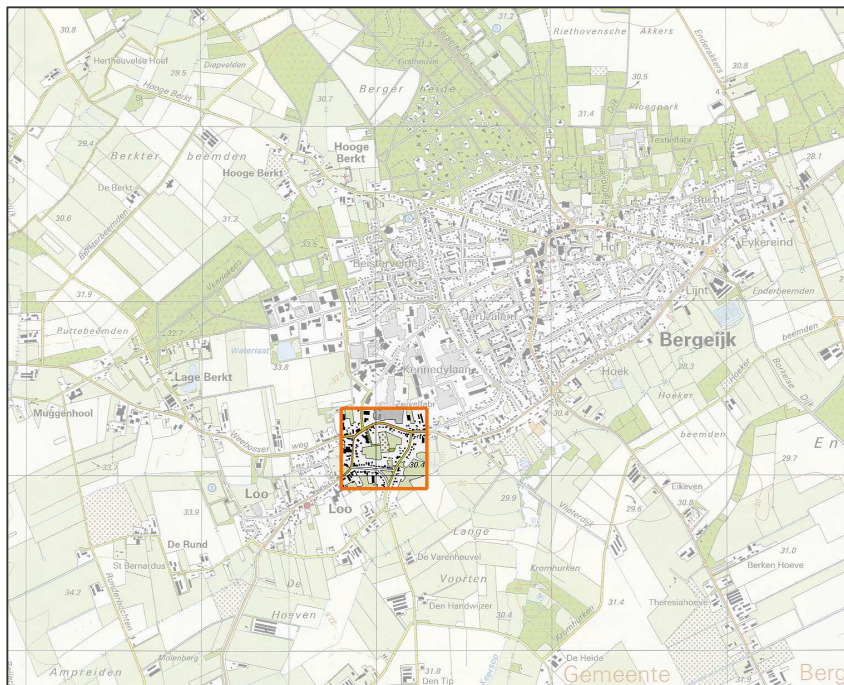


BESTEMMINGSPLAN TRILOO

GEMEENTE BERGEIJK



Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan Triloo

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE04-BEG00040-02A
VOO04-BEG00040-02A
TEK04-BEG00040-02A
INS01-BEG00040-02A
SVB04-BEG00040-01A

Rosmalen, oktober 2007

Vastgesteld: 15 oktober 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Ruimtelijke opbouw	17
3.2	Bebouwingstypologie	18
3.3	Ontsluiting	19
3.4	Groenvoorziening	19
3.5	Flora en fauna	19
3.6	Archeologische en (cultuur)historische waarden	21
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	23
4.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden	23
5	MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK	25
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	25
5.2	Hinder bedrijvigheid	26
5.3	Bodemgesteldheid	28
5.4	Water	30
5.5	Kabels, leidingen en andere belemmeringen	31
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Luchtkwaliteit	34
6	PLANBESCHRIJVING	35
6.1	Hoofdopzet woongebied Triloo	35
6.2	Bebouwingsstructuur	36
6.3	Groenstructuur	37
6.4	Wegenstructuur en parkeren	37
6.5	Inrichting openbaar gebied	40
6.6	Sociale veiligheid	40
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	41
8	DE BESTEMMINGEN	43
8.1	Inleiding	43
8.2	Plansystematiek	43
8.3	Bestemmingen	43
9	PROCEDURES	45
9.1	Inspraak	45
9.2	Vooroverleg	45
9.3	Vaststelling	52

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkeersnotitie Wvg-gebieden

Bijlage 2: Eindverslag inspraak

Bijlage 3: Raadsbesluit vaststelling

1 INLEIDING

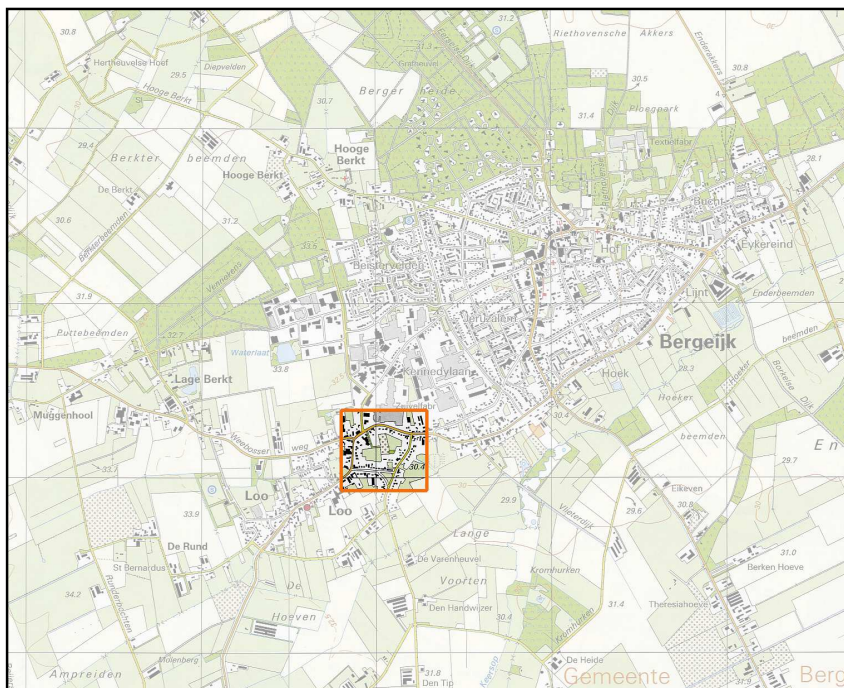
1.1 Algemeen

Aan de zuidzijde van de kern Bergeijk is een nieuwe inbreiding gepland. Voorliggend bestemmingsplan 'Triloo' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van deze inbreiding. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Bergeijk, binnen in een blok woningen dat is gesitueerd ten oosten van het oude kerkdorp 't Loo. Het gebied betreft een terrein dat aan vier zijden omsloten wordt door bebouwing, die gericht is op de omliggende wegen. De achtertuinen van deze bebouwing grenzen aan, of zijn onderdeel van, het plangebied. Momenteel is de locatie, op een paar schuurtjes na, onbebouwd en wordt gebruikt als achtertuin of weiland.

Aan de wegen die het plangebied omsluiten, is lintbebouwing gelegen. Ten noorden en westen van het plangebied is dat het Loo, een oud dorpslint dat de kern van Bergeijk verbindt met Luyksgestel. Zuidelijk van het plangebied is de Van den Tillaartstraat gelegen en ten oosten ervan het Vonderpad.



Ligging plangebied Triloo

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘t Loo’. Dit bestemmingsplan is op 30 maart 1978 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk. Op 16 mei 1979 is het bestemmingsplan goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt een planbeschrijving gegeven. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op 17 januari 2006 heeft de Eerste kamer de Nota Ruimte goedgekeurd.

Met betrekking tot wonen wordt aangegeven dat regionale woningbouwafspraken een oplossing moeten bieden voor de stedelijke problemen. De ambitie van het rijk is om te komen tot een meer evenwichtige spreiding van lusten en lasten over de centrumstad en de regio. Hierbij is huisvesting van lagere inkomensgroepen ook in de omliggende gemeenten noodzakelijk. Bij de prestaties op het gebied van wonen gaat het onder andere om de toename van het aantal volledig toegankelijke woningen.

Kwaliteitsverbetering van wijken, steden en randgemeenten wordt verder gerealiseerd via het verhogen van de bouwproductie. Hiertoe worden afspraken gemaakt tussen het rijk en de WGR-plusregio's. Daarnaast moet er tussen de 'centrale' stad en de randgemeenten overeenstemming bereikt worden over de verdeling van het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2005 tot en met 2009.

Het provinciale respectievelijk regionale ruimtelijke beleid biedt elke gemeente de mogelijkheid om zoveel woningen te bouwen als overeenkomt met zijn natuurlijke bevolkingsaanwas.

In bovenstaande tekst wordt ingegaan op twee zaken die van belang zijn voor de invulling van het bouwprogramma: sociale component en toegankelijke woningen.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

Streekplan 'Brabant in balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Deze nota is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld. Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaand beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking.

De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2005

De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant wordt om de 2 à 3 jaar geactualiseerd. De meeste recente actualisatie dateert uit 2005. In de Bevolkings- en woningbehoefteprognose is de toekomstige ontwikkeling van de Brabantse bevolking geschetst. Uitgangspunt voor de woningbehoefte in de landelijke regio's is 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Voor de toename van de woningvoorraad gaat de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose voor de gemeente Bergeijk uit van 640 woningen in de periode 2005-2014.

Het is van belang dat de gemeente Bergeijk voldoende woningen bouwt, zeker gezien het feit dat de groei van de woningvoorraad in de gemeente onder de prognose ligt (provinciale Monitor Bevolking en Wonen januari 2007).

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Als uitwerkingsplan van het streekplan (Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant) is het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) in samenwerking met de provincie Noord-Brabant opgesteld. Het plan is formeel vastgesteld door het SRE op 7 december 2004 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 8 maart 2005 en kent daarmee een dubbele status. Het betreft daarmee niet alleen het regionale afsprakenkader hoe om te gaan met de ruimtelijke ordening in Zuidoost-Brabant, het is tevens provinciaal beleid.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze - Leende - Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De kern Bergeijk valt binnen de landelijke regio Groot Kempen, die verder bestaat uit de gemeenten Oirschot, Eersel, Bladel en Reusel-De Mierden. In de RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn relevant voor dit project:

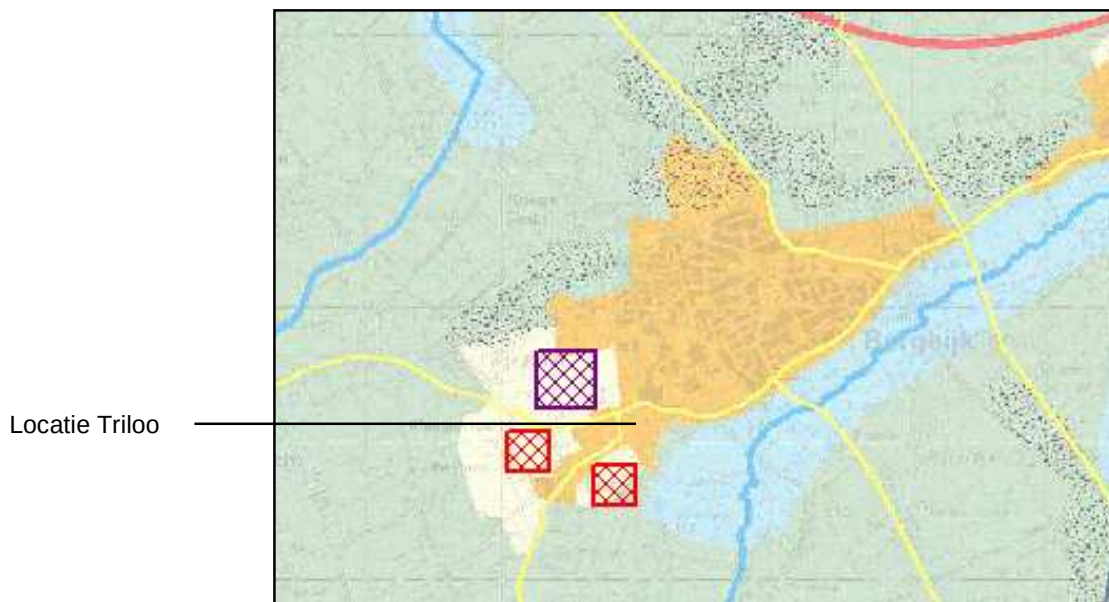
- behoud en verbetering van de leefbaarheid en economische vitaliteit in de landelijke regio;
- voorzieningenniveau in de landelijke regio op peil houden door woningbouw voor eigen behoefte (en naar doelgroep) toe te staan in kernen en extensiveringszone.

In het provinciale Bestuursakkoord 2003-2007 blijft voor de landelijke regio's het uitgangspunt 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Binnen dit beleidskader bouwt elke gemeente zoveel woningen als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond, dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen bestaand bebouwd gebied. Extra groei van de bevolking wordt in principe gehuisvest in de stedelijke regio's.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het RSP beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de onderste twee lagen (landschappelijk raamwerk en infrastructuur) sturend zijn. De occupatie wordt hier meer dan voorheen op afgestemd en brengt evenwicht in de praktijk van de ruimtelijke ontwikkeling.

In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020.

Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en de versterking van het verschil tussen de stedelijke en landelijke gebieden in de regio.



Uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Het plangebied Triloo is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gelegen binnen het stedelijk gebied waarvoor de aanduiding 'beheer en intensivering' geldt.

Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol in het opvangen van de ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij wel worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

In de gedeelten van het stedelijk gebied die aangeduid zijn als gebied voor 'beheer en intensivering' is het beleid nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van het gebied. Invulling van een locatie als Triloo is dus goed mogelijk binnen de kaders die in het DRS gesteld worden.

Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter. De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;

- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, tussen steden en dorpen;
- meer capaciteit en kwaliteit in wonen, welzijn en zorg;
- meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's.

Voor de landelijke regio Groot Kempen betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

In de StructuurvisiePlus, vastgesteld op 24 juni 2004, zijn de ruimtelijke keuzes voor de gemeente Bergeijk voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en welzijn en bescherming van kwetsbare gebieden en functies binnen de gemeente gaan hierbij hand in hand. In een zestal raamwerken op het gebied van ondergrond, cultuurhistorie, water, groen, recreatie/toerisme, en wonen/werken/verkeer wordt de huidige ruimtelijke structuur vastgelegd en is bepaald binnen welke kaders ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS), dat bestaat uit een structuurkaart en een strategiekaart, leidt uiteindelijk tot een ruimtelijk model.

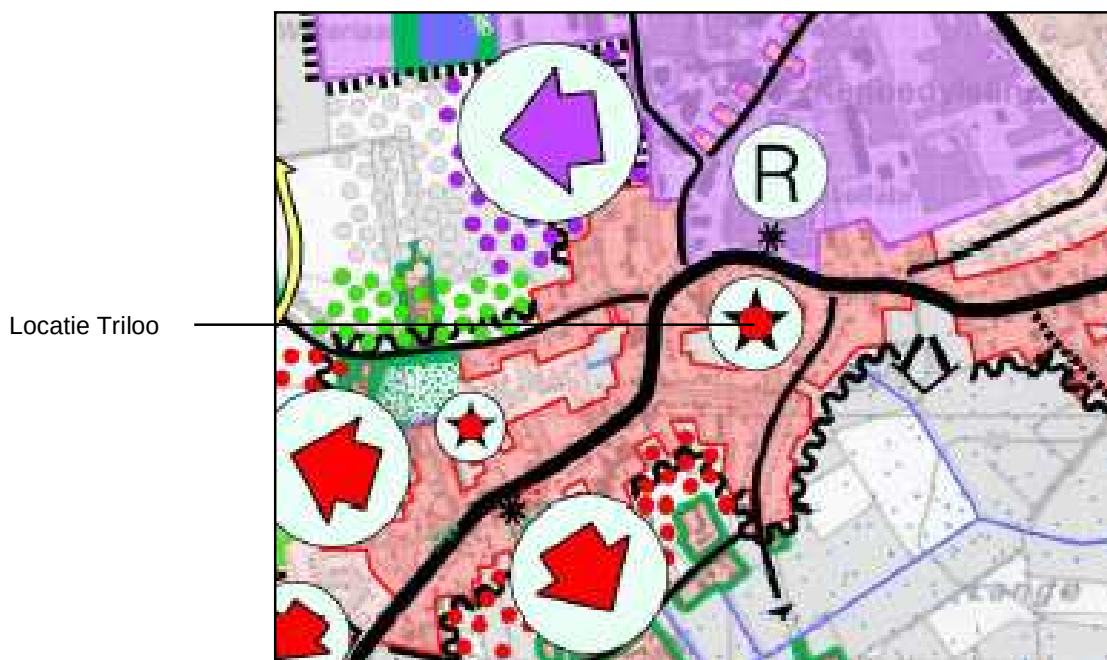
Over de wijze waarop het woningbouwprogramma zijn plek krijgt binnen de kernen, spreekt het woonbeleid zich uit voor een verdere ontwikkeling via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. In de StructuurvisiePlus staan de mogelijkheden hiertoe aangegeven, gebaseerd op de waarden uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (lagenbenadering) en een globale analyse van de kernen.

Voor de kern Bergeijk heeft de StructuurvisiePlus verschillende inbreidings- en herstructureringslocaties aangeduid. Gezien het schaalniveau van een structuurvisie gaat het hierbij om de grotere locaties (meer dan 5 woningen) waar bebouwing niet ten koste gaat van duurzame waarden in de kernen, zoals zichtlijnen, groenstructuren en stedenbouwkundige structuren. Met name in het centrum van Bergeijk kan de verdere centrumontwikkeling in de vorm van inbreiding en herstructurering het woon- en leefklimaat in het centrum verbeteren. Ook kan hier een clustering van wonen en zorg plaatsvinden. Een strategische inzet van inbreidingslocaties is daarbij van belang om te komen tot voldoende woningbouwdifferentiatie en financiële haalbaarheid.

Mede vanwege het grondbeleid (de grondpolitiek), de risico's in planprocedures en de kwalitatieve vraag naar woningen kiest Bergeijk expliciet voor uitbreiding naast inbreiding en herstructurering. Mogelijke locaties voor uitbreiding zijn aangegeven op plekken waar in principe geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen verstedelijking.

Uitgangspunt is bouwen voor de eigen woningbehoefte. Extra aandacht gaat hierbij uit naar wonen in combinatie met zorg, met name op de beschikbare inbreidingslocaties nabij het centrum. De StructuurvisiePlus gaat uit van een 'eigen' woningvraag voor de kern Bergeijk van circa 660 woningen in de periode 2002-2019 (1.175 woningen in de totale gemeente). Een deel van deze vraag wordt opgevangen door restcapaciteit in de bestaande plannen. Verder wordt ingezet op de invulling van circa 10 inbreidingslocaties, waar in totaal zo'n 280 woningen gebouwd kunnen worden. De resterende vraag van circa 265 woningen dient opgevangen te worden door het benutten van uitbreidingslocaties.

Volgens de StructuurvisiePlus heeft de invulling van het gebied rondom 't Loo de voorkeur, om te voorzien in de noodzakelijke ruimte voor uitbreiding. Uitgaande van een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare is in Bergeijk in totaliteit ruimte voor rond circa 300 woningen op uitbreidingslocaties. Daarmee wordt voor de periode tot 2020 naar verwachting net voorzien in de 'eigen' vraag van de kern. Een en ander zal sterk afhangen van de exacte mogelijkheden op locaties voor inbreiding en herstructurering.



Ruimtelijk model voor Bergeijk (bron: StructuurvisiePlus)

De locatie Triloo is als inbreidingslocatie (meer dan 25 woningen) in de structuurvisie opgenomen. In de directe nabijheid van de kern Bergeijk is geen mogelijkheid voor substantiële uitbreidingen. Inzet van de strategie voor Bergeijk is dan ook verdichting en inbreiding binnen de huidige contouren.

De op de plankaart aangeduide inbreidingslocaties zijn dusdanig gekozen dat bebouwing van deze locaties niet ten koste gaat van duurzame waarden in de kernen, zoals zichtlijnen, groenstructuren en stedenbouwkundige structuren.

Volkshuisvestingsplan

De woningbehoefte komt op gemeentelijk niveau neer op 1.175 woningen voor de periode 2002-2020, ofwel circa 65 woningen per jaar.

Het aantal woningen dat hiervan in de kern Bergeijk gerealiseerd gaat worden, komt voort uit het woonbeleid dat is beschreven in het Dorpenontwikkelingsplan.

In kwantitatieve zin kiest het woonbeleid voor de realisatie van het 'eigen' woningbouwprogramma. Dit wil Bergeijk minimaal realiseren. Iedere kern moet, indien redelijkerwijs mogelijk, tenminste ruimte krijgen om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het veiligstellen van het bestaande voorzieningenniveau is daarbij een punt van zorg, maar niet leidend. Pas als het bestaansrecht van met name de basisschool in één van de kernen in het geding raakt, wordt additionele woningbouw (bijvoorbeeld ten koste van bouwen in de andere kernen) overwogen.

Voor het in stand houden van voorzieningen, maar vooral ook voor het bevorderen van de leefbaarheid in zijn algemeenheid, is het kwalitatieve woningbouwprogramma van belang.

Het realiseren van een kern waar de inwoners als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen en daarmee een 'wooncarrière' kunnen maken, vergt niet alleen voldoende aantal woningen per kern, maar vooral ook een op de toekomstige vraag toegesneden aanbod van woningtypen en ondersteunende diensten. Hoe dit aanbod eruit ziet, hangt af van demografische en markttechnische ontwikkelingen. Voorkomen moet worden dat er 'gebouwd wordt wat er al staat' terwijl de bevolking naar leeftijd- en huishoudensamenstelling verandert. De doelgroepen ouderen en jongeren vergen wat dat betreft extra aandacht. Confrontatie van de toekomstige vraag met het bestaande aanbod geeft het antwoord op de vraag welk woningbouwprogramma noodzakelijk is om een levensloopbestendige kern te worden c.q. te blijven en welke uitdagingen er liggen met betrekking tot het aanbieden van ondersteunende voorzieningen.

Op basis van de hierboven beschreven aspecten heeft de gemeente een algemeen beleidsuitgangspunt verwoord ten aanzien van de kwalitatieve invulling van woningbouwlocaties. Voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties stelt de gemeente Bergeijk harde programmatische eisen om haar woningbouwdoelstellingen te bereiken. In beginsel moet op iedere woningbouwlocatie 60% van het aantal woningen ten goede komen van de doelgroep. Hiervan moet weer 1/3 deel tot de (sociale)huursector behoren (komt neer op 20% van het totaal aantal woningen).

Dorpenontwikkelingsplan

Het Dorpenontwikkelingsplan (DOP) 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' is vastgesteld op 23 oktober 2006. Het DOP is de opvolger van het volkshuisvestingsplan en verwoordt de ambities van de gemeente op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen. Het DOP is opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk. Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het zoveel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk;
- het bevorderen van de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger.

De gehanteerde cijfers in de woonvisie zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005. Het aantal van 640 woningen dat volgens de provinciale cijfers in de periode tot 2015 benodigd is, is uitgangspunt voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit aantal wordt aangevuld met een productietekort uit de vorige periode, vervanging voor sloop en opvang voor statushouders.

Het DOP gaat uit van een noodzakelijke toename van de woningvoorraad met zo'n 1.350 woningen in de periode tot 2020. De helft van dit aantal zal in de kern Bergeijk gerealiseerd worden en zo'n 6% in de kern 't Loo.

In de huursector is de komende jaren een inhaalslag noodzakelijk. Circa 22% van het bouwprogramma zal in dat segment gerealiseerd moeten worden. Het accent ligt daarbij op nultredenwoningen. De eigen woningsector heeft uiteraard nog steeds het belangrijkste aandeel in de woningvoorziening. Ook hier speelt, naast een belangrijk deel vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen, de levensloopbestendigheid een grote rol. Verder is er behoefte aan woningen voor mensen met een zorgvraag, starters en senioren.

Voor de gemeente Bergeijk wordt uitgegaan van het volgende noodzakelijke woningbouwprogramma voor de periode 2006-2020:

	2006 t/m 2010	2011 t/m 2015	2016 t/m 2020	Totaal
Achtergebleven productie 2003 t/m 2004	73	-	-	73
Huishoudens-ontwikkeling	350	290	290	930
Vervanging voor sloop	50	50	50	150
Opvang statushouders	10	10	10	30
Ruimte voor ruimte	20	20	?	40 + ?
Zorgwoningen	79	57	?	136 + ?
Totaal	582	427	350 + ?	1.359 + ?

Woningbehoefte gemeente Bergeijk (bron: Dorpenontwikkelingsplan)

Voor de kernen Bergeijk en 't Loo is een streefwoningbouwprogramma (2006-2020) opgesteld, dat uitgaat van de bouw van 607 woningen voor de opvang van de woonbehoefte in Bergeijk en 77 woningen voor de opvang vanuit 't Loo, inclusief zorgwoningen en vervanging voor sloop. Deze woningen zullen worden gerealiseerd op inbreidings- en uitbreidingslocaties in beide kernen. Voor de locaties Hooge Berkt fase 1, Terlo en Triloo (de drie Wvg-gebieden) is een gezamenlijk woningbouwprogramma opgesteld dat voldoet aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve eisen uit het woonbeleid.

Voor wat betreft de leefbaarheidssituatie binnen de kernen is een analyse gemaakt waarin kwaliteiten en knelpunten opgespoord zijn. De kern Bergeijk springt er in positieve zin uit door het voorzieningenniveau (hoofdkern) en de vele cultuurhistorische elementen. De belangrijkste leefbaarheidsknelpunten betreffen de verkeersveiligheid, het parkeren, de verblijfskwaliteit in het centrum en –in een aantal wijken– de onderhoudstoestand van de openbare ruimte.

In de kern 't Loo vallen met name het landelijk karakter, de ruimte opzet, de betrokken gemeenschap, het rijke verenigingsleven, de rijksmonumenten, de boerderijen, de combinatie van de parochie met de kerk en de natuurtuin als belangrijke positieve elementen op. Evenals in Bergeijk is het met name de verkeersveiligheid die het meeste afbreuk doet aan de leefbaarheid.

Woningbouwprogramma Hooge Berkt fase 1, Terlo en Triloo

Voor de drie Wvg-gebieden Hooge Berkt fase 1, Terlo en Triloo is een gezamenlijk woningbouwprogramma opgesteld. Het programma is gebaseerd op de provinciale woningbouwcijfers en de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten uit de StructuurvisiePlus en het DOP.

Alle (woningbouw)plannen binnen de drie Wvg-gebieden hebben betrekking op de kern Bergeijk (en 't Loo). Er is voor gekozen om de drie plannen gezamenlijk aan de volkshuisvestingsuitgangspunten te laten voldoen. Zo ontstaat ruimte om, op basis van de locatie en kenmerken van het gebied, een locatieafhankelijk programma op te stellen, zolang de plannen gezamenlijk maar aan de eisen uit het woningbouwprogramma voldoen. Zo kan bijvoorbeeld een bepaalde locatie geschikter zijn voor starterswoningen dan voor seniorenwoningen en is er op sommige locaties meer behoefte aan vrije sectorbouw. Het gezamenlijk woningbouwprogramma geeft een grotere vrijheid om tussen de drie locaties te schuiven met woningbouwaantallen en -typen, maar biedt tegelijkertijd een strak kwalitatief en kwantitatief kader voor de totale woningbouwproductie in de drie plangebieden.

Overigens is het woningbouwprogramma indicatief. Gezien de looptijd van de plannen voor Hooge Berkt fase 1, Terlo en Triloo is het op dit moment niet mogelijk om een definitief programma voor alle drie de gebieden op te stellen. Het woningbouwprogramma kan, mogelijk op basis van gewijzigd gemeentelijk beleid, nog veranderen.

Uitgangspunten

Het totale programma voor de drie locaties moet voldoen aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De belangrijkste aspecten zijn:

- bouwen voor de doelgroepen, in het specifiek voor starters en senioren (circa 60% van het totale programma);
- bouwen in de categorie sociale huur (circa 20% van het totale programma);
- per locatie bezien wat de gewenste indeling is en waar bepaalde doelgroepen het best tot hun recht komen;
- zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen ten gunste van een flexibel en uitwisselbaar woningbouwprogramma;
- waar mogelijk toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Prijsgrenzen, doelgroepen en woningtypen

In SRE-verband zijn afspraken gemaakt over het hanteren van prijsgrenzen voor bepaalde doelgroepen. Binnen de woonvisie worden deze prijsgrenzen, voor koopwoningen voor starters en sociale huurwoningen, door de gemeente Bergeijk erkend. De volgende prijsklassen worden aangehouden:

- koopwoningen starters tot € 186.000,- v.o.n. (prijsspeil 1 juli 2006, jaarlijks bepaald door SRE);
- betaalbare huurwoningen tot € 520,12 per maand (prijsspeil 1 juli 2006, gerelateerd aan huursubsidiëgrenzen, jaarlijks vastgesteld door VROM);
- vrije sectorwoningen in prijsklassen middelduur (€ 186.000,- tot € 320.000,- v.o.n.) en duur (> € 320.000,- v.o.n.). De verdeling middelduur moet volgens de woonvisie op ongeveer 60%-40% liggen.

Woningen voor senioren kunnen zowel in de goedkope als duurdere prijsklassen gerealiseerd worden, in de koop- of huursector. Van belang is het levensloopbestendig uitvoeren van de seniorenwoningen, zodat het complete woonprogramma op de begane grond kan worden gerealiseerd.

Daarnaast speelt flexibel bouwen een belangrijke rol. Woningen die nu voor starters worden gebouwd, kunnen zo uitgevoerd worden dat ze in de toekomst ook bruikbaar zijn voor senioren en omgekeerd. Uitgangspunt is om in ieder geval alle seniorenwoningen levensloopbestendig uit te voeren en dit principe waar mogelijk ook toe te passen bij andere woningtypen.

In eerste instantie zullen op de drie locaties geen specifieke zorgwoningen worden gerealiseerd. (Inbreidings)locaties die dicht bij het centrum van Bergeijk liggen, zijn over het algemeen geschikter voor de bouw van zorgwoningen dan de drie Wvg-gebieden, die op grotere afstand van de dorpskern liggen. Binnen de kern Bergeijk 't Hof lopen hiervoor al enkele plannen. Het is denkbaar om seniorenwoningen flexibel te realiseren, zodat deze woningen in een later stadium met kleine aanpassingen geschikt gemaakt kunnen worden voor zorg in huis. Ook is het denkbaar om zorg aan huis te leveren.

Binnen de kernen van de gemeente Bergeijk zijn slechts zeer sporadisch locaties beschikbaar om particuliere bouwkvavels uit te geven. In de kernen Bergeijk en 't Loo ontbreken dergelijke locaties zelfs totaal. Binnen de Wvg-gebieden is het daarom wenselijk om een deel van het woningbouwprogramma te gebruiken voor particuliere woningbouw.

Woningbouwprogramma totaal

Het woningbouwprogramma voor de drie Wvg-gebieden samen ziet er als volgt uit:

Woningtype	Aantal	%	Opmerkingen
Starterswoning koop	72	23%	Woningen tot maximaal € 186.000,00
Starterswoning huur	38	12%	Woningen tot maximaal € 520,12 per maand
Seniorenwoning koop	52	16%	Levensloopbestendig
Seniorenwoning huur	21	7%	Levensloopbestendig Woningen tot maximaal € 520,12 per maand
Vrije sector koop	131	42%	Woningen middeldure of dure koop

Totaal aantal woningen: 314
Aandeel doelgroep: 58% (uitgangspunt woonvisie: 60%)
Aandeel betaalbare huur: 19% (uitgangspunt woonvisie: 20%)
Aantal seniorenwoningen: 73
Aantal starterswoningen: 110

Woningbouwprogramma Triloo

De locatie Triloo is geheel omgeven door woonbebouwing en wordt beschouwd als inbreidingslocatie. Binnen het plangebied zullen circa 70 woningen worden gerealiseerd. De locatie leent zich in principe meer voor starterswoningen dan voor seniorenwoningen, maar om in de behoefte aan seniorenwoningen in de kern 't Loo te voorzien, zal hier toch een aandeel seniorenwoningen gerealiseerd worden. De meeste seniorenwoningen worden gerealiseerd op de locatie Terlo, aangezien hier rondom het gemeenschapshuis voorzieningen voor deze doelgroep gerealiseerd kunnen worden.

Triloo staat planeconomisch onder druk vanwege de waterproblematiek in het gebied. Daarom wordt een relatief groot deel vrije sectorwoningen gerealiseerd, waarmee het tekort aan dergelijke woningen op de locatie Hooge Berkt fase 1 wordt gecompenseerd.

Op basis van het stedenbouwkundig plan en het totale woningbouwprogramma voor de drie Wvg-gebieden wordt in Triloo het volgende programma gerealiseerd:

Woningtype	Aantal	%	Opmerkingen
Starterswoning koop	0	0%	Woningen tot maximaal € 186.000,00
Starterswoning huur	14	20%	Woningen tot maximaal € 520,12 per maand
Seniorenwoning koop	20	29%	Levensloopbestendig
Seniorenwoning huur	0	0%	Levensloopbestendig
			Woningen tot maximaal € 520,12 per maand
Vrije sector koop	36	51%	Woningen middeldure of dure koop

Totaal aantal woningen: 67
Aandeel doelgroep: 49%
Aandeel betaalbare huur: 20%

Fasering

De woningbouwplannen in de drie Wvg-gebieden zullen gefaseerd worden uitgevoerd. Vanwege het uitgangspunt bouwen voor migratiesaldo-nul en om te voorkomen dat de kern ruimtelijk gezien in één keer verdubbelt, is het niet wenselijk om hier het totale aantal woningen in één keer te realiseren. Wel is het, gezien de achterblijvende woningbouwproductie van de afgelopen jaren, noodzakelijk om in de eerste fase een inhaalslag te maken.

Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente Bergeijk, vastgesteld in het DOP, moeten er in de periode tot en met 2010 in de gemeente Bergeijk 423 woningen worden gerealiseerd, exclusief zorgwoningen, opvang voor statushouders en vervanging voor sloop. In de kernen Bergeijk en 't Loo moeten tot en met 2010 circa 237 woningen worden gerealiseerd.

Op de drie Wvg-locaties worden in totaal circa 314 woningen gerealiseerd. In andere projecten in Bergeijk en 't Loo is tot en met 2010 voorzien in de bouw van circa 133 woningen. Daarnaast bestaat een restcapaciteit van 37 woningen. Als alle locaties binnen de periode tot en met 2010 zouden worden gerealiseerd, zouden circa 486 nieuwe woningen worden opgeleverd:

Woningbouwproject	Aantal woningen
Beistervelden III	11
Hulsakker	16
Molave – Woningbelang	29
Molave – Zaligheden	9
Burgemeester Magneestraat 63	20
Unica	11
Bax Eykereind	27
Sterrepad	10
Restcapaciteit	37
Wvg-gebieden	314
Totaal	484

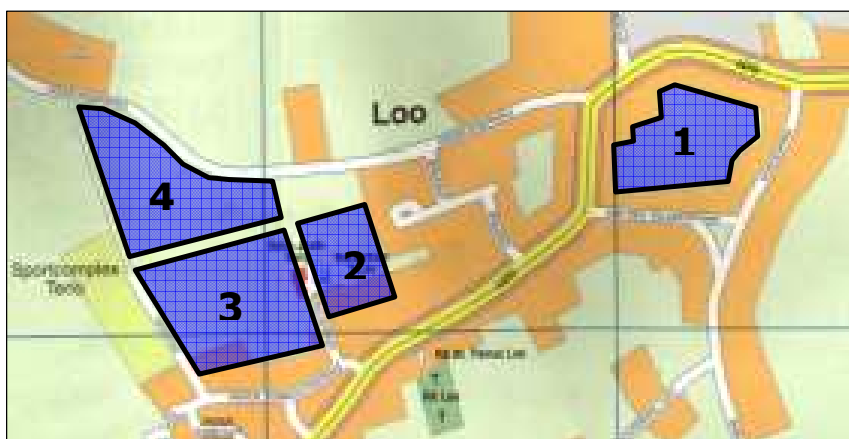
Gezien deze overcapaciteit is fasering van de woningbouw op de Wvg-locaties van belang. Een deel van de locaties zou zelfs na 2010 moeten worden gerealiseerd.

In Bergeijk speelt ook de mogelijke bouw van woningen op 'het Stoom'. Hier zouden in de periode 2012-2017 circa 500 woningen gerealiseerd kunnen worden. Wanneer woningbouw op deze locatie doorgang vindt, is het ruimtelijk en volkshuisvestelijk wenselijk om een deel van de Wvg-gebieden tijdelijk (of zelfs permanent) te laten vervallen.

Omdat het onzeker is of de Wvg-gebieden volledig ingevuld zullen worden (onder meer afhankelijk van ontwikkeling van het Stoom), is de fasering bepaald op basis van ruimtelijke aspecten. Wanneer bepaalde delen binnen de locaties komen te vervallen of aangepast moeten worden, dient de ruimtelijke structuur 'af' te zijn. In de fasering gaat inbreiding (Hooge Berkt fase 1 en Triloo) voor uitbreiding (Terlo), conform het provinciaal en gemeentelijk beleid.

De locatie met de meeste prioriteit is Hooge Berkt fase 1. Deze locatie ligt in Bergeijk, waar de woningnood groter is dan in 't Loo. Bovendien betreft het een inbreidingslocatie, heeft de gemeente een groot deel van de gronden reeds in eigendom en is de locatie voor een groot deel bestemd voor de bouw van starterswoningen (in opdracht van de Startersgroep), waarmee in een belangrijke behoefte wordt voorzien.

Vervolgens worden de locaties in 't Loo 'van binnen naar buiten' gefaseerd, zodat de ruimtelijke structuur binnen de kernen niet wordt verstoord bij een aanpassing van het woningbouwprogramma. Eerst wordt de inbreidingslocatie Triloo gerealiseerd, vervolgens wordt Terlo in drie fasen ontwikkeld. Op dit moment is duidelijk dat gestart zal worden met Terlo fase 1 (ten oosten van de Terlostraat). De volgorde van realisering van Terlo 2a en 2b staat nog niet vast. Op de volgende afbeelding is de fasering inzichtelijk gemaakt.



Fasering Triloo (1) en Terlo (2, 3 en 4)

Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Deze komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen.

Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang.

In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark, bibliotheekvoorziening en stembureau en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal.

Van de andere aandachtspunten zijn de volgende van belang.

Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonoom als maatwerk wonen-zorg.

Openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen en collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn.

In de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functievercheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven.

Het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien.

Voor winkels, postkantoor en huisartsen enz. zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

Economisch actieplan

De gemeente Bergeijk heeft, in samenwerking met het Platform Ondernemend Bergeijk, in 2004 een economisch actieplan voor de jaren 2004-2008 opgesteld. In dit plan zijn twee doelstellingen opgesteld:

- het stimuleren van de economische ontwikkeling in de gemeente Bergeijk, gericht op behoud van de werkgelegenheidsfunctie op het niveau van minimaal 85%;
- het streven naar verdere diversificatie van de economische sectoren binnen de gemeente Bergeijk.

De thema's die de komende jaren op het gebied van economie en bedrijvigheid spelen in de gemeente zijn de volgende:

- bedrijfshuisvesting en bedrijfsomgeving;
- arbeidsmarkt en scholing, kennis en innovatie;
- plattelandseconomie;
- recreatie en toerisme;
- bestuurlijke en organisatorische aspecten.

De huidige situatie in de gemeente is geanalyseerd en met inachtneming van de huidige trends en ontwikkelingen zijn de verschillende thema's vertaald in actiepunten.

Verkeersveiligheidsplan 2000

Het Verkeersveiligheidsplan gemeente Bergeijk (2000) gaat met name in op de verkeersveiligheid binnen de gemeente Bergeijk. Het doel van het verkeersveiligheidsplan (VVP) is tot een duurzaam veilig verkeerssysteem te komen en het aantal ongevallen te verminderen. Bergeijk kent een relatief hoog ongevallenpatroon.

Een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem is erop gericht de bestaande en toekomstige verkeersonveiligheid te bestrijden. In het duurzaam veilig wegennet uit het VVP zijn de wegen gecategoriseerd. De laatste jaren is sprake van een aanzienlijke daling van het aantal slachtofferongevallen.

In het VVP worden oplossingsrichtingen aangegeven op basis van het Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer. Er zijn wensbeelden voor auto- en fietsstructuren opgesteld.

De maatregelen zijn vastgelegd in een actieprogramma. Sommige maatregelen zijn reeds gerealiseerd of thans in realisatie. Maatregelen met ruimtelijke implicaties zijn:

- aanpak onveiligste kruispunten en trajecten;
- inrichting 30 km-gebieden binnen de bebouwde kom en 60 km-gebieden buiten de bebouwde kom;
- accentueren grenzen bebouwde kom;
- aanpassingen aan gebiedsontsluitingswegen;
- aanleg van vrijliggende fietsvoorzieningen.

De gemeente heeft (nog) geen beleid opgesteld ten aanzien van fietsverkeer. Wel staat vast dat in de huidige situatie een aantal fietsverbindingen in het netwerk ontbreekt.

Integrale accommodatievisie

De integrale accommodatievisie (2004) is een overkoepelende visie die het beleid op het gebied van sociaal-culturele en sportaccommodaties omvat. Na analyse van zowel de bestaande situatie als de landelijke ontwikkelingen op dit gebied is een visie opgesteld die de basis vormt voor het gemeentelijk beleid van de komende jaren. De visie valt uiteen in drie delen: binnensportaccommodaties, buitensportaccommodaties en sociaal-culturele accommodaties.

Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan geeft de gemeente haar visie op het gemeentelijk groen voor de komende decennia. Tevens geeft ze aan hoe ze deze visie wil realiseren.

De groene elementen binnen de kernen zijn uitgebreid geïnventariseerd en er is een analyse van de bestaande groenstructuur gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het 'dorpse' groen in de kernen hoger gewaardeerd wordt dan het 'stedelijke' groen in de nieuwbouwwijken. Het ontbreken van een verbindende structuur en samenhang in en tussen de wijken/buurten met een stedelijk karakter leidt tot oriëntatieproblemen. In de 'visie op hoofdlijnen' zijn de belangrijkste onderdelen de 'ruggengraat' en de 'groene long'. De 'ruggengraat' heeft betrekking op de architectonische, visuele samenhang. De 'groene long' heeft daarnaast ook betrekking op de ecologische samenhang.

In de 'visie op onderdelen' wordt het onderscheid tussen wijken/buurten met een dorps en stedelijk karakter duidelijk gemaakt. Het eigen karakter van de verschillende buurten is richtinggevend voor de toekomstige ontwikkelingen van de groenstructuur.

Rood-met-groen-koppeling

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen moet met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). Deze verplichting geldt ook voor de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones.

In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De gemeente Bergeijk heeft vorm en inhoud gegeven aan de rood-met-groen-koppeling door een financiële koppeling tussen 'rode' en 'groene' projecten aan te brengen. Een deel van de opbrengsten van uitgifte van grond bij uitleglocaties (€ 2,50 per m²) zal ten gunste komen aan de reserve duurzame ontwikkeling buitengebied (DOP). Vervolgens kunnen deze opbrengsten via het MUP Reco (Meerjaren Uitvoerings Programma Reconstructie) worden ingezet voor groenprojecten. Deze regeling is als zodanig vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Bergeijk en zal worden verankerd in het Grondbeleid van de gemeente.

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke opbouw

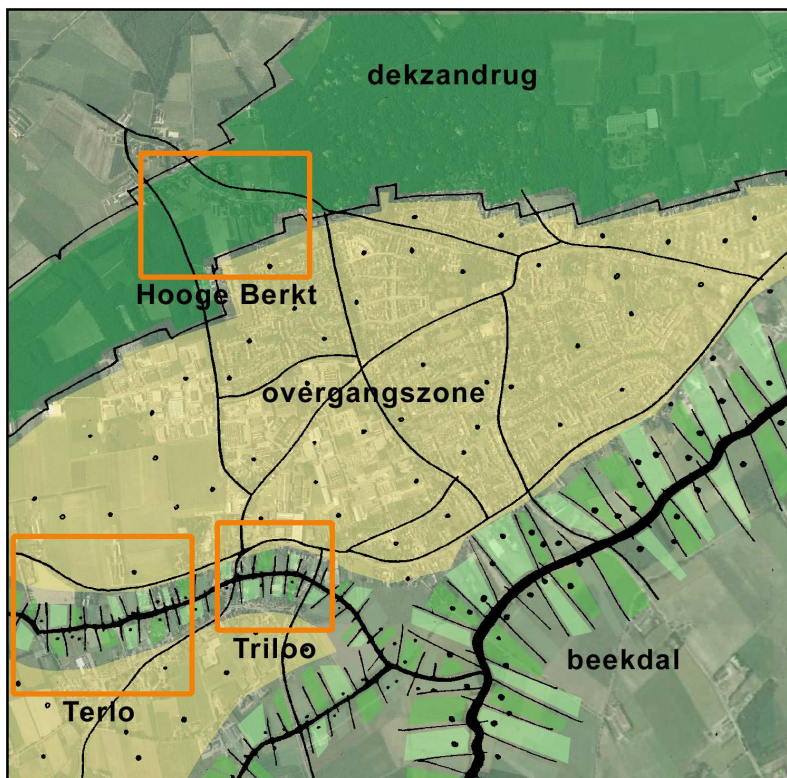
De gemeente Bergeijk heeft zich ontwikkeld tot een compacte kern, gelegen in een open, agrarisch en natuurlijk buitengebied. De belangrijkste wegen in de ruimtelijke hoofdstructuur van Bergeijk zijn de Eykereind-Mr. Pankenstraat, Eerselsedijk, Nieuwstraat-Van Beverwijkstraat, Churchilllaan-Kennedylaan en de Eykereind-Lijnt-Hoek-Broekstraat-Loo.

Op de Churchilllaan-Kennedylaan na zijn dit nog steeds de oude linten. De ontsluiting van de nieuwere wijken vindt voornamelijk plaats via de historische linten en de nieuwe ontsluitingswegen rondom de wijken.

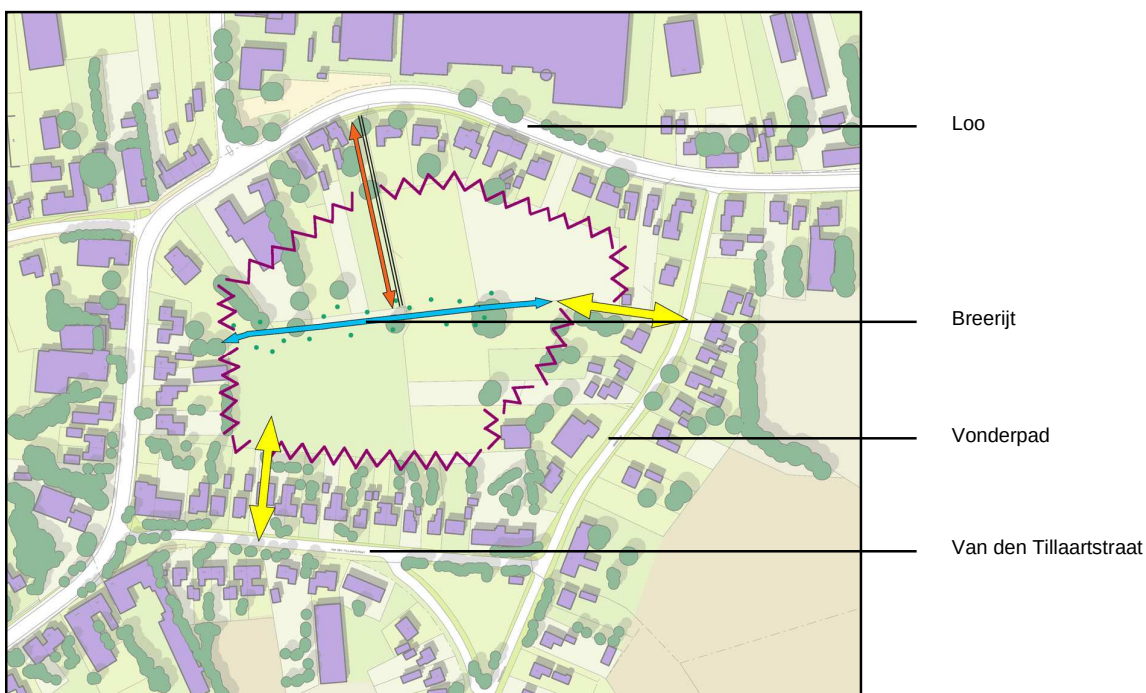
Rond het centrum zijn in alle windrichtingen nieuwe woonbuurten ontstaan. Eerst opvullingen tussen oude linten aan de zuidoostzijde en daarna uitbreidingen buiten deze historische structuren. De verschillende uitbreidingen zijn veelal goed van elkaar te onderscheiden door hun bouwstijl en doordat er een ontsluitende weg rond de buurten herkenbaar is. De uitbreidingen hebben elk hun eigen karakteristiek.

Het plangebied Triloo is een binnengebied in de kern Bergeijk. Het blok is gesitueerd ten oosten van het oude kerkdorp 't Loo en ten zuiden van bedrijventerrein Het Stoom.

Het plangebied is gelegen op de landschappelijke overgang van het natte beekdal naar de droge dekzandrug. In deze overgangszone zijn de kernen en buurtschappen ontstaan en zijn van oorsprong de akkers gesitueerd. Deze historische structuur is in het huidige kaartbeeld van de gemeente Bergeijk nog herkenbaar aanwezig. In de beekdalen ten zuiden en de bosrijke gebieden ten noorden van de kernen is geen of beperkt woningbouw mogelijk.



Het plangebied Triloo is een binnengebied van een groter blok dat is gesitueerd op de rand van deze overgangszone in het beekdal van de Breerijt. De Breerijt is een zijbeek die een deel van de overgangszone afwatert richting de Keersop. Het lager gelegen binnengebied is momenteel in gebruik als paardenwei. Het plangebied is geheel ingesloten door de percelen van de lintbebouwing van de omringende wegen het Loo, het Vonderpad en de Van den Tillaartstraat. Op drie punten zijn er paden naar het binnengebied. Deze paden zijn smal en onverhard.



Het Loo is een historische route. Aan deze straat bevinden zich oudere panden en (voormalige) bedrijfspanden. De andere twee straten zijn uit een latere periode en bestaan uit woonbebouwing.

De beek Breerijt snijdt het binnenterrein in tweeën. De beek is ter hoogte van de linten en de percelen overkluist. In het plangebied komt de beek dus boven de grond en verdwijnt ook weer onder de grond. Pas wanneer de beek het beekdal van de Keersop bereikt, komt deze weer boven de grond. In de kern 't Loo is de beek nauwelijks ervaarbaar.

3.2 Bebouwingstypologie

Het plangebied Triloo is een open gebied, dat duidelijk wordt begrensd door de beplanting en bebouwing van de omliggende percelen. In het binnengebied is, behoudens een paardenstalletje en de bebouwing op het perceel Loo 43, geen bebouwing aanwezig. De omliggende lintbebouwing is gevarieerd, individueel van karakter en gesitueerd op ruime kavels. In het stedenbouwkundig plan wordt een ontsluiting gerealiseerd richting de Van den Tillaartstraat. Hiervoor zal één van de woningen aan deze weg gesloopt worden.

3.3 Ontsluiting

De paden naar het binnengebied zijn voor de gebruikers van het binnengebied en zijn niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Deze paden zijn smal en onverhard en lopen dood op de weilandjes in het plangebied.

3.4 Groenvoorziening

De grond binnen het plangebied wordt voornamelijk gebruikt als paardenweides. Het gebied zelf is open van karakter maar kent een scherpe begrenzing in de vorm van de achterpercelen van de omliggende bebouwing. Verspreid over het terrein staan enkele solitaire bomen. Aan de oostzijde van het perceel staat aan de Breerijt een grote beeldbepalende boom.

3.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Natuurtoets

In januari 2006 is door Oranjewoud een natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied Triloo. De natuurtoets bestaat uit een bureaustudie en een veldbezoek.

Conclusie

Kort samengevat is de conclusie van de natuurtoets dat zich op de locatie geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de ontwikkeling van het gebied kunnen beïnvloeden. Vanuit de beschermde flora en fauna zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van deze locatie. Hieronder wordt de conclusie nader toegelicht.

- Het plangebied vormt foerageergebied voor algemene vleermuizen. Langs met name de randen van de locatie zijn vliegroutes aanwezig. Daarnaast is op één plaats een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen aanwezig. Bij de planontwikkeling dient gestreefd te worden naar de integratie van bestaande groenstructuren in het plan. Verblijfplaatsen en foerageergebieden zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn.
- De op de locatie aanwezige algemene vleermuissoorten ondervinden naar verwachting geen significante effecten indien de adviezen uit de natuurtoets (behoud en versterking groenstructuur) in acht worden genomen. Derhalve is een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroep niet nodig.
- De potentieel in de Breerijt voorkomende beschermde vissoort Beroepje ondervindt naar verwachting geen effecten indien de Breerijt gehandhaafd blijft. Derhalve is een ontheffing voor deze soort niet nodig.
- Het plangebied vormt verder slechts leefgebied voor algemeen beschermde soorten (zoogdieren, amfibieën, broedvogels en een plantensoort) waarvoor een vrijstelling van de ontheffingsplicht geldt.

Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht, wat betekent dat biotopen in het najaar bouwrijp mogen worden gemaakt.

Aanbevelingen

In de natuurtoets worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Inpassen Breerijt en handhaven beekbegeleidende beplanting.
- Zorgvuldige planning van de werkzaamheden gericht op het tijdig beschikbaar komen van het werkterrein voor bouwactiviteiten;
- Ecologische begeleiding bij het bouwrijp maken door een ecooloog het terrein te laten controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Voortoets effecten Natura 2000-gebied

De locatie Triloo ligt op een afstand van circa 750 meter van de Keersop. Deze beek is eind 2006 opgenomen in het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux. Door Oranjewoud zijn de mogelijke effecten van de realisatiefase en bewoning getoetst aan de beschermingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied (Voortoets Terlo & Triloo, juli 2007). Het doel van de voortoets is te bepalen of een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is.

Conclusie

In de voortoets wordt geconcludeerd dat de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting niet leiden tot significant negatieve effecten op de beschermingsdoelstellingen van het Habitatrichtlijngebied. Het uitblijven van effecten is gekoppeld aan de volgende voorwaarden met betrekking tot de planuitwerking:

- Er vindt tijdens en na de planrealisatie geen vervuiling plaats van met name grondwater en oppervlaktewater, die van invloed kan zijn op de beschermingsdoelstellingen van het Habitatrichtlijngebied.
- Er vinden geen langdurige en omvangrijke bemalingen plaats ten behoeve van de realisatie die een uitstralend effect kunnen hebben dat reikt tot het watersysteem van de Keersop.
- Er vindt geen toename plaats van de recreatieve druk ten gevolge van de planuitvoering.

Mocht er sprake zijn van het doorbreken van de bovengenoemde voorwaarden, dan dient alsnog een passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets te worden uitgevoerd. De conclusie betreft zowel de realisatiefase als de fase van ingebruikname. Er hoeft derhalve geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet ex artikel 19 lid 1 te worden aangevraagd.

Aanbevelingen

In de voortoets worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- voorkomen van tijdelijke effecten op hydrologie: bemalingen mogen niet leiden tot grondwaterstandsaling in het natuurgebied;
- voorkomen van tijdelijke effecten op geluid en trilling: bouwverkeer over wegen door het aangewezen natuurgebied dient te worden voorkomen.

3.6 Archeologische en (cultuur)historische waarden

De bebouwde kom van Bergeijk heeft een rijke historie. Er zijn dan ook vele (cultuur)historische en archeologische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten 'Eykereind, Mr. Pankenstraat, Hof, Burgemeester Magneestraat' en 'Eykereind, Lijnt, Hoek, Broekstraat, Loo' en 'Molenakkers, Ekkerstraat' zijn wegen van historische betekenis die nu nog een duidelijk structurerende werking hebben.

Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de Standerdmolen die al vanaf het centrum zichtbaar is, de Nederlands Hervormde kerk aan de Domineestraat en het pastoriecomplex aan Loo.

Cultuurhistorische Quickscan

Begin 2006 is door adviesbureau Oranjewoud een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd voor plangebied Triloo. Het doel van de quickscan was om cultuurhistorische waarden in het plangebied in beeld te brengen om deze tijdig in de plan- en besluitvorming mee te kunnen nemen.

Volgens de quickscan maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal landschap zoals gedefinieerd in de Nota Ruimte of een Belvédèregebied zoals gedefinieerd in de Nota Belvédère. Op de ontwerp-cultuurhistorische waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant maakt het deel van 't Loo ten zuidwesten van het plangebied deel uit van een historisch stedenbouwkundige structuur met een redelijk hoge waarde. In de Structuurvisie Plus van de gemeente Bergeijk zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden voor de locatie genoemd of specifieke cultuurhistorische randvoorwaarden gesteld aan ontwikkeling.

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle elementen of structuren en beschermde cultuurhistorische waarden aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal rijksmonumenten en panden die zijn aangewezen in het kader van de Monumenten Inventarisatie Project als mogelijk aan te wijzen monument.

Centraal in het plangebied ligt de historische loop van de beek de Breerijt. De gemeente is van plan deze beekloop te herstellen en natuur- en water-vriendelijk in te richten. Een karakteristieke waarde van het plangebied wordt gevormd door de aanwezigheid van een aantal doorzichten vanaf de omliggende bebouwingslinten naar het binnengebied. Deze doorzichten vergroten het dorpse karakter van de bebouwingslinten.

Conclusie

In het plangebied zelf komen geen beschermde cultuurhistorische waarden voor, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen langs de bebouwingslinten dienen zodanig vormgegeven te worden dat ze recht doen aan het historische karakter ervan. De doorkijken naar het binnengebied en de groenstructuren zouden behouden moeten blijven en waar mogelijk worden versterkt en/of uitgebreid. Ook dienen ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met het herstel van de beek.

Archeologisch onderzoek

Voor de locatie Triloo is door adviesbureau Oranjewoud archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (rapportage april 2006).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een overwegend middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden heeft, gebaseerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. In de omgeving van het plangebied zijn geen terreinen van archeologische betekenis bekend.

In het gebied zijn 21 boringen gezet. Uit de boringen blijkt dat de bodem grotendeels geroerd is. Op sommige plaatsen is een esdek aanwezig. Onder dit esdek is een beekafzetting aanwezig die op een aantal plaatsen aan de bovenkant is vermengd met het esdek. De overgang tussen esdek en ondergrond is scherp, dit duidt op een bodemverstoring in het verleden.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Het terrein is tot in de Late Middeleeuwen erg nat geweest, waardoor het onaan-trekkelijk was voor bewoning. In het beekdal kunnen wel exploitatie activiteiten, zoals vissen en jagen, hebben plaatsgevonden.

Conclusie

Een vervolgonderzoek wordt niet aanbevolen. Gezien de ligging in een beekdal is de kans op de aanwezigheid van kleine off-site vondsten en structuren niet uitgesloten.

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de planvorming voor het gebied Triloo stonden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden centraal:

Stedenbouwkundige structuur

- Het nieuwe woongebied moet een duidelijke eigen identiteit krijgen.
- De achterkanten van de bestaande percelen worden gerespecteerd door hiertegen de achterkanten van de nieuwe kavels te situeren.
- De nieuwe structuur dient georganiseerd te zijn rondom een centrale ruimte waarin ruimte is voor een bijzondere woonvorm in het groen.
- Er dient sprake te zijn van een mix van woningtypes.
- De maat en schaal van de bebouwing dient in verhouding te zijn met de maat en schaal van de kavel.
- De woningen dienen georiënteerd te worden op de straat.
- Het binnengebied vormt een geïsoleerd stedenbouwkundig ensemble; deze positie biedt de mogelijkheid om het plan anders en eigenzinnig vorm te geven ten opzichte van zijn directe omgeving.
- Binnen het plan wordt er gestreefd naar eenheid in architectuur met betrekking tot uitstraling, materiaalgebruik en kleur.

Ontsluitingsstructuur

- Er moet sprake zijn van een duidelijke ontsluitingsstructuur, met minimaal een hoofdingang en een tweede uitgang bij calamiteiten.
- Er kan niet ontsloten worden op het Loo; de ontsluiting dient plaats te vinden op het Vonderpad en de Van den Tillaartstraat.
- Een extra langzaamverkeersroute naar het historische lint van het Loo is gewenst.

Groen en water

- Het plangebied dient een groene pit te krijgen, de Breerijt is daarin een belangrijk element.
- Onderdeel van deze groene pit zijn de Breerijt met extra ruimte voor de berging van water, een speelplek en bijzondere bebouwing.
- De voetpaden in de straten en de ontsluitingsroutes dienen begeleid te worden met hagen.
- Het groen moet naast belevingswaarde ook gebruikswaarde hebben.
- Binnen het plangebied dient de waterberging opgelost te worden.

Openbaar gebied

- De centrale ruimte in het plan dient een groen karakter te krijgen.
- Het overige openbaar gebied dient aansluitend op deze ruimte een groene sfeer te krijgen.
- Er dient sprake te zijn van groene, informele profielen.
- Gestreefd wordt naar zorgvuldig vormgeven, bij voorkeur groene, erfafscheidingen.

- In het groen dient ruimte te zijn voor een speelplek.
- Parkeren dient op een kwalitatieve manier op eigen terrein en binnen de openbare ruimte te worden opgelost.

Overig

- In het ontwerp dient aandacht besteed te worden aan de sociale veiligheid.

De hoofddoelstelling voor het stedenbouwkundig plan voor de locatie Triloo kan als volgt worden weergegeven:

Het creëren van een herkenbaar woonmilieu dat zijn bijzondere stedenbouwkundige positie in een binnengebied benadrukt en daarmee een bijzonder woonmilieu vormt binnen de kern Bergeijk.

Aan de hand van de ontwerputgangspunten is een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd. In hoofdstuk 6 zal nader worden ingegaan op het plan.

5 MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die gedézoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Op het Loo, de Van den Tillaartstraat en het Vonderpad zijn deze uitzonderingen niet van toepassing. De zone van deze wegen is 200 meter aan weerszijden van de weg.

Door adviesbureau Oranjewoud is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Triloo (rapportage augustus 2007). Het doel van dit onderzoek is het berekenen van de geluidsbelasting als gevolg van het verkeerslawaaï op het Loo, de Stökskesweg, de Weebosserweg, de Van den Tillaartstraat en het Vonderpad. De berekeningsresultaten zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. De berekeningen zijn uitgevoerd met standaardrekenmethode II.

Met behulp van het geluidberekeningsmodel zijn geluidcontouren berekend vanwege het verkeer op de eerder genoemde wegen voor het prognosejaar 2020. Uit de berekeningen blijkt dat:

- de 48 dB-contour vanwege het Loo deels in het plangebied ligt (maximaal circa 64 meter). Indien in dit deel van het plangebied bebouwing wordt gerealiseerd, dienen maatregelen te worden genomen of hogere waarden te worden vastgesteld. Uit een berekening met waarneempunten is gebleken dat op de geprojecteerde woningen aan de westzijde van het plangebied een te hoge geluidsbelasting plaatsvindt aan de noordwestgevel. Aangezien de definitieve verkaveling voor Triloo nog niet is vastgesteld, is de maximale geluidsbelasting bepaald aan de grens van het plan. Deze geluidbelasting bedraagt maximaal 63 dB (voor maximaal 10 woningen).
- de 48 dB-contour vanwege de Stökskesweg deels in het plangebied ligt (maximaal 19 meter). Indien in dit deel van het plangebied bebouwing wordt gerealiseerd, dienen maatregelen te worden genomen of hogere waarden te worden vastgesteld. Aangezien de definitieve verkaveling voor Triloo nog niet is vastgesteld, is de maximale geluidsbelasting bepaald aan de grens van het plan. Deze geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB (voor maximaal 10 woningen).
- de 48 dB-contour vanwege de Weebosserweg deels in het plangebied ligt (maximaal 12 meter). Indien in dit deel van het plangebied bebouwing wordt gerealiseerd, dienen maatregelen te worden genomen of hogere waarden te worden vastgesteld. Aangezien de definitieve verkaveling voor Triloo nog niet is vastgesteld, is de maximale geluidsbelasting bepaald aan de grens van het plan. Deze geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB (voor maximaal 10 woningen).
- de 48 dB-contour vanwege de Van den Tillaartstraat niet in het plangebied ligt. Het gehele plangebied voldoet vanwege deze straat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de 48 dB-contour vanwege het Vonderpad deels in het plangebied ligt (maximaal 23 meter). Indien in dit deel van het plangebied bebouwing wordt gerealiseerd, dienen maatregelen te worden genomen of hogere waarden te worden vastgesteld.

- Aangezien de definitieve verkaveling voor Triloo nog niet is vastgesteld, is de maximale geluidsbelasting bepaald aan de grens van het plan. Deze geluidsbelasting bedraagt maximaal 58 dB (voor maximaal 5 woningen).

Vanwege de optredende geluidbelastingen zijn maatregelen noodzakelijk of dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Hierbij dienen maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de ontvanger te worden beschouwd. Wanneer deze maatregelen niet doelmatig of (financieel) haalbaar zijn, dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Het betreft de volgende aantallen woningen en waarden:

Bron	Aantal woningen	Waarde
Loo	10	63 dB
Stökskesweg	10	53 dB
Weebosserweg	10	51 dB
Vonderpad	5	58 dB

Door de gemeente Bergeijk is een afweging gemaakt of het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk is. Hierbij is beoordeeld of er maatregelen genomen kunnen worden aan de bron, in de overdrachtsfase of bij de ontvanger.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden gezien de aard en functie van het Loo en het Vonderpad geen mogelijkheden tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen.

Het nemen van maatregelen in de overdrachtsfase, bijvoorbeeld het plaatsen van geluidsschermen, is niet mogelijk omdat het plangebied wordt omsloten door woonbebouwing.

Omdat de uitwerking voor een deel van het plangebied pas in een later stadium zal plaatsvinden, is nog niet bekend op welke plek de woningen precies komen. Hierdoor is het nu niet mogelijk om eisen te stellen aan de ontvanger.

Gezien het bovenstaande dient voor de genoemde woningen een hogere waarde te worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 oktober 2007 voor maximaal 10 woningen binnen de geluidscontour van het Loo een hogere waarde van 63 dB vastgesteld. Voor 5 woningen binnen de geluidscontour van het Vonderpad is een hogere waarde van 53 dB vastgesteld.

5.2 Hinder bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig dat van invloed is op de voorgestane woningbouwontwikkeling. Het betreft een bedrijf voor de verkoop van tuin- en parkmachines, een tankstation met lpg-installatie, een zwembad, een bedrijf dat dierproducten verkoopt, een boomkwekerij, een garagebedrijf en een café. Zonerings van een aantal van deze inrichtingen vallen binnen het plangebied. Bovendien is een gedeelte van het plangebied binnen de geluidscontour van het bedrijventerrein aan de Kennedylaan gelegen.

Door Oranjewoud is in december 2005 nader onderzoek verricht naar deze inrichtingen met de volgende resultaten:

Bedrijf voor de verkoop van tuin- en parkmachines, Loo 28

Ten noorden van het plangebied is een bedrijf voor de verkoop van tuin- en parkmachines gelegen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een kleinere afstand van het bedrijf dan het plangebied en is het bepalende geluidsgevoelige object. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt de bedrijfsvoering/milieuzone van dit bedrijf niet beperkt. De milieuzone van dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Zwembad, Loo 42

Ten westen van het plangebied is een klein zwembad gelegen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een kleinere afstand van het bedrijf dan het plangebied en is het bepalende geluidsgevoelige object. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt de bedrijfsvoering/milieuzone van dit bedrijf niet beperkt. De milieuzone van dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Tankstation met lpg-installatie, Loo 44-46

Ten westen van het plangebied is een tankstation met lpg-installatie gelegen. Lpg-tankstations als deze worden, conform het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), aangemerkt als een categoriale inrichting.

In het kader van externe veiligheid is onderzoek gedaan naar de consequenties van het lpg-tankstation voor de ontwikkelingen in Triloo. In paragraaf 5.6 zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Inmiddels is duidelijk dat de lpg-verkoop bij dit tankstation op korte termijn wordt beëindigd. De overige milieuzones van dit tankstation vallen niet binnen het plangebied. Derhalve vormt de milieuzone van dit bedrijf geen belemmering voor de ontwikkeling van Triloo.

Bedrijf dat dierproducten verkoopt, Loo 43

In het plangebied is een bedrijf gevestigd dat dierproducten verkoopt. Het bedrijf is gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen. De indicatieve milieuzone van dit bedrijf bedraagt 10 meter en ligt binnen het plangebied.

Het dichtstbijzijnde bouwvlak ligt op circa 6 meter van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De indicatieve milieuzone van het bedrijf is 10 meter vanwege het aspect geluid. De afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak tot aan de bedrijfsbestemming is vergelijkbaar met de afstand van de bestaande woning Loo 45 tot aan het bedrijfsperceel. In de huidige situatie is dus al een woning aanwezig op een zelfde afstand als de nieuwe bouwvlakken. Er is in de huidige situatie sprake van een acceptabele situatie. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt de bedrijfsvoering/milieuzone van dit bedrijf niet beperkt. Derhalve vormt de milieuzone van dit bedrijf geen belemmering voor de ontwikkeling van Triloo.

Voor dit bedrijf is overigens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De verwachting is dat op termijn de bedrijfsfunctie verdwijnt en plaatsmaakt voor maximaal 10 woningen. Op dat moment is geen sprake meer van een hinderlijke functie op dit perceel.

Boomkwekerij, Vonderpad 16

Aan de oostzijde van het plangebied is een boomkwekerij gevestigd. De indicatieve milieuzone van dit bedrijf bedraagt 25 meter en valt binnen het plangebied.

De milieuzone is opgenomen vanwege de mogelijke opslag van gevaarlijke stoffen bij een dergelijk bedrijf en moet gemeten worden vanaf de bedrijfsbebouwing. Binnen 25 meter van de bebouwing worden geen woningen gerealiseerd. De milieuzone van dit bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Garagebedrijf, Van den Tillaartstraat 24

Ten zuiden van het plangebied is een garagebedrijf gevestigd. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een kleinere afstand van het bedrijf dan het plangebied en is het bepalende geluidsgevoelige object. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt de bedrijfsvoering/milieuzone van dit bedrijf niet beperkt. De milieuzone van dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Café, Van den Tillaartstraat 38

Ten zuidwesten van het plangebied is een café gevestigd. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een kleinere afstand van het café dan het plangebied en is het bepalende geluidsgevoelige object. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt de bedrijfsvoering/milieuzone van dit bedrijf niet beperkt. De milieuzone van dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.3 Bodemgesteldheid

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen. Voor het plangebied Triloo zijn drie relevante bodemonderzoeken gedaan:

- verkennend bodemonderzoek locatie aan het Loo 35;
- verkennend bodemonderzoek plangebied Triloo;
- verkennend bodemonderzoek Loo 43.

De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder per onderzoek uiteengezet.

Verkennen bodemonderzoek Loo 35

Door bureau Lankelma is in oktober 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan het Loo 35 te Bergeijk.

Uit het onderzoek blijkt dat voor enkele metalen (cadmium en zink) in de bovengrond een verhoogd gehalte wordt aangetroffen. Dit verhoogde gehalte wijkt niet af van hetgeen in de regel wordt aangetroffen op dit soort locaties. Ook in het grondwater werden enkele verhoogde gehalten aangetroffen, namelijk van: lood, cadmium, koper en zink. De licht verhoogde concentratie van enkele metalen in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging en gezien de afwezigheid van humane risico's, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit bodemkwaliteitsoogpunt bestaan geen beperkingen ten aanzien van het handhaven van de huidige bestemming of een wijziging hiervan.

Eventuele vrijkomende grond zou kunnen worden beschouwd als 'categorie 1' grond (indicatief), gezien de concentraties zink en cadmium.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

Verkennd bodemonderzoek plangebied Triloo

In januari-februari 2006 is door adviesbureau Oranjewoud een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding van dit onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie.

Het doel van het verkennd bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

In het onderzoek zijn de percelen gelegen ten zuiden van de panden Loo 41 en 43 buiten beschouwing gelaten omdat geen toestemming was verleend voor het verrichten van veldwerkzaamheden.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en cadmium en plaatselijk met koper. De ondergrond bevat plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan zink. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met koper en nikkel, matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met enkele zware metalen.

Conclusie

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen vanwege de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en de licht tot sterk verhoogde gehalten in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven formeel gezien aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Gebleken is dat de aangetroffen gehalten in de regio veel voorkomen en dat gesproken kan worden van regionaal verhoogde achtergrondconcentraties. Volgens het beleid van de gemeente Bergeijk hoeven geen aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen te worden verricht. Wel kunnen gebruiksbepalingen worden gesteld aan het gebruik van grondwater, bijvoorbeeld voor veedrenking.

De resultaten van het onderzoek volstaan niet indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders.

Verkennd bodemonderzoek Loo 43

In augustus 2007 is door adviesbureau Oranjewoud een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Loo 43. De aanleiding van dit onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie.

Het doel van het verkennd bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om in het kader van de voorgenomen aankoop en herontwikkeling de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond diffuus licht tot sterk verontreinigd is met arseen, lood, koper en zink en licht verontreinigd is met cadmium, kwik, nikkel, PAK en minerale olie. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetroffen. Uit de resultaten is gebleken dat het terrein diffuus verontreinigd is met zware metalen. Mogelijk maakt de verontreiniging deel uit van een groter (perceelsgrensoverschrijdend) geheel. In totaal is circa 1.100 m³ grond sterk verontreinigd. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de geplande toekomstige situatie ('wonen met tuin') dient (een deel van) de locatie met spoed te worden gesaneerd.

Op de locatie is op meerdere plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen, zowel op daken, opgeslagen in hokken als op het maaiveld.

Het grondwater is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met cadmium, chroom en zink.

Conclusie

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen vanwege de aangetroffen licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond. Sanering is noodzakelijk.

De onderzoeksresultaten van het grondwater (gehalte koper boven de tussenwaarde) geven formeel gezien aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Uit navraag bij de gemeente Bergeijk is gebleken dat dergelijke gehalten in de regio veel voorkomen en dat derhalve sprake is van regionaal verhoogde achtergrondconcentraties. Volgens het beleid van de gemeente Bergeijk hoeven geen aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen te worden verricht. Wel kunnen gebruiksbependingen worden gesteld aan het gebruik van grondwater, bijvoorbeeld voor veedrenking.

Gezien het aantreffen van asbestverdacht materiaal is nader asbestonderzoek noodzakelijk.

De resultaten van het onderzoek volstaan niet indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders.

Vervolgtraject

Vanwege de aangetroffen verontreiniging op het perceel Loo 43 zijn nog vervolgstappen nodig. Het benodigde aanvullend onderzoek naar asbest en de sanering van de vervuilde grond op het Loo 43 worden geëffectueerd zodra er overeenstemming is over de (al dan niet partiële) verwerving van het onderhavige perceel danwel er toestemming is verkregen van de huidige eigenaar van dit perceel. Uiteraard zullen conform de wet Bodembescherming passende maatregelen worden getroffen alvorens zal worden gebouwd.

5.4 Water

De gemeente Bergeijk wil nieuwe woningen realiseren op een drietal locaties binnen de gemeente. De locaties worden onderscheiden als Triloo, Terlo en Hooge Berkt. Het ontwerp van de waterhuishouding voor de drie locaties is vervaardigd door Oranjewoud.

Om te komen tot een optimale waterhuishouding heeft er in het kader van de watertoets op diverse momenten overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Bergeijk, waterschap De Dommel, de stedenbouwkundige en Oranjewoud. Uit de overleggen is gebleken dat het watersysteem in de huidige situatie vrij kritisch is. Vooral de bewoners kijken sceptisch naar de plannen, vanwege wateroverlast in het verleden. Door al in het beginstadium met de waterbeheerders de wensen en eisen ten aanzien van het toekomstige watersysteem te bespreken en in het ontwerp voldoende ruimte te reserveren voor de berging van water is een robuust waterhuishoudkundig ontwerp opgesteld.

Op basis van de input vanuit de overleggen en de stedenbouwkundige plannen heeft Oranjewoud een waterhuishoudingsplan opgesteld (Waterhuishoudingsplan Triloo, Terlo en Hooge Berkt, 16 mei 2007, versie 03, Oranjewoud) voor de nieuwbouwplannen. In het waterhuishoudingsplan is zowel de huidige situatie van het watersysteem als het toekomstige ontwerp van het watersysteem uitgebreid beschreven. Bij het rapport hoort tevens een aantal gedetailleerde tekeningen waarop het ontwerp van het watersysteem is weergegeven.

Het waterschap heeft op 21 september 2007 aangegeven in te stemmen met het waterhuishoudingsplan. Onderstaand is een korte samenvatting van het waterhuishoudingsplan opgenomen.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaan de ontwikkelingsgebieden overwegend uit agrarische gebieden. Ten behoeve van de ontwikkelingen is in het waterhuishoudkundig plan uitgebreid ingegaan op het grondwater en de fluctuatie daarvan. Over het algemeen geldt dat de grondwaterstand bij Triloo en Terlo gemiddeld tot 1,0 meter onder maaiveld komt. In Hooge Berkt ligt het grondwater gemiddeld iets dieper, op circa 1,5 meter beneden maaiveld. Grof genomen bestaat de bodem uit matig fijn zand dat zwak tot matig siltig is en plaatselijk matig humeus. Op grotere diepten (> 1,50 m-mv) komt plaatselijk matig grof zand voor.

Toekomstige situatie

De toekomstige inrichting van Triloo, Terlo en Hooge Berkt komt in het waterhuishoudingsplan uitgebreid aan bod. In alle drie de gebieden wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hieronder is voor Triloo beknopt beschreven op welke wijze het hemelwater verwerkt wordt zodat een voldoende drooglegging bereikt wordt.

Triloo

In Triloo wordt voor de berging van het hemelwater de Breerijt verbreed en verdiept tot een waterpartij. Hierdoor krijgt de Breerijt een oppervlak van circa 1.900 m², waar het hemelwater wordt geborgen tot een bui met een herhalingsdij van 10 jaar. Gedurende neerslagperioden wordt het waterpeil opgestuwd en vertraagd afgevoerd.

Bij de bergingsberekeningen is tevens gekeken naar een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt. In deze situatie is de peilstijging in de waterpartijen hoger, maar dit leidt niet tot overlast.

In de huidige situatie kan de grondwaterstand vrij hoog komen ten opzichte van het maaiveld. Om overlast te voorkomen wordt het plangebied opgehoogd. Om de ontwatering van bestaande percelen te garanderen, wordt tevens een drainagesysteem aangelegd.

5.5 Kabels, leidingen en andere belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelingen. In het plangebied is verder ook geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.6 Externe veiligheid

Quickscan externe veiligheid

Voor Triloo is door Oranjewoud een quickscan externe veiligheid verricht. Het doel van de quickscan is het in beeld brengen van de mogelijke consequenties voor de plannen vanwege externe veiligheid. Dit wordt bereikt door een inventarisatie van de risicobronnen, bepaling van de invloed ervan op hoofdlijnen en bepaling van de noodzaak voor nader onderzoek. In overleg met de gemeente Bergeijk zijn de risicobronnen geïnventariseerd.

Bevi-inrichtingen

Uit de inventarisatie blijkt dat in de nabijheid van het plangebied één risicovolle inrichting ligt: Garage Gebroeders Toonders BV. Bij dit bedrijf (Loo 44) is een lpg-tankstation aanwezig. De doorzet van het lpg-tankstation is niet gelimiteerd in de milieubeheervergunning. De gemeente heeft aangegeven dat er sprake is van een urgente saneringssituatie. Er worden bronmaatregelen getroffen om aan de plaatsgebonden risiconorm te voldoen door verplaatsing van het vulpunt en limiteren van de doorzet in de milieuvergunning. Het invloedsgebied van een lpg-tankstation is vastgesteld op 150 meter. Een deel van plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Het is daarom noodzakelijk om het groepsrisico in beeld te krijgen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er zijn geen gegevens bekend van mogelijk transport van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied. Voor de bevoorrading van het tankstation aan het Loo 44 vindt over deze weg transport van brandbare gassen en vloeistoffen plaats. Het invloedsgebied van deze stofcategorieën is 300 respectievelijk 30 meter. Het PR en GR dienen dan ook nader beschouwd te worden. In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen spoorwegen of watergangen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden.

Buistransportleidingen

De K1/K2/K3-vloeistofleidingen binnen de gemeente Bergeijk liggen niet in de nabijheid van Terlo. Uit contact met de Gasunie blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante hoge druk aardgasleidingen liggen.

Nader onderzoek externe veiligheid

Op basis van de resultaten van de quickscan is door Oranjewoud een nader onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid voor de plangebieden Terlo en Triloo. In dit onderzoek zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege het lpg-station aan het Loo 44 en het transport van gevaarlijke stoffen nader beschouwd.

lpg-tankstation

Voor de toetsing is uitgegaan van een doorzet van 1.000 m³ per jaar en de locatie van het vulpunt na verplaatsing, een en ander conform de toekomstige/aangevraagde situatie. De toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen van het lpg-tankstation heeft geleid tot de volgende conclusies:

- Het plaatsgebonden risico is getoetst aan het Bevi. De PR-contour voor een lpg-tankstation met een doorzet van maximaal 1.000 m³ bedraagt 45 m. Het plangebied ligt op een grotere afstand van het vulpunt dan deze 45 m. Conclusie is dan ook dat wordt voldaan aan het plaatsgebonden risiconiveau.
- De curve van het groepsrisico overschrijdt in zowel de huidige als de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde. De bouwplannen van de woningen bevinden zich binnen het invloedsgebied van de risicobron. De bijdrage van de bouwplannen aan het GR is niet van betekenende mate, maar de overschrijding van de oriëntatiewaarde maakt een verantwoording van het toenemende groepsrisico noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport over het Loo kan door een aantal aanwezige risicobronnen (lpg-tankstations Loo 44 en Luyksgestel, propaantank Loo 121) bestaan uit gevaarlijke stoffen.

Doordat het transport van gevaarlijke stoffen slechts minimaal is (uitsluitend bestemmingsverkeer) is geen rekenkundige analyse uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde analyse zijn als volgt samen te vatten:

- Voor het plaatsgebonden risico geldt dat de transportintensiteiten van brandbare gassen en vloeistoffen dermate laag zijn dat er geen $PR 10^{-6}$ contour van toepassing is op de transportmodaliteit. Er wordt derhalve voldaan aan de plaatsgebonden risiconorm van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.
- De bestemmingsplannen Terlo en Triloo liggen gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van het transport van brandbaar gas over de weg. Binnen dit deel vinden woningbouwontwikkelingen plaats, waardoor het groepsrisico toe zal nemen. Het groepsrisico dient dan ook verantwoord te worden. Gelet op de kleine kans op een ongeval, vanwege de geringe transporthoeveelheden, zal het GR voor de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde liggen.

Verantwoordingsplicht

Vanwege de woningbouwontwikkelingen in het invloedsgebied van het lpg-station en het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Loo neemt het groepsrisico toe. Deze toename van het GR dient verantwoord te worden. In de rapportage van Oranjewoud zijn elementen benoemd voor de verantwoordingsplicht. Er dient bij de verantwoording in ieder geval aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking en aan de mogelijkheden van de hulpverlening. In het onderzoek is de huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid geanalyseerd en zijn aanbevelingen gedaan om de risico's zoveel mogelijk te beperken en te voorzien in voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid (tijds alarmering, goede ontsluitingsmogelijkheden etc.).

Beëindiging lpg-verkoop

De lpg-verkoop aan het Loo 44 wordt beëindigd. Op 18 oktober 2007 is door de gemeente Bergeijk een definitieve beschikking voor de intrekking van de lpg-vergunning genomen. Daarnaast is er een (ontwerp)beschikking voor het weigeren van de verplaatsing van het vulpunt genomen. Door middel van handhaving zal zorggedragen worden voor het daadwerkelijk beëindigen van de lpg-verkoop.

Hierdoor stopt de afzet van lpg en verdwijnt de voornaamste risicobron uit de omgeving van het plangebied. Ook het transport van gevaarlijke stoffen over het Loo zal door het verdwijnen van het lpg-station verminderen.

Advies regionale brandweer

De regionale brandweer Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant heeft op 26 oktober 2007 een advies gegeven voor de bestemmingsplannen Triloo en Terlo. Met het beëindigen van de verkoop van lpg komt de primaire risicobron voor de plangebieden te vervallen. De risicobron die overblijft, is de transportstroom van gevaarlijke stoffen over het Loo. Hierbij gaat het slechts om beperkt bestemmingsverkeer. Mede gelet op de afstand tot de geprojecteerde nieuwbouw is er geen sprake van een verhoogd risicoprofiel.

De regionale brandweer vestigt de aandacht op het belang van een goede ontsluiting en bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening, zeker gezien het feit dat een deel van de functies is bedoeld voor minder zelfredzame personen (zorgbehoevende personen, senioren). In de verdere uitwerking en inrichting van Triloo zal hiermee rekening worden gehouden.

De regionale brandweer geeft aan dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht. Met het wegvallen van het lpg-station blijft er feitelijk geen externe veiligheidsproblematiek over. De brandweer staat dan ook positief tegenover de beoogde ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Door Oranjewoud is in november 2006 voor het plangebied Triloo een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005. In het Besluit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen.

Voor het berekenen van de luchtkwaliteit en de effecten daarop is gebruik gemaakt van het softwarepakket CARII versie 5.0.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek ten aanzien van zeezout. Voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof bedraagt de correctie in de gemeente Bergeijk $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde fijn stof geldt dat deze in heel Nederland met 6 dagen verminderd mag worden.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor het Loo, de Van den Tillaartstraat en het Vonderpad. De luchtkwaliteit is berekend voor de jaren 2007, 2010 en 2015, autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen. Het onderzoek levert de volgende resultaten op:

NO₂

De grenswaarden voor het jaargemiddelde en de daggemiddelde concentratie NO₂ worden in 2007, 2010 en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) ter plaatse van de getoetste locaties niet overschreden.

PM₁₀ (fijn stof)

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt in 2007, 2010 en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) ter plaatse van de getoetste locaties niet overschreden.

De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in 2007, 2010 en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) ter plaatse van de getoetste locaties niet vaker dan 35 keer overschreden.

Overige stoffen

Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats.

Conclusie

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van het plangebied Triloo blijkt dat deze ontwikkeling niet zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden die gesteld zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Derhalve wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6 PLANBESCHRIJVING

De hoofddoelstelling voor het stedenbouwkundig plan voor de locatie Triloo kan als volgt worden weergegeven:

Het creëren van een herkenbaar woonmilieu dat zijn bijzondere stedenbouwkundige positie in een binnengebied benadrukt en daarmee een bijzonder woonmilieu vormt binnen de kern Bergeijk.

In de volgende paragraaf wordt het plan 'Triloo' beschreven zoals het in zijn totaliteit ontwikkeld kan worden.

6.1 Hoofdopzet woongebied Triloo

De essentie van het plan van Triloo is in zes stappen te vatten. In woord en beeld levert dat het volgende op:



Stap 1: De locatie Triloo ligt verborgen in een groot bouwblok. De eerste stap is het ontdekken van het binnengebied. Het gebied wordt gekenschetst door het groen en de beek die in de rest van 't Loo overkluist is.

Stap 2: Vervolgens dient dit binnengebied ontsloten te worden voor de omgeving; in alle richtingen liggen daarvoor opties. Een duidelijk onderscheid tussen achterpercelen en semi-openbaar groen geeft de locatie zijn vorm.

Stap 3: Om het groene karakter van de plek te waarborgen wordt een centrale groene plek met daarin de Breerijt en een grote solitaire boom vastgelegd. Het plangebied heeft hiermee een groene parel in het hart.

Stap 4: Vervolgens biedt de vorm en maat van de locatie de mogelijkheid om aan de randen woningen te ontwikkelen. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande lintbebouwing, waardoor de privacy van de omgeving gewaarborgd wordt. De woningen worden georiënteerd op de groene ruimte.

Stap 5: De verkeersontsluiting van de locatie takt aan de rustige zijde aan op de bestaande verkeersstructuur. De situatie aan het Loo is te complex, te druk en te onoverzichtelijk om daar verkeerskundig op een goede manier op aan te sluiten. Wel dient er een langzaamverkeersverbinding te komen naar het Loo, daarvoor zijn verschillende opties mogelijk. De voorkeur gaat uit naar de meest noordwestelijke hoek omdat deze dan optimaal aansluit op de oversteekmogelijkheden van de toekomstige rotonde op die plek.

Stap 6: Om voldoende woningen te kunnen ontwikkelen, is nog extra bebouwing noodzakelijk. De groene ruimte biedt daar de mogelijkheid voor. Wel dient dan gekozen te worden voor een bijzondere bebouwing die alzijdig georiënteerd is en integraal onderdeel uitmaakt van de groenplek.

Als ontwerpmotto geldt: **'TRILOO: VERBORGEN PAREL'**



6.2 Bebouwingsstructuur

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het realiseren van een mix van woningtypes. De bebouwing wordt gerealiseerd in een losse, open sfeer. In het gehele plangebied wordt aandacht geschonken aan de bouw van levensloopbestendige woningen. Het totale plan bevat 70 woningen in verschillende typologieën waarvoor het voorliggende bestemmingsplan in een directe bouwtitel voorziet. De onderverdeling is:

- 16 aaneengesloten woningen (23%);
- 13 patiwoningen (19%);
- 20 twee-onder-één-kapwoningen (28%);
- 21 vrijstaande woningen (30%).

Op de percelen Loo 41 en 43 is een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen. Hier worden, naast de 70 woningen met een directe bouwtitel, nog maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt.

6.3 Groenstructuur

Centraal in Triloo ligt een groene ruimte met een behoorlijke omvang: de verborgen parel. Deze plek doet dienst als waterberging, speelplek en bijzondere woonplek.

De Breerijt is verbreed zodat de benodigde waterberging van het gebied in deze zone kan worden opgevangen. De oevers van de verbrede beek worden natuurvriendelijk aangelegd. Voor de bewoners heeft deze zone vooral een kijkfunctie. Daarnaast is het een belangrijke ecologisch en waterhuishoudkundig element.

Een deel van de centrale groene ruimte wordt ingericht als speelplek voor kinderen en is geschikt voor het plaatsen van enkele speeltoestellen.

In alle straatprofielen is ruimte om aan één zijde een haag met bomen te plaatsen. Hiermee wordt aangesloten op de dorps sfeer van de uitbreiding.

Door de keuze voor een centrale groene ruimte en het groene straatprofiel kan er een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur in de nieuwe woonwijk gerealiseerd worden. Middels plaatsing van voorkanten van woningen naar de centrale groenplek kan een bijzondere kwaliteit worden bereikt.

6.4 Wegenstructuur en parkeren

Ontsluiting Triloo

Het woongebied Triloo bestaat uit een straat die gesitueerd is rondom de centrale groene ruimte. Deze straat heeft twee ontsluitingen naar buiten, namelijk één die aansluit op het Vonderpad en één die aansluit op de Van den Tillaartstraat.

In het gebied is geen sprake van lange rechtstanden van wegen. De diverse 'knikken' en de ronding in de verkeersstructuur bevorderen de verkeersveiligheid. Er is sprake van een autoluwe wijk met een duidelijk verblijfskarakter. Doordat het woongebied autoluw wordt, worden er centraal in het plangebied geen aparte langzaamverkeersvoorzieningen gerealiseerd. Wel kan op termijn een langzaamverkeerspad worden aangelegd in de noordwestelijke hoek van het plangebied, dat aansluit op het Loo. De aanleg van deze verbinding is als voorwaarde opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid.

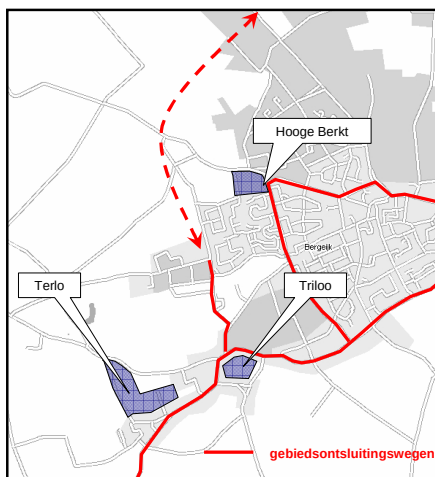
Verkeersnotitie Wvg-gebieden

Voor de drie Wvg-gebieden in Bergeijk is een verkeersnotitie opgesteld. De notitie beschrijft het onderzoek dat is uitgevoerd om de verkeerskundige gevolgen van de plannen inzichtelijk te maken. In de rapportage wordt ingegaan op ontsluiting, verkeersprognoses, verkeersveiligheid en parkeerbehoefte van de drie gebieden.

Ontsluiting

Bij het bepalen van de locaties voor de ontsluiting van het plangebied zijn de principes van duurzaam veilig als uitgangspunt gehanteerd. Voor wegen binnen de bebouwde kom wordt onderscheid gemaakt in gebiedsontsluitingswegen (verkeersfunctie) en erftoegangswegen (verblijfsfunctie).

Het Loo is binnen de kern van Bergeijk één van de gebiedsontsluitingswegen. Conform de principes van duurzaam veilig worden vanuit de nieuwe woongebieden geen nieuwe aansluitingen gemaakt op deze weg. Ontsluiting van het gebied Triloo vindt plaats via de erftoegangswegen Van den Tillaartstraat en Vonderpad, die beide aantakken op de gebiedsontsluitingsweg Loo. Daarnaast loopt vanuit het plangebied een langzaam verkeersverbinding direct richting het Loo. Door de ontwikkeling van Triloo zal het gebruik van de kruispunten Loo/van den Tillaartstraat en Loo/Vonderpad toenemen.



Gebiedsontsluitingswegen in Bergeijk

Prognoses verkeersintensiteiten

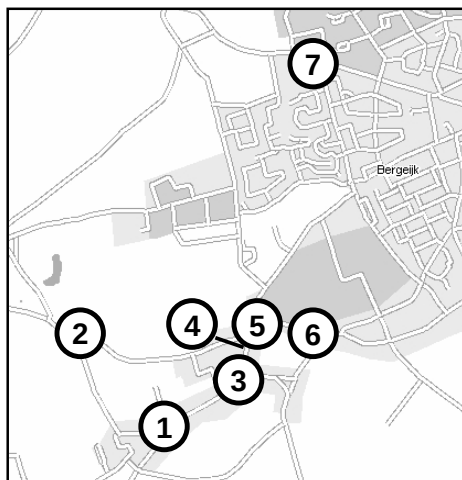
Met behulp van het gemeentelijk verkeersmodel zijn prognoses gemaakt van de verkeerssituatie in 2010 en 2020, met en zonder de woningbouwprojecten. Deze prognoses zijn vergeleken met de huidige situatie.

In de prognosejaren neemt de verkeersdruk op met name de gebiedsontsluitingsweg Loo toe, tot een toename van ruim 40% in 2020. Op het wegvak Weebosserweg tussen de nieuwe toegangsweg Terlo en Puttendijk nemen de verkeersintensiteiten in 2010 en 2020 met 20% en 30% toe. Op alle overige wegen is een lichte stijging van de verkeersintensiteiten zichtbaar.

De groei van de verkeersintensiteiten op de wegen rondom de Wvg-gebieden hangt slechts ten dele samen met de realisatie van woningbouw op deze locaties. Andere factoren die een rol spelen zijn de autonome groei van het autoverkeer en andere ontwikkelingen in de gemeente (waaronder de ontwikkeling van 't Stoom en Waterlaat fase 5). Alleen op de Weebosserweg is de stijging van verkeersintensiteiten grotendeels toe te wijzen aan de ontwikkeling van Terlo.

Kruispuntbelastingen

Voor 7 kruispunten in de directe omgeving van de Wvg-gebieden zijn kruispuntberekeningen gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat alle 7 kruispunten in 2010 en 2020 over voldoende capaciteit beschikken om het verkeer te kunnen verwerken. Wel zal op sommige kruispunten sprake zijn van langere wachttijden in vergelijking tot de huidige situatie. De wachttijden in de ochtend- en avondspits blijven echter acceptabel (maximaal 15 seconden).



Onderzochte kruispunten

Na 2020 zullen wel verkeersmaatregelen getroffen moeten worden op het kruispunt Loo-Weebosserweg, aangezien de wachttijd voor verkeer vanuit de Weebosserweg dan niet meer acceptabel is (meer dan 20 seconden).

Verkeersveiligheid

Om een beeld te krijgen van de verkeersveiligheid is een ongevalanalyse gemaakt over de periode 2002-2006. Uit deze analyse blijkt dat enkel op het wegvak Loo tussen het Achterste Loo en het Vonderpad sprake is van een relatief hoog aantal ongevallen.

De toekomstige Wvg-gebieden worden ontsloten via bestaande infrastructuur. Het treffen van capaciteitsverhogende maatregelen is niet noodzakelijk, aangezien alle kruispunten in 2010 en 2020 over voldoende capaciteit beschikken. Wel verdient het aanbeveling om de herkenbaarheid van de kruisingen met de gebiedsontsluitingswegen Loo en de kruising Hooge Berkt/Churchillaan/Nieuwstraat te vergroten. Dit kan door het aanleggen van een zogenaamde inritconstructie.

Op het wegvak Loo moet het aantal snelheidsovertredingen worden teruggebracht. Het (weer) in gebruik nemen van flitspalen kan hieraan bijdragen. Door de verwachte snelheidsverlaging zullen de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid van de weg verbeteren.

Alle wegen in de toekomstige Wvg-gebieden zijn erftoeganswegen en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h. Om deze snelheid daadwerkelijk te kunnen handhaven, zullen fysieke maatregelen moeten worden getroffen. De uitwerking hiervan vindt plaats bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Specifiek voor Triloo geldt dat bij de inrichting van de 30 km/h zone de wegen Van den Tillaartstraat en Vonderpad moeten worden meegenomen. Specifieke aandacht moet worden besteed aan de overgang van Bredasedijk (80 km/h) naar het Vonderpad (30 km/h).

Parkeren

Uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte is CROW-publicatie 182 'parkeerkencijfers, bron voor parkeernormering'. Voor de parkeerbehoefte in de Wvg-gebieden zijn de volgende parkeernormen gehanteerd:

Woningtype	Minimaal	Maximaal
Goedkoop	1,4 parkeerplaats	1,7 parkeerplaats
Middel	1,8 parkeerplaats	1,9 parkeerplaats
Duur	2,0 parkeerplaats	2,2 parkeerplaats

Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein worden gerealiseerd. Per woning moet minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte worden gerealiseerd, in verband met het bezoekersparkeren. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal de verdeling van parkeerplaatsen in de openbare ruimte verder uitgewerkt worden.

Aanbevelingen

In de verkeersnotitie zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- Kruispunten aansluiten in de vorm van een inritconstructie voor de kruispunten Loo/Frater Romboutsstraat, Loo/van den Tillaartstraat, Loo/Weebosserweg, Loo/Vonderpad en Hooge Berkt/Churchillaan/Nieuwstraat.
- Weer in werking stellen van de flitspalen langs het Loo.
- Besluit gemeenteraad over verplaatsing bebouwde komgrens.
- Opstellen van een inrichtingsplan voor de inrichting van de Wvg-gebieden (30 km/h).
- Capaciteitsproblemen op het kruispunt Loo-Weebosserweg (na 2020) meenemen in de gebiedsgerichte verkenning Bergeijk-Eersel (noordelijke randweg).

6.5 Inrichting openbaar gebied

Er wordt naar gestreefd de openbare ruimte in het plangebied een informeel karakter te geven. Het profiel is asymmetrisch: aan één zijde van het profiel is het voetpad, een haag en het parkeren gesitueerd. De andere kant bestaat uit het centrale groen. Het straatmeubilair, zoals lantaarnpalen, bankjes en prullenbakken in de groengebieden zal uniform vormgegeven worden. Hetzelfde geldt voor de in het oog springende erfafscheidingen. Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk groene erfafscheidingen. Ook andere materialen zijn mogelijk, maar dan bij voorkeur zoveel mogelijk uniform.

6.6 Sociale veiligheid

In het plan Triloo is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht.

Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld het voorkomen van achteraf situaties, het zoveel mogelijk richten van de woningen op de openbare ruimte etc.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

In een sluitende exploitatie van dit bestemmingsplan wordt voorzien door een (samenwerkings)overeenkomst tussen de gemeente en eigenaren van de gronden.

In overleg met ontwikkelaars in het gebied is een (concept-)samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarbij het bouwclaimmodel wordt toegepast en de gronden van de ontwikkelaars in eigendom van de gemeente komen. In de overeenkomst is verder vastgelegd, dat de ontwikkelaar bouw kavels van de gemeente afneemt en in fases gaat bebouwen met woningen in de doelgroepen starters, senioren en doorstromers. De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijpmaken. Het openbaar gebied blijft in eigendom bij de gemeente. De bouw van sociale huurwoningen geschiedt in overleg tussen ontwikkelaar en toegelaten instellingen. Daar waar een samenwerkingsovereenkomst niet toepasbaar is, worden andere overeenkomsten met dezelfde doelstelling gehanteerd.

8 DE BESTEMMINGEN

8.1 Inleiding

Het plangebied voor de ontwikkeling Triloo in Bergeijk is opgenomen in een bestemmingsplan met een gedetailleerd kaartbeeld. Hiermee is zowel op de plankaart als in de voorschriften tot op perceelsniveau aangegeven waar de bebouwing mag worden gebouwd. Deze wijze van bestemmen geeft veel inzicht in de eindsituatie van de ontwikkeling.

8.2 Plansystematiek

Voor iedere bestemming wordt een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. Voor de te ontwikkelen gebieden zijn bestemmingen opgenomen die aansluiten bij de regeling zoals die ook geldt voor de bebouwde gebieden. Op deze manier bestaat voor een ieder inzicht in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

Waar mogelijk is voor het gehele plangebied een direct bouwrecht opgenomen. Voor een klein gedeelte is de mogelijkheid daartoe indirect geregeld via een uit te werken bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Ondergeschikte afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan geregeld door middel van een vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15 WRO.

8.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Woondoeleinden (W)

De tot 'Woondoeleinden (W)' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor de direct te ontwikkelen woningen en de bestaande woningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goothoogte en (nok)hoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Voor de bouw van bijgebouwen is aangesloten op de 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk', zoals die per besluit van 26 februari 2004 door burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende vrijstellingsmogelijkheden opgenomen.

Tuin (T)

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Woondoeleinden' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin' (T). Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen.

Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog) en erkers (onder voorwaarden) ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen).

Bedrijfsdoeleinden (B)

De tot 'Bedrijfsdoeleinden' (B) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bedrijven genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2. Verder zijn bestaande bedrijfswoningen, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Groendoeleinden (G)

De voor 'Groendoeleinden' (G) aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en tot slot nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Waterhuishoudkundige doeleinden (WA)

De tot 'Waterhuishoudkundige doeleinden' (WA) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

De tot 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (VV) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Wijzigingsbevoegdheid

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Woondoeleinden' kan wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' ten behoeve van de bouw van maximaal 10 woningen.

9 PROCEDURES

9.1 Inspraak

Ter uitvoering van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Triloo' met ingang van 14 december 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Op 10 januari 2007 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Tijdens de periode van inspraak zijn er 12 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn in het Eindverslag inspraak, zoals opgenomen als bijlage bij deze toelichting, samengevat weergegeven en beoordeeld.

9.2 Vooroverleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Triloo' toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en aan de rijksdiensten en instellingen die belangen in het plangebied hebben.

Hierna zijn de reacties uit het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving de provincie samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het directieadvies zal nog in PCGP-vergadering worden behandeld.

Er is gekozen voor een globaal kaartbeeld zonder bouwvlakken waarin aangegeven de ontsluitingsas en aansluitpunten. De directie acht deze methode van bestemmen te ruim. De structuur van de wijk in relatie tot openbare wegen en paden is onvoldoende gewaarborgd en de oriëntatie van de woningen naar de wegen is niet geregeld.

Op de plankaart zijn aan de zuidzijde twee mogelijke ontsluitingen opgenomen terwijl er volgens de toelichting maar één gerealiseerd wordt. Ook is niet duidelijk wat mag gebeuren met het perceel tussen Loo 17 en 27, of hier een woning mag komen of alsnog een ontsluitingsweg.

De hele methode van bestemmen heeft op een aantal punten een te grote mate van rechtszekerheid. Geadviseerd wordt de planmethodiek aan te passen. (cat. I)

Inmiddels zijn de stedenbouwkundige plannen verder uitgekristalliseerd en zijn de woonpercelen, de wegen, het groen en het water als zodanig bestemd. Binnen de woonbestemming zijn bebouwingsvlakken opgenomen.

Ook is duidelijk welke ontsluiting op de Van den Tillaartstraat zal worden gerealiseerd. Hiervoor is een verkeersbestemming opgenomen. De andere ontsluitingsmogelijkheid is hiermee vervallen en buiten het plangebied gehouden. Deze gronden worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het bestaande stedelijke gebied van 't Loo.

De strook grond tussen Loo 17 en 27 is niet meer opgenomen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Ook deze gronden worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het bestaande stedelijke gebied van 't Loo.

De gemeente Bergeijk heeft de komende jaren onvoldoende harde plannen om aan de geprognosticeerde groei (die achterblijft) te voldoen. Planvorming is derhalve van groot belang.

Aangezien alle plannen binnen de 3 Wvg-gebieden betrekking hebben op de kern Bergeijk (en 't Loo) is er voor gekozen om de plannen gezamenlijk aan de volkshuisvestingsuitgangspunten te laten voldoen. Zo kan op basis van de locatie en kenmerken van het gebied een locatieafhankelijk programma worden opgesteld, zolang de plannen gezamenlijk maar wel aan de eisen uit het woningbouwprogramma voldoen. Zo kan bijvoorbeeld een bepaalde locatie geschikter zijn voor starterswoningen dan voor seniorenwoningen en is er op sommige locaties bijvoorbeeld meer behoefte aan vrije sector bouw.

In het plan wordt uitgegaan van de woningbehoefte zoals opgenomen in de gemeentelijke StructuurvisiePlus en het Volkshuisvestingsplan. De relatie met de provinciale prognose (640 woningen in de periode 2005-2014, conform Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005) is onduidelijk. Geadviseerd wordt om uit te gaan van deze prognose. (cat. II)

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is vastgesteld door de gemeenteraad in het Dorpenontwikkelingsplan (november 2006). Binnen dit woningbouwprogramma is de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord –Brabant 2005 het uitgangspunt. Het Dorpenontwikkelingsplan van de gemeente Bergeijk is overigens een bekend beleidsdocument bij de provincie Noord-Brabant. De 640 te realiseren woningen in de periode t/m 2014 zijn ook in het gemeentelijk woningbouwprogramma uitgangspunt. Dit aantal wordt echter aangevuld met een productietekort in de vorige periode, vervanging voor sloop en opvang voor statushouders. Deze cijfers zijn tevens verwerkt in het onlangs vastgestelde Regionaal Woningbouwprogramma 2005-2010 en de daaraan gekoppelde woningbouwmatrix die door het SRE en de Provincie wordt gehanteerd.

In de toelichting (paragraaf 6.2) wordt gesproken over circa 61 woningen. Uit artikel 3.3.1. blijkt dat in totaal 70 woningen zijn voorzien. Geadviseerd wordt toelichting en voorschriften in overeenstemming te brengen. (cat. II)

Door aanpassing van de plansystematiek zijn in de voorschriften geen woningaantallen meer vermeld.

In de toelichting ontbreekt inzicht in andere woningbouwplannen binnen de gemeente, zodat niet kan worden gezien hoe Triloo past in de woningbouwplanning voor de komende jaren. Aangegeven dient te worden hoe het plan zich verhoudt tot overige plannen, mede in relatie tot de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005. Hierbij dient aandacht te zijn aan de verhouding inbreiding/uitbreiding, waarbij minimaal 50% van de woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt.

Het woningbouwprogramma zoals vastgesteld in het Dorpenontwikkelingsplan (DOP) geeft de volgende cijfers voor de gemeente Bergeijk in de periode t/m 2015. Hierbij zijn vervanging voor sloop en zorgwoningen niet inbegrepen.

Deze getallen uit het DOP zijn gebaseerd op de Bevolkings- en woning-behoefteprognose Noord-Brabant 2005, het productietekort in de vorige periode (73 woningen) en de opvang voor statushouders (10 woningen per 5 jaar in de kern Bergeijk).

Periode t/m 2010 433 woningen

Periode 2011-2015 300 woningen

Aangezien het uitgangspunt is om voor migratiesaldo-0 te bouwen worden deze aantallen verdeeld over de verschillende kernen naar rato van het aantal inwoners. Hieronder zijn in de tabel de cijfers uit het DOP weergegeven.

Tabel 5.3: Gemeente Bergeijk. Woningbouwbehoefte per kern 2006 – 2021

	Bergeijk	't Loo	Luyksgestel	Riethoven	Weebosch	Westerhoven	Totaal
2006 t/m 2010							
Huishoudens-ontwikkeling	174 (50%)	22 (6,1%)	57 (16,2%)	45 (13%)	15 (4,2%)	37 (10,5%)	350
Productietekort 2003-2005	37	4	12	9	3	8	73
Opvang statushouders	10	-	-	-	-	-	10
Zorgwoningen	28+20	8	7	5	5	6	79
Vervanging voor sloop	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	50
Ruimte-voor-ruimte	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	20
Totaal 2006 t/m 2010	269	34	76	59	23	51	582
2011 t/m 2015							
Huishoudens-ontwikkeling	145 (50%)	18 (6,1%)	47 (16,2%)	38 (13%)	12 (4,2%)	30 (10,5%)	290
Opvang statushouders	10	-	-	-	-	-	10
Zorgwoningen	28	7	6	5	5	6	57
Ruimte voor ruimte	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	20
Vervanging voor sloop	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	50
Totaal 2011 t/m 2015	183	25	53	43	17	36	427

Bron: Gemeente Bergeijk, StructuurvisiePlus juni 2004 en provinciale prognose 2005; bewerking Companen

De plannen voor de Wvg-gebieden hebben betrekking op de kernen Bergeijk en 't Loo. De kern 't Loo dient hierbij tevens als opvang voor de kern Bergeijk, gezien het geringe aantal locaties binnen de kern Bergeijk. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemeente Bergeijk t/m 2015 voor de kernen Bergeijk en 't Loo de volgende aantallen woningen gerealiseerd moeten worden:

Periode t/m 2010 247 woningen

Periode 2011-2015 173 woningen

Als we het hierboven geschetste woningbouwprogramma in beeld brengen in relatie met de woningbouwprojecten voor deze periode levert dit de volgende getallen op.

Projecten Bergeijk / Loo	Aantal woningen	Opmerkingen	Inbreiding/uitbreiding
Periode nu tot 2010 (programma 247)			
Sterrepad	10	Oplevering 2009	I
Burgemeester Magneestraat 63	20	Oplevering 2008	I
Molave	27	Oplevering 2008	I
Hulsakker	16	Oplevering 2007	I
Unica	11	Oplevering 2008	I
Bax Eijkereind	27	Oplevering 2009	I
Beistervelden III	11	Oplevering 2007	I
Hooge Berkt 1	49	Wvg-locatie / oplevering 2008-2009	I
Triloo	69	Wvg-locatie / oplevering 2009-2010	I
Restcapaciteit	37	In bestaande bestemmingsplannen	I
Totaal	277		

Project	Aantal woningen	Opmerkingen	Inbrei- ding/uitbrei- ding
Periode 2011 – 2015 (programma 173)			
Terloo 1	31	Wvg-locatie / oplevering 2011	I
Terloo 2b	83	Wvg-locatie / oplevering 2011-2015	U
Terloo 2a	84	Wvg-locatie / oplevering 2013-2017	U
Restcapaciteit	25	In bestaande bestemmingsplannen	I
Totaal	223		

Uit de plannen is te zien dat er een lichte overcapaciteit aan woningen is ingepland. Gezien de op dit moment nog zachte plancapaciteit van een aantal grotere projecten is dit op dit moment zeer wenselijk. De verhouding inbreiding-uitbreiding bedraagt binnen deze plannen 67%-33% en voldoet dus aan de door de provincie gestelde voorwaarde.

De directie is positief over het gedifferentieerde woonaanbod. Het bestemmingsplan geeft echter niet aan hoe de doelstelling bouwen voor de doelgroepen ouderen en jongeren (60% zoals verwoord in paragraaf Volkshuisvesting) daadwerkelijk tot stand komt. Door de ruime bestemming woon-doeleinden kan de bouw van verschillende woningtypen niet worden vastgelegd. Aangegeven dient te worden hoe de doelstelling daadwerkelijk tot stand komt. (cat. II)

Zoals hierboven beschreven is het de bedoeling om binnen de afzonderlijke Wvg-locaties eisen te stellen ten aanzien van het woningbouwprogramma, met de doelstelling om de locaties gezamenlijk aan de doelstellingen te laten voldoen van 60% bouwen voor de doelgroepen en 20% bouwen in de betaalbare huur sector. Hierbij ook rekening houdend met het type woningen dat op de overige locaties binnen de kernen Bergeijk en 't Loo wordt gerealiseerd.

De locatie Hooge Berkt 1 heeft in dit kader nog een bijzondere programmatische doelstelling. Binnen dit plan worden circa 40 grondgebonden starterskoopwoningen in eigen beheer gebouwd door de "Startersgroep Bergeijk" (volgens het Casterens model).

Het programma binnen de Wvg-gebieden gezamenlijk ziet er als volgt uit:

Woningtype	Aantal	%	Opmerkingen
Starterswoning koop	74	23%	Woningen tot maximaal € 186.000,-
Starterswoning huur	38	12%	Woningen tot maximaal € 520,12 per maand
Seniorenwoning koop	52	16%	Levensloopbestendig
Seniorenwoning huur	21	7%	Levensloopbestendig Woningen tot maximaal € 520,12 per maand
Vrije sector koop	131	42%	Woningen middeldure of dure koop

Totaal aantal woningen:	316
Aandeel doelgroep:	59% (uitgangspunt woonvisie gemeente: 60%)
Aandeel betaalbare huur:	19% (uitgangspunt woonvisie gemeente: 20%)
Aantal seniorenwoningen:	73
Aantal starterswoningen:	112

(Het aandeel seniorenwoningen in de huursector is relatief erg laag. Dit komt omdat in het plan Molave reeds 27 seniorenwoningen in de huursector worden gerealiseerd).

Om al deze doelstellingen ook daadwerkelijk te realiseren worden zijn in het voortraject van de planontwikkeling Programma's van Eisen opgenomen met daarin het gewenste woningbouwprogramma. Deze PvE's zijn vastgesteld door het college van B&W en dus randvoorwaarde voor de planontwikkeling en het daaraan gekoppelde stedenbouwkundig ontwerp.

Geadviseerd wordt de geluidscontour van het bedrijventerrein Kennedylaan aan te geven op de plankaart en de gevolgen voor bouwmogelijkheden door te vertalen in de voorschriften. (cat. II)

De betreffende geluidscontour is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Stoom' komen te vervallen.

De milieuzone van een aantal bedrijven ligt (gedeeltelijk) binnen het plangebied (in ieder geval de bedrijven aan Loo 43 en Vonderpad 16). De consequenties hiervan zijn niet aangegeven. Gevraagd wordt de gevolgen van de hindercirkels door te vertalen in de voorschriften. In het vastgestelde plan moeten op de werkelijke situatie gebaseerde hindercontouren zijn opgenomen. De directie adviseert een tekening met hindercontouren op te nemen in de toelichting. (cat. II)

Momenteel worden de situaties zoals beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan onderzocht op basis van de werkelijke situatie. Ten tijde van de vaststelling zal hier duidelijkheid over bestaan.

In de toelichting is aangegeven dat de contour voor de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï van het Loo over het plangebied loopt. Onduidelijk is of binnen de contour bebouwing gepland is. In het vastgestelde plan moet duidelijk zijn of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en of hogere grenswaarden zijn vastgesteld. Het akoestisch onderzoek en het besluit hogere grenswaarden dienen (als bijlage) deel uit te maken van het vastgestelde plan. (cat. II)

Het akoestisch onderzoek wordt momenteel geactualiseerd vanwege de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder per 1 januari 2007. De rekenresultaten blijven hiermee onveranderd. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt aangevuld. De eventuele consequenties voor de directe woningbouwmogelijkheden zijn eveneens opgenomen. Het akoestisch onderzoek zal als separate bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De waterparagraaf is als p.m.-post opgenomen. In de toelichting dient tot uiting te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met het waterschap. (cat. II)

Het waterhuishoudkundig plan is gereed. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Externe veiligheid is als p.m.-post opgenomen. In het vastgestelde plan dient te zijn aangetoond dat veiligheidsrisico's het plan niet in de weg staan. Geadviseerd wordt om concrete informatie op te nemen over de amovering van het lpg-tankstation Loo 44-46. (cat. II)

Het onderzoek externe veiligheid wordt momenteel uitgevoerd. Vooralsnog worden geen belemmeringen voor de opgenomen woningbouw-mogelijkheden verwacht. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Ten tijde van de voorbereidingen van dit bestemmingsplan was het lpg-gedeelte van het tankstation aan het Loo gewaarmerkt als een 'urgente sanering'. Inmiddels is het BEVI en het REVI (Besluit en Regeling Externe Veiligheid) op enkele punten aangepast, en is het technisch mogelijk dat het tankstation voldoet aan het BEVI (door middel van het verplaatsen van het vulpunt in westelijke richting). De procedure voor vergunningverlening is momenteel in voorbereiding. De doorzet van lpg is maatgevend voor de te hanteren norm. Deze zal, bij het vastleggen van de doorzet op 1.000 m³ 35 meter van het vulpunt bedragen (gewijzigde tabel 2a van bijlage 1 van het REVI). Maatgevende woning voor deze wijziging is Loo 48. Op deze woning dient te worden voldaan aan de eisen van het BEVI en het REVI.

De exacte locatie van het vulpunt zal bij de milieuvergunning worden beoordeeld en vastgelegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de locatie bekend zijn en zal de daarbij behorende lpg-cirkel (indien deze tot binnen het plangebied reikt) op de plankaart worden ingetekend.

Luchtkwaliteit is als p.m.-post opgenomen. In het vastgestelde plan dient door middel van een onderzoek te zijn aangetoond dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. (cat. II)

Het onderzoek luchtkwaliteit is gereed. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Er is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 pp per woning. Gelet op de CROW-normen acht de directie dit aan de lage kant. In het vastgestelde plan moeten de parkeernormen nader worden onderbouwd en moet inzichtelijk gemaakt worden waar de parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een parkeernorm voor parkeren op eigen erf ontbreekt. Geadviseerd wordt om parkeren op eigen terrein voor bepaalde woningtypen in de voorschriften vast te leggen. (cat II)

In de toelichting van het plan wordt de parkeernorm verder onderbouwd. Binnen de voorschriften is parkeren toegestaan, een parkeernorm is echter niet worden opgenomen in het juridische gedeelte van het plan. In de opzet van het ontwerp is rekening gehouden met de parkeerplaatsen, daarnaast zal de toetsing aan de parkeernormen plaatsvinden via de bouwverordening.

De directie stemt in met de conclusie van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. Het pand Loo 41/43 is volgens de plankaart een gemeentelijk monument. Een beschrijving van dit monument ontbreekt in de toelichting. Geadviseerd wordt een beschrijving op te nemen. (cat. III)

Het betreffende pand is per abuis als gemeentelijk monument aangeduid. Deze omissie is hersteld.

De financiële haalbaarheid is als p.m.-post opgenomen. Geadviseerd wordt om inzicht te geven in de financiële haalbaarheid, inclusief planschadekosten. (cat II)

In een sluitende exploitatie van dit bestemmingsplan wordt voorzien van een (samenwerkings)overeenkomst tussen de gemeente en eigenaren van de gronden.

In overleg met ontwikkelaars in het gebied is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarbij het bouwclaimmodel wordt toegepast en de gronden van de ontwikkelaars in eigendom van de gemeente komen. In de overeenkomst is verder vastgelegd, dat de ontwikkelaar bouwkavels van de gemeente afneemt en in fases gaat bebouwen met woningen in de doelgroepen starters, senioren en doorstromers. De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijpmaken. Het openbaar gebied blijft in eigendom bij de gemeente. De bouw van sociale huurwoningen geschiedt in opdracht van toegelaten instellingen. Daar waar een samenwerkingsovereenkomst niet toepasbaar is, worden andere overeenkomsten met dezelfde doelstelling gehanteerd.

De (samenwerkings)overeenkomst zal deel uitmaken van het dossier voor de bouwlocaties. Gelet op de belangen van partijen zijn de financiële gegevens niet integraal in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Er is wel degelijk bebouwing in het plangebied aanwezig (monument Loo 43). Geadviseerd wordt de toelichting hierop aan te passen. (cat. III)

De toelichting is op dit punt aangepast.

Het geschrevene onder de begripsbepaling 'plankaart' komt niet overeen met de werkelijke plankaart. Geadviseerd wordt dit in overeenstemming te brengen. (cat. III)

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Er is een strijdigheid geconstateerd tussen artikelen 3.3.2 onder c en 3.5 onder c en d, ten opzichte van artikel 10.2 onder b. Geadviseerd wordt deze artikelen aan te passen. (cat. II)

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Voor een bedrijf dat dierproducten verkoopt (Loo 43) is de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen. De directie vraagt zich af of deze bestemming overeenkomt met de functie (detailhandel). Een deel van het gebouw is opgenomen in de bestemming woongebied. Bescherming van dit gemeentelijk monument is daardoor niet gegarandeerd. Geadviseerd wordt de bestemming te bezien, detailhandel te regelen, het monument te beschermen en toelichting, voorschriften en plankaart op elkaar af te stemmen. (cat. II)

De Staat van Bedrijfsactiviteiten ontbreekt. Bij het handhaven van de bedrijfsbestemming wordt geadviseerd deze bijlage toe te voegen. (cat. II)

De detailhandelsfunctie is opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bedrijvenbestemming. Met betrekking tot de bedrijfsbebouwing is eerder aangegeven dat deze geen monumentenstatus heeft.

Aan de voorschriften is een staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

Geadviseerd wordt om voor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6 op te nemen hoeveel woningen gebouwd mogen worden, bebouwingsvoorschriften op te nemen en het behoud van het monument veilig te stellen. (cat. II)

De wijzigingsbevoegdheid is aangepast.

Geadviseerd wordt te anticiperen op de DURP-standaarden. (cat. III)

De gemeente Bergeijk heeft een samenwerkingsverband met 6 andere gemeenten in kempenverband o.a. op het gebied van de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Dit heeft inmiddels geleid tot de implementatie van een viewer en een 'Handboek digitale bestemmingsplannen kempengemeenten'.

Uit uw enquête digitale ruimtelijke plannen blijkt dat 87% van de Brabantse gemeenten de IMRO-code gebruikt voor het maken van digitale plannen en 20% raadpleegbare plannen op de website heeft staan. De gemeente Bergeijk behoort tot die gemeenten. De bestemmingsplannen voor de Wvg-gebieden zijn IMRO-gecodeerd en staan als voorontwerp-bestemmingsplannen nog op onze website. We anticiperen dus al geruime tijd op de DURP-standaarden.

9.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Triloo' heeft met ingang van 22 mei 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en beoordeeld in het raadsbesluit voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een beperkte wijziging in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast heeft een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden, die met name betrekking hebben op de aanpassing van het woningbouwprogramma van de drie Wvg-gebieden, de aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor Triloo en de aanvulling en actualisering van een aantal milieutechnische onderzoeken.

Op 15 oktober 2007 is het bestemmingsplan 'Triloo' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk.

Bijlage 1

Verkeersnotitie Wvg-gebieden

Bijlage 2

Eindverslag inspraak

Bijlage 3

Raadsbesluit vaststelling