat, is een woning met een topgevel in 1.5 bouwlaag met kap met aanbouwen in 1 bouwlaag met kap. De toegestane bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing is aanmerkelijk hoger.



Het plangebied aan de Stökskesweg, rechts van het midden van de foto.



Het plangebied aan de Stökskesweg, links op de foto.



Het plangebied.



De woningen aan 't Loo, waarvan de achterpercelen herontwikkeld worden.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de oostzijde van 't Loo, een kleine kern met een kerk + pastorie, een voormalig klooster, enige bedrijvigheid, diverse winkels, een hotel, een café en een school. Het plangebied bevindt zich aan de oostrand van bedrijventerrein Het Stoom en de zuidrand van bedrijventerrein Waterlaat op de overgang naar het dorp 't Loo. Het plangebied zelf betreft de achterpercelen van woningen aan 't Loo. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op het perceel van een bedrijfswoning.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

In het plangebied zijn twee vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap voorzien. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogtes van woningen in de omgeving. De vrijstaande typologie past bij de situering aan de rand van 't Loo.

In het wijzigingsgebied zijn slechts twee woningen toegestaan. Omdat afstand moet worden gehouden tot de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied, heeft de noordelijke woning een relatief groot perceel.



3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft twee vrijstaande woningen, waarmee wordt aangesloten op de overwegende woonfunctie van 't Loo en waarmee invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid om bouwmogelijkheden voor 2 woningen te creëren in de geldende woonbestemming voor het gebied.

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De bebouwing in het plangebied wordt ontsloten via de Stökskesweg, die aan de noordzijde overgaat in de Diepveldenweg, een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordoostzijde van Bergeijk. De Stökskesweg sluit aan de zuidzijde aan op de Broekstraat, 't Loo en de Weebosserweg.

De inritten van de nieuwe woningen hebben geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer: op basis van de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW bedraagt de verkeersgeneratie van vrijstaande woningen 8,2 motorvoertuigbewegingen/etmaal. Totaal zou het voor de 2 toe te voegen woningen dan om 16,4 mvt/etm gaan, wat een kleine toename is. De inritten van de woningen liggen op voldoende afstand van de rotonde (meer dan 15 m van de middengeleider die in de Stökskesweg is aangebracht ten noorden van de rotonde).

De gemeente Bergeijk heeft in februari 2017 een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Waar mogelijk is ingespeeld op Bergeijkse plannen als de Centrumvisie. Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

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

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeerrichtlijn van 2.3 parkeerplaats per woning.

Totale parkeeropgave op eigen terrein bedraagt dus 4.6 parkeerplaatsen.

Bij beide woningen wordt voorzien in een lange inrit (> 10 m lang) met garage. Ingevolge de brochure 'Toekomstbestendig Parkeren' (uitgave 381 CROW), kunnen 2 opstelplaatsen op een lange inrit als 1.3 parkeerplaats gerekend worden.

Tevens wordt voorzien in een opstelplaats naast de inrit, die als 1 parkeerplaats kan worden geteld. Aldus wordt voorzien in $(2 \times 1.3 + 2 \times 1 =) 4.6$ parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt aan de parkeereis voldaan.

3.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De nieuwe woningen zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan “ 't Loo Bergeijk’ (geen bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig). In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn verklaard om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van 2 woningen met bijbehorende tuin, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

- a de woningbouw geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;*
In paragraaf 3.2 wordt inzichtelijk gemaakt dat dit het geval is.
- b er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- c de woningbouw past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;*
In paragraaf 4.3 wordt verduidelijkt dat het plan past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- d de woningbouw inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;*
In paragraaf 3.1 van dit hoofdstuk wordt verduidelijkt dat de woningbouw stedenbouwkundig inpasbaar is.
- e er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit- en kwantiteit);*
In paragraaf 5.3 (Water) wordt verduidelijkt dat het plan voldoet aan het waterbeleid van gemeente en waterschap.
- f bij de wijziging rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden.*
Het plangebied is archeologisch onderzocht: er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege archeologie.

Geconcludeerd kan worden dat aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan wordt voldaan.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldende beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

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

Dit wijzigingsplan betreft de realisatie van 2 woningen. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Thans volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die tijd zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Structuurvisie

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

Conclusie

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

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

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

Voorheen was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant. Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze is geconsolideerd op 1 oktober 2022.

De Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

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

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

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

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

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van 2 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. De woningen zijn gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Bergeijk en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg

(RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Bergeijk behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bergeijk 340 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 600 woningen tot 2030. Dit wijzigingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de 'Bergeijkse Omgevingsvisie' vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een actualisatie van de Structuurvisie uit 2010. De Omgevingsvisie omschrijft een aantal kernkwaliteiten, opgaven en geeft de koers aan voor de gehele gemeente. Daarnaast wordt nog specifiek ingegaan op een vijftal gebieden, waarvan dit plangebied is gelegen in het gebied 'Westerhoven'. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten.

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

Het plangebied bevindt zich in het rode raamwerk, in de bestaande bebouwingskern, genaamd 'Woongebied'. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen dient gezocht te worden op de akkergebieden die direct aan de kern gelegen zijn, zoals het plangebied aan de Provincialeweg naast nummer 10. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige platte-landsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft bij het toevoegen van woningen naar een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten en het historische karakter.



Kaart Omgevingsvisie kern Bergeijk (Bron: Omgevingsvisie 2022)

Conclusie

Het initiatief betreft een inbreiding/intensivering in de bestaande bebouwingskern op relatief smalle en diepe achterpercelen die in de huidige situatie niet echt gebruikt worden. Er treedt een kwaliteitsverbetering op, omdat het aanzien van de percelen verbetert en omdat er bebouwingsoriëntatie op de Stökskesweg ontstaat op een plek die in de huidige situatie nogal anoniem is, doordat geen bebouwing aanwezig is of op afstand van de weg ligt. De inbreiding is in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Bergeijk.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

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

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

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

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

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

Speerpunten

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst.
5. Werken én wonen.

Toetsing

Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk. Het initiatief betreft 2 vrijstaande woningen. De grootte/ vorm van het plangebied leent zich niet voor een invulling met sociale koop-/ huurwoningen: er zijn in het plangebied slechts 2 woningen toegestaan. De omvang van het plangebied leidt voor deze twee woningen tot een perceel, die te groot zijn om in een goedkope financieringscategorie vallen. Ook voor seniorenwoningen is deze perceelsgrootte niet geschikt: in de gemeentelijke notitie Groot Maatschappelijk Belang wordt voor seniorenwoningen een perceelsgrootte van maximaal 250 m² aangehouden. De percelen in onderhavig plan zijn aanmerkelijk groter, zeker voor de noordelijke woning, die een extra groot perceel heeft, omdat afstand moet worden gehouden tot de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied.

Voor de nieuwe vrijstaande woningen zal een afdracht worden gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw (zie navolgende paragraaf 4.3.4).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de Kempische visie op wonen 2019 – 2023 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma, zoals beschreven in de paragraaf Brabantse Agenda Wonen. 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).

In de nadere inventarisatie over de beschikbare inbreidingslocaties is ook bestaande plancapaciteit vanuit wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Iedere gemeente heeft in het verleden op bepaalde locaties percelen aangewezen in haar bestemmingsplan die geschikt zijn voor woningbouw middels wijzigingsbevoegdheden. Onderhavig plan betreft een dergelijk perceel. Met de bouw van een woning op deze locatie is dan ook al rekening gehouden. Daarnaast gaat het om de bouw van slechts twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De bouw sluit dan ook goed aan op de Kempische visie op wonen.

Conclusie

In het plangebied worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. In het woningbouwprogramma is ruimte om deze nieuwe woningen op te nemen, wat dan ook zal gebeuren. De woningbouw die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de behoefte ofwel het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

4.3.4 Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Bergeijk betaalbaar kan wonen. Om die reden heeft de gemeente Bergeijk in haar woonbeleid bepaald dat 30% van de nieuw te realiseren woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Bij nieuwe woninginitiatieven is het niet altijd mogelijk om dit percentage te halen, bijvoorbeeld omdat het project te klein is (als het bijvoorbeeld om 1 woning gaat, dan is deze bijna per definitie vrijstaand en te duur om als sociale huurwoning op de markt te worden gebracht), of omdat sociale woningen niet passen binnen de ruimtelijke context (bijv. in een dorpsrand met vrijstaande woningen is het niet altijd passend om sociale huurwoningen, die meestal aaneengebouwd zijn, toe te voegen).

Om te zorgen dat een percentage van 30% sociale huurwoningen over de gehele lijn financieerbaar en dus realiseerbaar is, heeft de gemeente Bergeijk een Vereveningsfonds Sociale

Woningbouw ingesteld. De raad heeft hierover op 28 januari 2021 een positief besluit genomen. Hierbij wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

In principe werkt de gemeente niet mee aan een initiatief dat niet voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Indien een initiatiefnemer voldoende kan onderbouwen dat het onwenselijk of onmogelijk is om de norm van 30% te realiseren in zijn plan, dan kan het college besluiten om af te wijken van het beleid. In dat geval kan de gemeente besluiten om toch mee werken aan het initiatief. Voorwaarde is dan dat de initiatiefnemer een afdracht betaalt aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Deze afdracht wordt door de gemeente ingezet om het tekort aan sociale woningen op deze locatie te verevenen met een locatie die meer dan het voorgeschreven aantal sociale woningen realiseert.

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

Conclusie

Het initiatief betreft 2 vrijstaande woningen. De grootte/ vorm van het plangebied leent zich niet voor een invulling met sociale koop-/ huurwoningen: er zijn in het plangebied slechts 2 woningen toegestaan. De omvang van het plangebied leidt voor deze twee woningen tot een perceel, die te groot zijn om in een goedkope financieringscategorie vallen. Ook voor seniorenwoningen is deze perceelsgrootte niet geschikt: in de gemeentelijke notitie Groot Maatschappelijk Belang wordt voor seniorenwoningen een perceelsgrootte van maximaal 250 m² aangehouden. De percelen in onderhavig plan zijn aanmerkelijk groter, zeker voor de noordelijke woning, die een extra groot perceel heeft, omdat afstand moet worden gehouden tot de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied.

Ter compensatie van het ontbreken van sociale woningbouw in het plan zal een financiële afdracht plaatsvinden aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

4.4 Conclusie

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

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

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

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend onderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in oktober 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied en hierover in november 2021 gerapporteerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,4 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 en MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, zink en/of som PCB aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met barium, cadmium, koper en zink aangetoond.

Asbest in grond

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

Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in gronden grondwater, formeel te worden verworpen.

Nader bodemonderzoek

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

Conclusie

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

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

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

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft op de beleidskaart van de erfgoedkaart voor de Kempen van de ODZOB een aanduiding categorie 4 - gebied met hoge archeologische verwachting. Het projectgebied heeft een grootte van ca. 1275 m². De mogelijkheden voor nieuwe bebouwing, die dieper dan 0,3 cm – mv reikt, bedragen meer dan 500 m², waardoor archeologisch onderzoek aan de orde is.

Dit onderzoek is in november 2021 uitgevoerd door Transect uit Nieuwegein. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. Navolgend zijn de bevindingen van het onderzoek weergegeven.

Conclusie

Landschappelijk gezien ligt het plangebied relatief hoog, op een dekzandwieling. Het dichtstbijzijnde beekdal (van de Run) bevindt zich circa 650 m ten zuiden van het plangebied. Het terrein ligt daarmee wel op een gradiëntzone van de dekzandrug naar een lager gelegen vlakte, maar heeft vermoedelijk gedurende het Laat-Paleolithicum/Mesolithicum een minder gunstige locatie gevormd gezien de afstand tot een beek (Berkvens e.a., 2011). In de Middeleeuwen trok bewoning veelal vanaf de top van dekzandruggen naar de flanken van beekdalen (Berkvens e.a., 2011). In het plangebied is waarschijnlijk vanaf de Late Middeleeuwen of gedurende de Nieuwe tijd een bouwlanddek aangelegd, dat het onderliggende pleistocene zand (en mogelijk aanwezige archeologische resten) heeft beschermd voor latere verstoringen. Op basis van onderzoek in de omgeving blijkt echter veelal dat sprake is van een verstoorde top van pleistocene afzettingen, veroorzaakt door de aanleg van het bouwlanddek en moderne werkzaamheden. Er zijn voor het plangebied echter geen gekwantificeerde verstoringen vast te stellen in het bureauonderzoek, waardoor vooralsnog sprake blijft van een middelhoge verwachting voor alle periodes tot en met de Vroege Nieuwe Tijd. Door de nabijheid van meerdere IJzertijdvindplaatsen, is de archeologische verwachting hoog voor de IJzertijd en de Romeinse Tijd. Aangezien het plangebied op de kadastrale Minuut onbebouwd is, is wel sprake van een lage verwachting op bebouwingsresten uit de Nieuwe Tijd.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de top van het dekzand doorwerkt is geraakt als gevolg van landbewerking. In het westelijk deel van het terrein reikt deze omwerking tot een diepte van 80 cm - Mv, in het oosten tot 55-70 cm -Mv. Of en in hoeverre bij deze verstoringsdiepte alle archeologische resten in het gebied verstoord zijn geraakt, blijft in het midden. Op de westelijke twee kavels is de kans dat archeologische resten verstoord zijn geraakt, groter dan op het oostelijk perceel. De afwezigheid van grondsporen kan in ieder geval niet met zekerheid worden vastgesteld, vanwaar er toch een middelhoge archeologische verwachting in het plangebied blijft bestaan. Uit de onderzoeken op Waterlaat 5 en 6 blijkt de aanwezigheid van diepreikende waterputten uit de prehistorie en de late middeleeuwen tot zelfs meer dan 1,0 m in de top van het pleistocene zand (Van de Glind, 2013; Parlevliet, 2003). Op grond van deze informatie is archeologisch gezien het terrein niet zonder meer volledig verstoord te beschouwen, maar de kwaliteit van deze sporen zal op zijn minst aangetast zijn, in het westen van het plangebied meer dan in het oosten. De verwachting op intacte archeologische resten uit de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd is zodoende bijgesteld naar middelmatig, aangezien het nog wel mogelijk is om de diepe sporen uit deze perioden te verwachten zijn. Uit de periode Laat- Paleolithicum – Neolithicum worden geen diepe sporen verwacht, deze verwachting kan dus eigenlijk naar laag worden bijgesteld.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om vier nieuwbouwwoningen (280 m²) met tuin en parkeerplekken te realiseren. Uit het onderzoek blijkt een middelmatige archeologische verwachting: Transect adviseert daarom dat in het kader van deze plannen geen aanvullende maatregelen nodig zijn in het kader van het behoud van archeologische waarden. Wel geldt dat, mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten

worden aangetroffen, deze direct bij de bevoegde overheid te melden, in deze de gemeente Bergeijk. Dit is een wettelijke verplichting conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10.

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in het advies het terrein niet verder archeologisch te onderzoeken dan wel archeologische behoudsmaatregelen te treffen. Uit de boringen blijkt dat er sprake is van een afgetopt dekzand met direct hierboven een akkerlaag en bouwvoor, waarschijnlijk veroorzaakt door agrarische grondbewerkingen. Een A-C profiel en het ontbreken van een bodemvorming is een algemeen voorkomend beeld in de hele regio, zoals ook bij de archeologische onderzoeken van Waterlaat in Bergeijk. Dit is geen reden om de archeologische verwachting bij te stellen naar laag of middelhoog. Grondsporen (niet alleen diepe) zijn naar verwachting nog goed bewaard in het dekzand. Of er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en wat de conservering hiervan is en de inhoudelijke waarde, zal pas vastgesteld kunnen worden aan de hand van een gravend proefsleuvenonderzoek.

Proefsleuvenonderzoek

In augustus 2022 is door Transect een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het toetsen en aanvullen van de archeologische verwachting door het opsporen en het waarderen van eventueel aanwezige archeologische resten. Het onderzoek moet, voor zover mogelijk, inzicht geven in de aard, datering, omvang, gaafheid, conservering en begrenzing van de mogelijk aanwezige archeologische resten. Het onderzoek probeert daarmee antwoord te geven op de onderzoeksvragen zoals deze zijn vastgesteld in het Programma van Eisen (bijlage 7).

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn twee werkputten aangelegd met een totaal oppervlakte van circa 166 m² (10% van het plangebied). Geconcludeerd kan worden dat tijdens het onderzoek drie boomkuilen en een perceelsgreppel uit de Midden of Late Nieuwe tijd zijn aangetroffen. Er is weliswaar een scherf aardewerk uit de IJzertijd of de Vroeg Romeinse tijd aangetroffen, maar deze is niet te koppelen aan een archeologisch spoor. In de bouwvoor en de verspitte top van de C-horizont is sprake van aardewerk uit de Nieuwe tijd, evenals fragmenten bouwpuin, glas en plastic. Deze archeologische resten vormen samen een archeologische vindplaats en zijn derhalve gewaardeerd conform de BRL4000 / KNA-protocol 4003, specificatie VS06 Waarderen. Op basis van het ontbreken van een samenhangende vindplaats waar kenniswinst te behalen is, is deze vindplaats op basis van de waarderingssystematiek als niet behoudenswaardig beoordeeld. De middelhoge tot hoge verwachting en waarde van het plangebied op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd is met dit onderzoek grotendeels uitgebleven. Met het proefsleuvenonderzoek is de archeologische verwachting en waarde, zoals gespecificeerd in het vooronderzoek, getoetst en bijgesteld naar laag.

Selectiebesluit

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de waardestelling is geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen. Omdat een dergelijke behoudenswaardige vindplaats ontbreekt, wordt door het archeologisch onderzoeksbureau geadviseerd het plangebied archeologisch vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen.

Uit het rapport komt duidelijk naar voren dat de kans op behoudenswaardige en informatieke archeologische resten binnen het plangebied klein is. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant onderschrijft, als adviseur van het bevoegd gezag, dan ook het advies van de rapporteur om het terrein archeologisch vrij te geven.

Archeologisch vervolgonderzoek dan wel het treffen van archeologische beheers- en behoudsmaatregelen zijn dienovereenkomstig niet noodzakelijk.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kan worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Bergeijk dient te melden (Erfgoedwet 2016, art. 5.10 en 5.11).

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Beleid gemeente Bergeijk

“Het is 2050: de overheden, inwoners en bedrijven van Bergeijk zijn trots op wat ze hebben bereikt. De openbare ruimte is heringericht met als resultaat een aantrekkelijke groene leefomgeving die beter bestand is tegen teveel of te weinig water. Het oppervlaktewater is schoon, heeft een aantrekkende werking en versterkt de natuur. Ook op particulier terrein is er duidelijk wat veranderd. Tuinen zijn minder verhard, daken zijn vergroend en er zijn op veel plaatsen voorzieningen om overtollige neerslag zichtbaar te verwerken”.

In de voorgaande planperiode 2015-2019 heeft de gemeente flink ingezet op het op niveau houden van de toestand en het functioneren van het systeem.

De komende planperiode wil de gemeente aan de slag met het moderniseren van de minigalen, kwaliteitsgestuurd onderhoud en het verder op orde brengen van de basisgegevens.

Bij het woord riool zijn we nog vaak geneigd te denken aan een buis onder de grond. Maar in toenemende mate spelen bovengrondse voorzieningen een rol.

Door klimaatverandering en verdichting van de openbare ruimte door nieuwbouw zullen we ons blijvend tegen het water moeten wapenen. De gemeente Bergeijk heeft het voordeel dat de bodem op veel plaatsen geschikt is voor hemelwaterinfiltratie. Hierdoor kan we

hemelwater lokaal verwerkt worden en hoeft het niet over grote afstanden getransporteerd te worden. Daar waar dit praktisch niet of slecht haalbaar is wil de gemeente het overtollige water, bij voorkeur via bovengrondse groenblauwe voorzieningen, transporteren naar de beekdalen die zijn ingericht voor de opvang van pieken. Met deze groenblauwe voorzieningen wordt tevens bijgedragen aan het beperken van hittestress.

Naast een meer duurzame omgang met hemelwater gaat de gemeente ook meer duurzaam om met afvalwater. Dit zit namelijk vol schaarse en waardevolle grondstoffen. Naast de grondstof voor het opwekken van energie, bevat het afvalwater bijvoorbeeld fosfaat, stikstof, kalium en bouwstenen voor bio-plastics. Hoe mooi zou het zijn om energie en grondstoffen er weer uit te halen en te hergebruiken? De energie- en grondstoffenfabriek van waterschap de Dommel speelt al in op deze ontwikkeling. Hoe minder we het afvalwater verdund met grond- en regenwater en gelijkmatiger we het afvalwater als gemeente aanleveren des te (kosten)efficiënter het wordt om de afvalwaterstromen te verwaarden. Met het wijksgewijs ontvlechten van het rioleringsstelsel (scheiden van vuile en schone waterstromen) wil de gemeente hier doelmatig aan bijdragen.

De uitdagingen zijn echter te groot om deze als gemeente en waterschap alleen op te kunnen pakken. Zij hebben daarbij hulp nodig van inwoners en bedrijven. Denk hierbij aan het scheiden van schone en vuile waterstromen, het afkoppelen van verhard oppervlak, het benutten van daken voor het bufferen van hemelwater, vergroening en natuurlijk een goed gebruik van al onze voorzieningen. Om duurzaam afkoppelen (scheiden waterstromen + bufferen hemelwater) van verhard oppervlak te stimuleren wordt de komende planperiode bij herinrichtingsprojecten geld ter beschikking gesteld.

Om concrete stappen te zetten richting een waterrobuust en toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente we voortaan eisen stellen aan de omgang met hemelwater in vergunningplichtige trajecten. Net als het waterschap stelt de gemeente een bergingseis van 60 mm voor hemelwater, niet alleen bij een toename van verhard oppervlak, maar ook bij vervanging van verhard oppervlak. Omdat de grondslag niet overal hetzelfde wordt bij herontwikkeling en herinrichting op openbaar terrein een gebiedsreductiefactor gehanteerd, de bergingseis kan hierdoor per gebied verschillen. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat er voldoende ruimte is en dient altijd 60 mm waterberging te worden aangebracht. Samen met het verschil tussen straatpeil en vloerpeil is er dan voldoende opvangcapaciteit om een extreme bui op te vangen.

Door te doen en te communiceren over de watertaken en zelf het goede voorbeeld te geven in de openbare ruimte wil de gemeente haar inwoners en bedrijven waterbewust maken. Zo gaat de gemeente meer voorlichting geven over het feit dat water op straat vaker zal voorkomen en dat we deze vorm van hinder vanuit kostenoverwegingen zullen moeten accepteren. Ook bevordert de gemeente op allerlei manieren een duurzame omgang met water op eigen terrein. In dit VGRP is rekening gehouden met een stimuleringsbudget van € 55.000,- per jaar voor particulieren in gebieden waar herinrichting plaatsvindt. De praktijk leert dat een dergelijke regeling een bepaald deel van de bewoners net dat zetje geeft om

zelf aan de slag te gaan en mee te helpen gemeente Bergeijk waterrobuust en toekomstbestendig te maken.

5.3.3 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

Algemeen

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

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

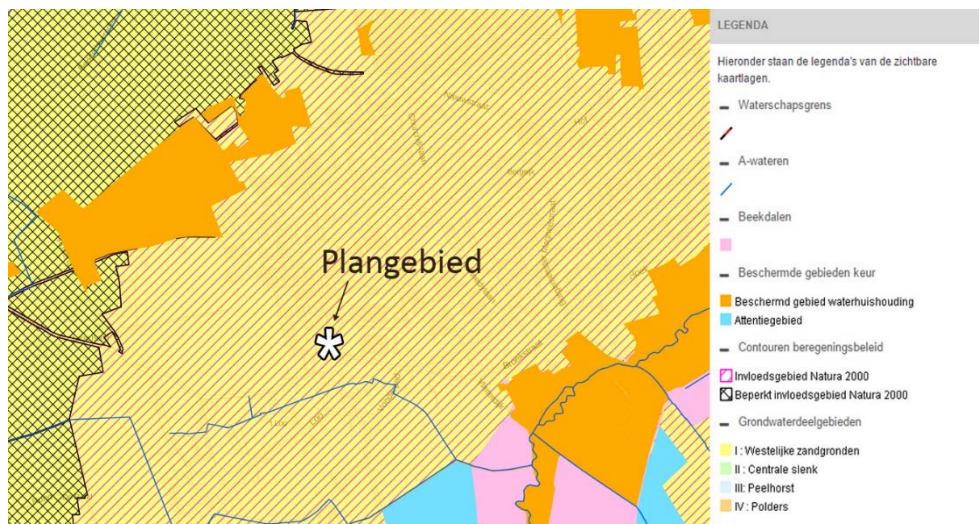
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² is, op basis van de aangepaste Keur die per 1 april 2021 is ingegaan, compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het percelen die kadastraal bekend staat als Gemeente Bergeijk, sectie I, nummers 437, 438 en 1463.

Het plangebied heeft een totale perceelsoppervlakte van ca. 1.277 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plangebied van ca. 350 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	0	175
Verharde buitenruimte	0	175*
Totaal verhard oppervlak	0	350
Onverhard oppervlak	1277	927
Totaal plangebied	1277	1277

* er is uitgegaan van een verhard perceelsoppervlak dat gelijk is aan het bebouwingsoppervlak op de begane grond

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, is compenserende waterberging vereist. De verhardingstoename bedraagt ca. 350 m², dus voor het plangebied in voorliggend wijzigingsplan is vanuit het waterschap geen bergingsopgave aan de orde.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt

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

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

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

De verhardingstoename door nieuwbouw bedraagt $350 m^2$. Dit betekent dat er moet worden voorzien in een totale waterberging op eigen terrein van $(1 \times 0,06 \times 350 =) 21 m^3$. Het betreft een ontwikkeling met een perceelsoppervlak dat met $1277 m^2$, waarvan $927 m^2$ onverhard, groot genoeg is om deze waterbergingsopgave op eigen terrein te realiseren.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is relatief laag. Een peilbuis op het, tegenover de locatie gelegen bedrijventerrein (peilbuis B57B0220-001) laat een gemiddeld hoogste grondwaterstand zien, die tot maximaal 175 cm –mv reikt.

De lage grondwaterstand wordt bevestigd in het bodemonderzoeksrapport, waar eind oktober een grondwaterstand van 1.9 m –mv gemeten werd. Het betreft een ondergrond betreft van matig fijn, matig siltig zand (k-waarde tussen 1 en 5) zonder leemlagen. De infiltratiegrondslag is daarmee goed te noemen.

Het ligt het meest voor de hand om een verlaging in de achtertuin te maken of om te werken met verticale IT-buizen. Een directe aansluiting van het hemelwater op de openbare riolering is niet toegestaan.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het dwa zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Voor het hemelwater zal er alleen een overloopconstructie worden aangesloten op het gemeentelijk riool, zodat bij een groot hemelwateraanbod het perceel niet overstroomt. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2020 -2024 is de perceeleigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. De bergingseis bedraagt ca. 21 m³. Inzichtelijk is gemaakt dat het binnen de mogelijkheden ligt om het hemelwater op eigen perceel te verwerken.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van 60 mm waterberging opgenomen.

5.4 Geluid

Akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Dit onderzoek is nodig, wanneer een ontwikkeling is gelegen binnen de onderzoekszone van een weg of wanneer sprake is van een weg, die geen onderzoekszone heeft (bijv. 30 km-weg) maar wel een zodanige verkeersfunctie dat onderzoek noodzakelijk wordt geacht om te kijken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er vindt nieuwbouw van 2 woningen plaats. Deze woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de wegen Eijkenakker, Elskensakker, Loo, Melkweg, Stökskesweg en Weebosserweg, die op minder dan 200 m afstand liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom aan de orde.

Dit onderzoek is verricht in januari 2022 door Tritium Advies. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit het rapport zijn hieronder worden weergegeven.

Voor de wegen Loo en Stökskesweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 4 en 11 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van

civieltechnische aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De gemeente Bergeijk beschikt niet over een eigen geluidbeleid ten behoeve van het verlenen van hogere waarden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt echter aansluiting gezocht bij het provinciaal beleid van de provincie Noord-Brabant.

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan één van de subcriteria, aangezien het bouwplan een open plaats binnen de bebouwde kom van de gemeente Bergeijk invult. Tevens kan worden voldaan aan de aanvullende voorwaarden, aangezien de onderhavige woningen elk beschikken over een geluidluwe oostgevel. In het kader van een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt geadviseerd om de tot de woning behorende buitenruimten en verblijfsruimten zo veel mogelijk te situeren aan de geluidluwe oostgevel.

Conclusie

Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.5 Luchtkwaliteit

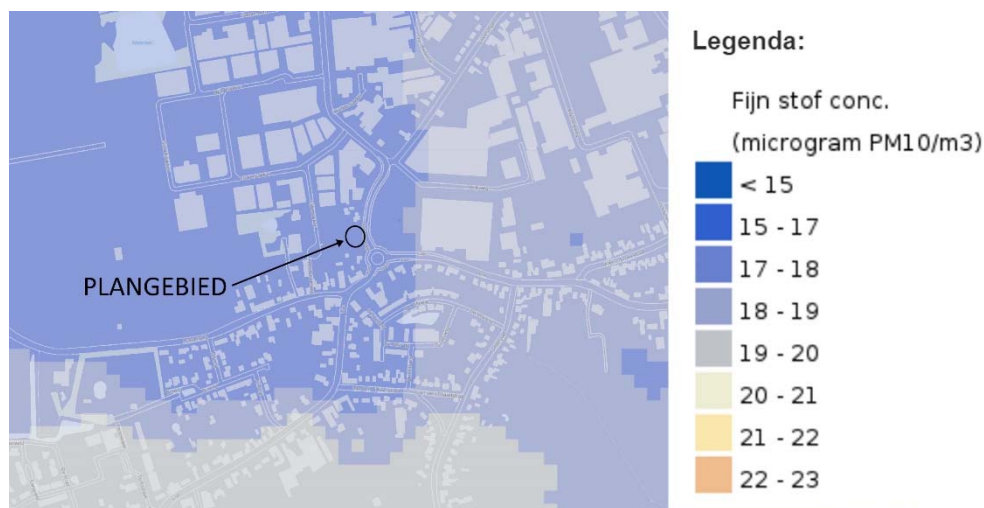
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM10/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Gemiddelde hoeveelheid fijnstof PM10 in 2019

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³ blijft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

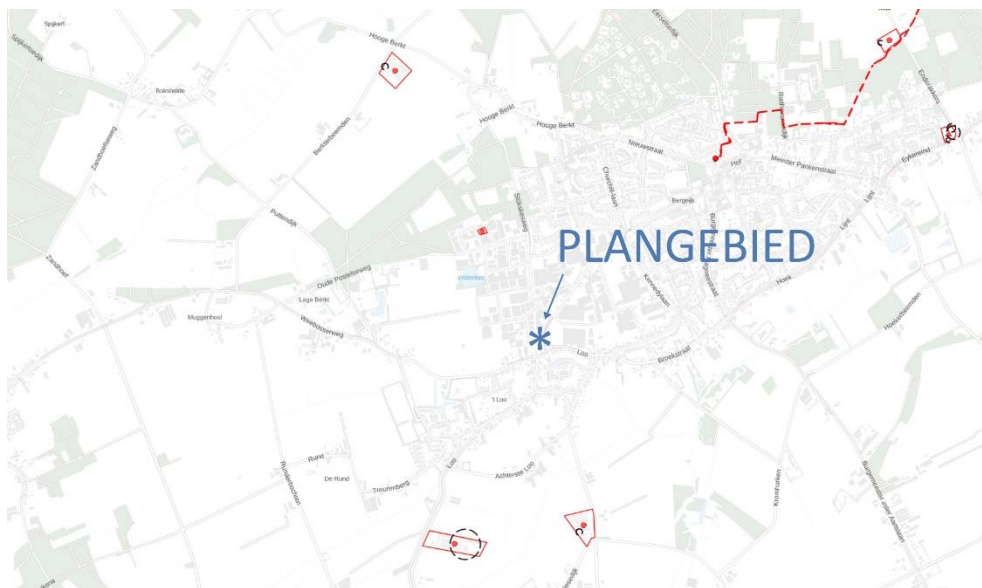
In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Ook is daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (meer) aanwezig. Hoewel de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid onder voorwaarden mogelijkheden biedt voor de vestiging van risicovolle inrichtingen op de Bergeijkse bedrijventerreinen, is er voor gekozen om Bevi-inrichtingen in dit wijzigingsplan niet toe te staan. Gezien de nabijheid van woningen in de rond het plangebied gelegen woonbuurten, wordt terughoudend omgegaan met de vestiging van risicovolle inrichtingen op Het Stoom en Waterlaat 5.

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. In of nabij het plangebied zijn geen leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Dichtstbijzijnd is een inrichting met gevaarlijke stoffen aan de Bokkerijder 12 te Bergeijk. Deze ligt op meer dan 700 m van het plangebied

Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief.



Kaart externe veiligheid

5.7 Flora en fauna

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

5.7.1 Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (de Keersop in het Natura 2000-gebied Leenderbos – Groote Heide) is met circa 900 meter op korte afstand gelegen. De ingreep is echter beperkt van aard, aangezien het een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied van Bergeijk betreft waarbij slechts 2 nieuwe woningen wordt toegevoegd. Met een berekening stikstofdepositie (zie navolgende paragraaf) is aangetoond dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

5.7.2 Soorten

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

Het plangebied bestaat uit achtertuinen met gras dat regelmatig gemaaid wordt. Aan de noordrand van het plangebied staat aan de zijde van de Stökskesweg een enkele fruitboom, die gehandhaafd blijft. Er is geen bebouwing in het plangebied aanwezig.

Langs de rijbaan staat een haag die wellicht van belang is als verblijf- en/of broedplaats van vogels. Hier is de zorgplicht van belang (zie paragraaf 5.7.3), wanneer (delen van) de haag mochten worden verwijderd.

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

5.7.3 Zorgplicht

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

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

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

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

Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

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

5.8 Stikstofdepositie

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (gebiedsnummer 136): het beekdal van de Keersop ligt binnen dit gebied en bevindt zich op ca. 900 m afstand van het plangebied.. Om te kijken of er al dan niet sprake is van een overschrijding van de stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2022 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

In de rapportage stikstofdepositie zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht. Berekeningen zijn gedaan met de rekentool AERIUS 2022.

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

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de “Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Het gebied waar de woningen geprojecteerd zijn, kent een afwisseling van functies (agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid, detailhandel en wonen). Om die reden kan worden vastgesteld dat het omgevingstype voor het gebied (en dus ook voor het voorgenomen woongebied achter Loo 32-36 is aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorieën en richtafstanden

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een bedrijfsbestemming aan de noordzijde waar milieucategorie 3.2 is toegelaten en een bedrijfsbestemming aan de overzijde van de Stökskesweg waar, gemeten vanaf de woningbouwmogelijkheden achter Loo 32-36, achtereenvolgens milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 zijn toegelaten. Een en ander in inzichtelijk gemaakt op de kaart, die navolgend in dit advies is opgenomen.

Ingevolge de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG (uitgave 2009) gelden voor de diverse milieucategorieën de volgende richtafstanden tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’ (de grootste richtafstand vanwege de aspecten geur, geluid, gevaar en trillingen):

Milieucategorie 2: 10 m

Milieucategorie 3.1: 30 m

Milieucategorie 3.2: 50 m

Dit zijn afstanden die ten opzichte van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ (wat hier zeker niet het omgevingstype is, dat van toepassing is) gereduceerd zijn. Voor ‘rustige woonwijk’ gelden voor milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 respectievelijk 30m, 50m en 100m als richtafstanden.

De richtafstanden moeten worden gemeten worden vanaf de woonbebouwing (de planologische mogelijkheden voor het oprichten van een hoofdgebouw voor bewoning) tot de grens van de bedrijfsbestemming.

De bedrijfsbestemming, waar categorie 2- bedrijvigheid is toegelaten, ligt op een minimale afstand van 21,75 m van de bouwmogelijkheden die in onderhavig wijzigingsplan worden geboden.

Voor de bedrijfsbestemmingen waar milieucategorie 3.1 is toegelaten betreft dit een afstand van 30 m en voor milieucategorie 3.2 is dat 50 m.

Er wordt dus ten opzichte van alle milieucategorieën voldaan aan de minimale richtafstand van gevoelige bebouwing tot bedrijvigheid.

De richtafstand van bebouwingsmogelijkheden binnen de gevoelige bestemming en de grens van de hinderlijke bestemming bedraagt 10 m. Het plan ligt dus buiten deze richtafstand.



Afstanden tot bedrijfsbestemmingen met milieucategorieën

Conclusie

In – of in de nabijheid van – het plangebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Ook heeft de ontwikkeling, die met dit

wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt geen beperkende invloed op omliggende bestemmingen waar bedrijvigheid toegelaten is.

5.10 Spuitzones

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

Binnen 50 m van het plangebied bevindt zich een agrarische bestemming aan de Eijkenakker. Deze is in gebruik als weiland, waar geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het geldende bestemmingsplan “ 't Loo Bergeijk’ heeft het plangebied reeds een bestemming ‘Wonen’.

Er is dus vanwege de bestaande situatie geen sprake van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de situatie voor potentieel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verandert niet.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

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

Toetsingskader

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

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

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;

3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 2 nieuwe woningen.

Volgens vaste jurisprudentie is een ruimtelijke procedure voor het bouwen van 2 nieuwe woningen geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is

in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden, zoals in paragraaf 5.8 (stikstofdepositie) wordt verduidelijkt.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.12 Kabels en leidingen

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

Overleg met omwonenden

Overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het plan heeft de instemming van de omwonenden.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het (voor)ontwerpwijzigingsplan 'Stökskesweg (achter Loo 32-36), Bergeijk' voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. Dit heeft geen aanleiding gegeven tot reacties.

Ter visielegging en vaststelling

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Stökskesweg (achter Loo 32-36), Bergeijk' heeft met ingang van 20 april tot en met 31 mei 2023 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder gelegenheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

In de vergadering van 11 juli 2023 van burgemeester en wethouders van Bergeijk is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een herontwikkelingslocatie aan de Stökskesweg te Bergeijk.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

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

De planopzet is gericht op nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en de bijbehorende buitenruimte en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige wijzigingsplan gehanteerde, bestemmingen.

Voor onderhavig wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan “t Loo Bergeijk” van toepassing.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor:

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

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

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte bepaald (resp. 6 en 11 m). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wonen uitgesloten' is alleen gebruik van bebouwing als berging of garage toegestaan en niet als woonkamer, slaapkamer, keuken of bijkeuken of voor de huisvesting in verband met mantelzorg.