

Bestemmingsplan

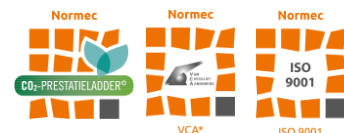
Klaproosstraat 60-62

Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan
Klaproosstraat 60-62
Gemeente Bergeijk

Opdrachtgever : Paridas B.V.
 Projectnummer : 20180640
 Datum : 4 september 2020
 IDN : NL.IMRO.1724.BPBkrs1088-VAST
 Opgesteld door : ing. M. Staps/ ing. M.M. Kooijman
 Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
 Voor akkoord : ing. M.M. Kooijman

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	04-09-2019	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt / MK	HW
D01	09-12-2019	Voorontwerpbestemmingsplan	MSt	MK
D02	23-01-2020	Voorontwerpbestemmingsplan	MSt	MK
D03	02-06-2020	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	MK
D04	04-09-2020	Bestemmingsplan		



INHOUD	blz.
1	INLEIDING 3
1.1	Aanleiding 3
1.2	Plangebied..... 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Leeswijzer 5
2	PLANBESCHRIJVING 6
2.1	Beschrijving bestaande situatie 6
2.2	Beschrijving beoogde situatie..... 7
3	BELEID12
3.1	Rijksbeleid12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid14
3.3	Gemeentelijk beleid.....20
3.4	Conclusie.....22
4	OMGEVINGSASPECTEN23
4.1	Bodem23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie24
4.3	Geluid26
4.4	Bedrijven en milieuzonering27
4.5	Luchtkwaliteit29
4.6	Externe veiligheid.....31
4.7	Water.....31
4.8	Flora en Fauna.....34
4.9	Stikstof.....36
4.10	Technische infrastructuur37
4.11	M.e.r.-beoordelingsplicht37
4.12	Overige aspecten37
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....38
5.1	Inleiding38
5.2	Toelichting bestemmingen38
6	UITVOERBAARHEID.....40
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....40
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid.....40

BIJLAGEN

1. AGEL adviseurs, Vooronderzoek bodem Klaproosstraat 60-62 te Bergeijk d.d. 11 september 2019;
2. AGEL adviseurs, Nader bodemonderzoek Klaproosstraat 60-35 te Bergeijk d.d. 28 november 2019;
3. Transect, Archeologisch Bureauonderzoek (BO), Bergeijk Klaproosstraat 60-62 3 september 2019;
4. Transect, Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Bergeijk Klaproosstraat 60-62 15 november 2019;
5. AGEL adviseurs, Akoestisch onderzoek Klaproosstraat 60-62 te Bergeijk d.d. 28 november 2019;
6. AGEL adviseurs, memo 'Beoordeling haalbaarheid realisatie gevoelige objecten aan de Klaproosstraat 60 te Bergeijk' d.d. 25 januari 2019;
7. Van Nierop, Quicksan flora en fauna Klaproosstraat 60-62, Bergeijk d.d. 28-08-2019;
8. AGEL adviseurs, memo 'stikstofbeoordeling Klaproosstraat 60-62 te Bergeijk' d.d. 11 december 2019;
9. Parkeertelling bezetting parkeerplaatsen openbaar gebied 2019-2020;
10. Keeris architecten, TNO Zonnestudie appartementen bloemenpoort Bergeijk, dd. 9 april 2020;
11. Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62';
12. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62'.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het medisch centrum De Daalakker aan de Klaproosstraat 60-62 te Bergeijk verhuist medio 2020 naar het voormalige Rabobankgebouw aan de Burgemeester Magneestraat in Bergeijk. De locatie aan de Klaproosstraat komt hiermee vrij voor herontwikkeling. Paridas B.V. heeft het initiatief opgevat om 40 appartementen te bouwen op de locatie. De realisatie van de appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De gemeente Bergeijk staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft derhalve samen met de initiatiefnemer besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de ontwikkeling. In deze plantoelichting is onderbouwd dat de toevoeging van de appartementen zowel ruimtelijk, beleidsmatig en milieukundig mogelijk is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de woonwijk Jeruzalem, ten westen van het centrum van de kern Bergeijk, en is in de huidige situatie grotendeels bebouwd. Het perceel ligt tussen de Kennedylaan en de Klaproosstraat en is geadresseerd aan de Klaproosstraat. Het plangebied bestaat uit de bebouwing van het Medisch Centrum De Daalakker aan de Klaproosstraat 60a. Aan de overzijde van de Kennedylaan ligt een bedrijventerrein. Een deel van het bedrijventerrein behoort tevens tot het plangebied. Door het wijzigen van de mogelijke functies binnen het betreffende deel van het bedrijventerrein, is woningbouw binnen het plangebied mogelijk.



Luchtfoto met plangebied in wit

Het perceel van het medisch centrum, kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie D, nummers 5806, 5807, 6066, 6067, 6155 en 6105, heeft een omvang van circa 3.800 m². Ter plaatse van het bedrijventerrein is het plangebied gelegen over de percelen, kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie D, nummer 4976, 4798, 5519 en 5520. Op de percelen zijn diverse bedrijfspanden en een tweetal bedrijfswoningen aanwezig.

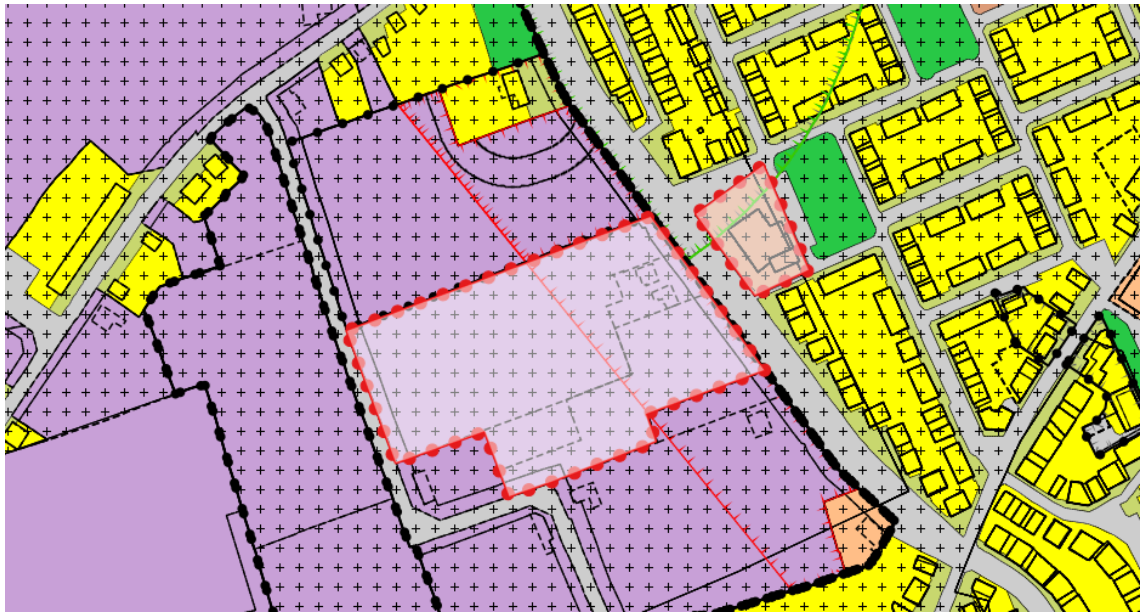
1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk', dat op 1 maart 2018 door de gemeenteraad van Bergeijk gewijzigd is vastgesteld. Het reparatiebesluit dat, naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, op 27 september 2018 werd genomen om de fouten in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West' te herstellen, heeft geen invloed voor het plangebied. Na uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan van 27 september 2018 onherroepelijk en in werking getreden.

Het plangebied ter plaatse van het medisch centrum kent in de huidige situatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, speel- groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangewezen bouwvlak met een maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 6 meter.

Ter bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarden geldt verspreid over het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2'. Het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt verder binnen de 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Hierdoor gelden restricties ten aanzien van de toegestane bouwhoogte. Dit ter bescherming van voldoende windvang ter plaatse van de standerdmolen aan de Ekkerstraat.

Wonen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Aan het plangebied is deze aanduiding echter niet toegekend. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van 40 nieuwe appartementen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' en 'Bedrijventerrein Bergeijk 2015' (plangebied aangegeven in rood)

Aan het deel van het plangebied gelegen ten westen van de Kennedylaan is in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bergeijk 2015' de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Aanvullend zijn de functieaanduidingen 'Bedrijven tot en met categorie 3.2', 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' en 'bedrijfswoning' opgenomen. Ter plaatse van de gronden zijn bedrijven op basis van deze bestemming en functieaanduidingen bedrijven, zoals genoemd in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en welke behoren tot milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, toegestaan. Tevens zijn ter plaatse van de benoemde aanduidingen een metaalbedrijf en een transportbedrijf mogelijk. Aanvullend zijn de gronden bestemd voor opstal en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarden geldt ook ter plaatse van dit deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4.2'. Aanvullend geldt de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied'. Binnen dit gebied kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van zelfstandige kantoren.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Bergeijk is één van de grotere dorpskernen in de oostelijke Kempen. De kern Bergeijk is te karakteriseren als een rustige landelijke plattelandsgemeente, met een hoog voorzieningsniveau. Het plangebied is gelegen tussen de Kennedylaan, een ontsluitingsweg van de kern, en het centrum van Bergeijk. Aan de westelijke zijde van de Kennedylaan ligt het bedrijventerrein Het Stoom. Het bedrijventerrein bestaat uit bedrijfspercelen van uiteenlopende grootte, afgewisseld met bedrijfswoningen. Aan de oostelijke zijde van de Kennedylaan ligt de woonwijk Jeruzalem. De woonwijk bevat overwegend een onregelmatige blokverkaveling met wegen die haaks op elkaar aansluiten. De blokverkaveling is voornamelijk ingevuld met geschakelde of vrijstaande woningen. Centraal in de wijk ligt de basisschool De Regenboog en De Zonnesteen. De oostzijde van de wijk wordt gevormd door de (historische) lintbebouwing van de Burgemeester Magneestraat waar woonfuncties worden afgewisseld met diverse centrumfuncties.

De Klaproosstraat ligt parallel aan de Kennedylaan en fungeert als erftoegangsweg voor de aanliggende woningen en voorzieningen. De Kervelstraat en het deel van de Klaproosstraat direct gelegen langs het plangebied, zijn recent heringericht. Het bebouwingsbeeld van de wijk is afwisselend met platte daken en daken met een kap. Daarnaast variëren de bouwhoogtes van één bouwlaag tot drie bouwlagen. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is het straatprofiel opgebouwd uit een trottoir, een rijbaan, 22 haaksparkeerplaatsen langs de Klaproosstraat en een groenvoorziening in de vorm van een buurtpark.



Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan het uiteinde van de Klaproosstraat en betreft de locatie van een medisch centrum. Het gebouw is aan het begin van de jaren '60 opgericht als Kruisgebouw voor medische ondersteuning en zorg, en is na 2005 uitgebreid tot Medisch Centrum De Daalakker. Het medisch centrum verhuist medio 2020 naar het voormalige pand van de Rabobank aan de Burgemeester Mageestraat dat daarvoor verbouwd wordt.

Het gebouw van de Daalakker bestaat uit meerdere gebouwen die met elkaar in verbinding staan. Hierbij is een gelaagdheid van voornamelijk één tot incidenteel twee bouwlagen aanwezig.

Aan de noordzijde van het pand ligt een parkeerterrein, dat via de Kervelstraat te bereiken is. De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de Klaproosstraat, maar via de Kervelstraat is het pand tevens te betreden. Het pand wordt aan alle zijden omringd door groen, dat voornamelijk bestaat uit gazon afgewisseld met bomen en hagen.

Het deel van het plangebied gelegen ten westen van de Kennedylaan betreft enkele percelen van de aanwezige bedrijven van het bedrijventerrein Het Stoom. De gronden zijn in gebruik als bedrijventerrein voor een metaalbedrijf. Het, in het bestemmingsplan aangeduide, transportbedrijf is verhuisd en de panden zijn inmiddels in gebruik genomen door een autobedrijf en worden gebruikt voor opslag van goederen. Aanvullend zijn bedrijfswoningen, parkeermogelijkheden bij de bedrijven en voortuinen bij de bedrijfswoningen, in dit deel van het plangebied gelegen.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Het initiatief betreft het vervangen van het medisch centrum door een appartementengebouw met 40 appartementen. Het appartementengebouw is grotendeels op dezelfde plek als het bestaande gebouw gesitueerd. De toekomstige bebouwing is voorzien van een plat dak en bestaat uit maximaal 4 bouwlagen, waarbij enkele bouwlagen enigszins terug zijn gelegen. De bebouwing volgt de rooilijn van de Klaproosstraat en is tevens evenwijdig aan de verspringende rooilijnen van de bebouwing van de Kennedylaan gelegen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient voor enkele van de percelen ten oosten van de Kennedylaan de maximale milieucategorie van 3.2 te worden gewijzigd naar 3.1. Dit levert geen belemmeringen op voor de bestaande bedrijven. Binnen dit deel van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan, de regels uit het geldende bestemmingsplan zijn één op één overgenomen. Voor de leesbaarheid en toepasbaarheid van de planregels zijn de betreffende bedrijfspellen volledig in dit bestemmingsplan opgenomen.



3D-impresie appartementengebouw

Bron: Keeris architecten

Bebouwing

Op de begane grond zijn 9 appartementen met bijbehorende ommuurde buitenruimte, 40 bergingen en facilitaire ruimten (poetskast en nutsvoorziening) gesitueerd. De appartementen zijn, met uitzondering van de zuidzijde, allen gericht naar de buitenzijde van het gebouw, waarmee het gebouw eigenlijk 3 voorkanten heeft. De ontsluiting van de appartementen vindt plaats via een centrale vide, waarbij de verdiepingen erboven ook "open" c.q. "zichtbaar" zijn (binnenhof).

Op het dak is de vide overdekt door middel van glas. Dit zorgt voor meer (dag)licht de ruimte. In de vide bevinden zich verder de lift en de trappen. De centrale entree van het gebouw is bereikbaar via de noordzijde van het gebouw. Aan de zuidzijde is een extra ontsluiting van de vide aanwezig. Verder zijn enkele bergingen direct vanuit de buitenruimte te bereiken.



Aanzicht Kennedylaan (boven) en Klaproosstraat (onder)

Bron: Keeris architecten

Op de 1^e en 2^e verdieping zijn 11 appartementen met balkons gesitueerd. Aan de zuidzijde zijn de appartementen terug gelegen ten opzichte van de begane grond. De 3^e verdieping (4^e bouwlaag) ten slotte bestaat uit 9 appartementen. Deze appartementen hebben een buitenruimte over de volledige breedte van hun appartement. Hierdoor ligt de volledige gevel van deze appartementen enigszins terug ten opzichte van de gevel van de onderliggende appartementen. Dit is met name aan de zuidzijde van het gebouw. Hierdoor kent de bouwkundige opzet van het gebouw aan de zuidzijde een traspgewijze opzet.

De goot- c.q. bouwhoogte van de bebouwing bedraagt over het algemeen iets meer dan 12 meter. Ter plaatse van de lift en de vide (centrale glazen overkapping) wordt deze goot- c.q. bouwhoogte enigszins overschreden tot maximaal 13 meter. Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat het vloerpeil van het appartementengebouw circa een halve meter boven het peil is gelegen. Binnen de planregels van dit bestemmingsplan is derhalve een goot- en bouwhoogte van 14 meter opgenomen.

Groen

In de bestaande situatie zijn, op het omliggende terrein, diverse groenstroken aanwezig. Bij de herinrichting van het terrein wordt de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein verplaatst van de Klaproosstraat naar de Kervelstraat. De parkeerplaatsen worden ingepast tussen de bestaande bomen en met smalle groenstroken omrand.

Verkeer

Met de functiewijziging verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. De huidige en toekomstige verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de kentallen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De kentallen voor de verkeersgeneratie van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Bergeijk is op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente aan te merken als 'niet stedelijk'. Het plangebied wordt aangemerkt als gelegen in de 'schil van het centrum'

Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 gaat de bestaande verkeersgeneratie die samenhangt met het gezondheidscentrum uit van 17,5 verkeersbewegingen per etmaal (mvt/etm), per behandelkamer. Het gezondheidscentrum telt 25 behandelkamers. Dit leidt dan tot een totaal aantal verkeersbewegingen van $(25 \times 17,5 =) 437$ mvt/etm.

De verkeersgeneratie ten aanzien van de nieuwe appartementen is ook bepaald aan de hand van kentallen uit de CROW-publicatie 381. Voor de verkeersaantrekkende werking voor een dergelijk appartement is uitgegaan van 6 mvt/etm. Ook is hierbij uitgegaan van het gebiedstype 'schil centrum' en een stedelijkheidsgraad van 'niet stedelijk'. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie voor de 40 nieuwe appartementen bedraagt 240 mvt/etm.

	Aantal	Verkeersgeneratie per eenheid	Totaal wekdaggemiddelde
Gezondheidscentrum	25	17,5 mvt/etm	437 mvt/etm
Appartementengebouw	40	6 mvt/etm	240 mvt/etm

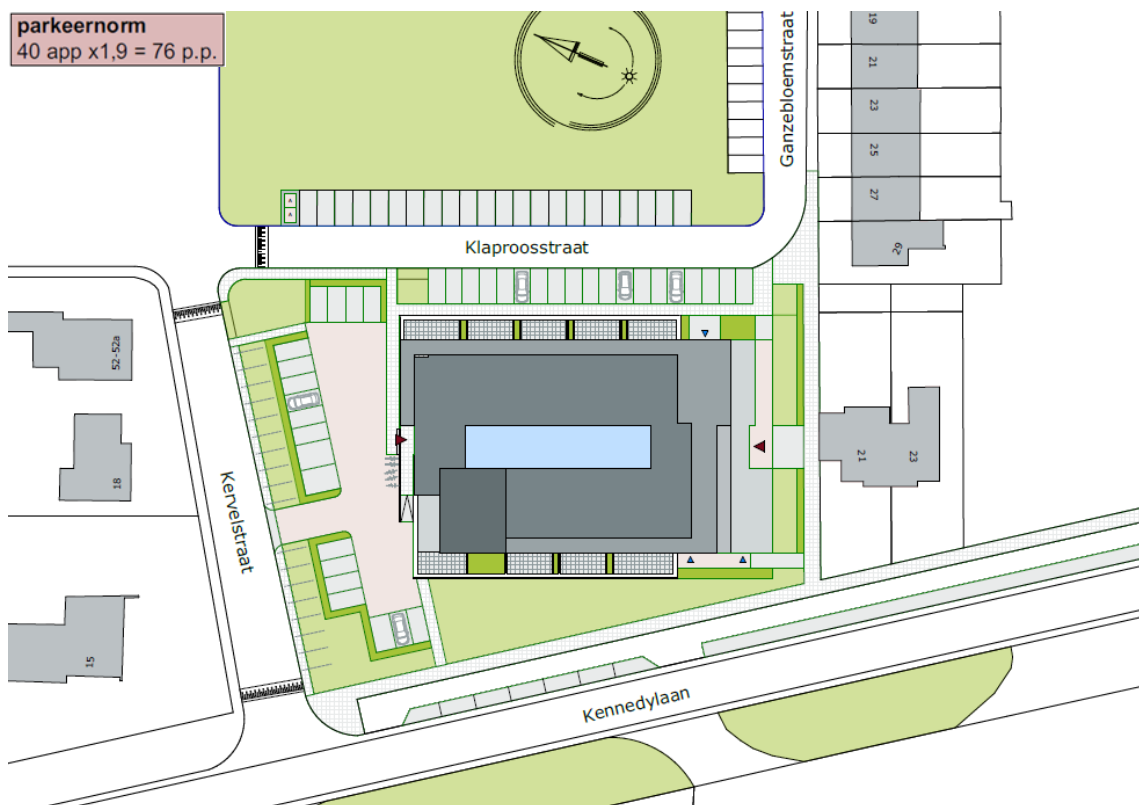
Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen op weekdag met circa 45% af. De verkeersafwikkeling vindt plaats over de Kennedylaan, waarbij aangenomen is dat het verkeer zich evenredig verdeelt in noordelijke en in zuidelijke richting.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen dient getoetst te worden aan de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Bergeijk. De parkeernormen van de nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012. De parkeerkencijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. Daarbij wordt het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden als parkeernorm. Gemeente Bergeijk heeft er daarom voor gekozen om ook het gemiddelde van de bandbreedte te hanteren als parkeernorm. De parkeernorm is inclusief het bezoekersparkeren. Hierbij geldt wel als voorwaarde dat de parkeerplaatsen voor bezoekers openbaar toegankelijk moeten zijn.

In de kern Bergeijk wordt voor het toepassen van parkeernormen alleen onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied van Bergeijk en de rest. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedstypen buiten het kernwinkelgebied. Vanwege de schaal van de gemeente Bergeijk is er nauwelijks onderscheid tussen autobezit in deze gebieden. Alle voorzieningen zijn gelijkwaardig bereikbaar.

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'overig gemeente Bergeijk'. Binnen dit gebiedstype geldt op basis van de Nota parkeernormen van de gemeente een parkeernorm van minimaal 1,9 parkeerplaatsen per woning (koop, etage, midden). Uitgaande van een realisatie van 40 appartementen betreft de totale parkeervraag (inclusief bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaatsen per woning) 76 parkeerplaatsen.



Situatie appartementengebouw (d.d. 24-04-2020)

Bron: Keeris architecten

Met de ontwikkeling van het appartementengebouw wordt het parkeerterrein ten zuiden van de Kervelstraat heringericht. Het parkeerterrein blijft via de Kervelstraat ontsloten en behoudt vrijwel dezelfde indeling. Het parkeerterrein wordt ingericht met 17 algemene parkeerplaatsen en 2 mindervalide parkeerplaatsen. De bestaande 22 haakse parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Klaproosstraat blijven behouden en worden uitgebreid met 1 extra parkeerplaats. Deze bestaande 22 parkeerplaatsen aan de Klaproosstraat werden gebruikt door de bezoekers van het medisch centrum en komen nu, als gevolg van het verplaatsen van het centrum, vrij ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Verder zijn aan de zijde van het plangebied aanvullend 18 haakse parkeerplaatsen langs de Klaproosstraat voorzien. Met vervolgens nog 16 haakse parkeerplaatsen langs de Kervelstraat komt het totaal aan parkeerplaatsen van de ontwikkeling op 76 stuks.

In de periode februari 2019 is een parkeertelling uitgevoerd naar de bezetting van de openbare parkeerplaatsen nabij het plangebied. In de telling zijn de parkeerplaatsen aan de Klaproosstraat, Ganzebloemstraat en Kervelstraat rondom het speelveld meegenomen. In de periode maart 2020 is een hertelling verricht. Het resultaat van de telling is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoerd. Met de parkeertelling wordt bevestigd dat de 22 huidige parkeerplaatsen aan de Klaproosstraat alleen in gebruik zijn wanneer het zorgcentrum open is. De uitgevoerde tellingen wijzen namelijk uit dat een flink deel van de bestaande parkeer capaciteit in de avondperiode en het weekend (tevens de in de vastgestelde nota Parkeernormen periodes dat voor een woonfunctie de grootste behoefte aan parkeerplaatsen bestaat) onbenut is.

Door de inrichting van parkeerplaatsen op eigen terrein en gebruik te maken met de (vrijkomende) parkeerplaatsen in het openbaar gebied wordt met het plan voorzien in voldoende parkeervoorziening.

Bezonnig

Om de impact van de ontwikkeling op de omgeving qua bezonnig in beeld te brengen is een zonnestudie uitgevoerd, waarmee het verschil inzichtelijk is gemaakt tussen de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie. Door Keeris architecten de bezonningsstudie (d.d. 9 april 2020) uitgevoerd naar de beschaduwig c.q. bezonnig ten gevolge van de nieuwbouw van het appartementengebouw, op de directe omgeving. Daarbij is gekeken naar hoeveel mogelijke bezonningsuren aanwezig zijn in de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie, en is zowel het effect op de bezonnig van de woningen als de bezonnig van de tuinen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de TNO-norm. Er bestaan geen vaste normen voor bezonnig. Wel heeft TNO richtlijnen geformuleerd waaraan kan worden gereflecteerd. De bezonningsstudie is als bijlage bij het plan opgenomen.

Uit de studie blijkt dat aan de strenge TNO-norm (minimaal 3 uren per etmaal moet sprake zijn van bezonnig op de woningen in de periode 21 januari tot en met 22 november) wordt voldaan. Echter blijkt uit de toetsing wel dat de nieuwe bebouwing invloed heeft op het mogelijk aantal bezonningsuren in de omgeving. Uit de bezonningsstudie blijkt dat zich tussen 22 november en 21 januari een verslechtering voordoet in de ochtend in de bezonnig van voortuinen en in beperkte mate de woningen aan de Kennedylaan 15, Kevelstraat 18 en Klaproosstraat 50-52.

Elke van deze woning heeft gedurende de ochtend tot ongeveer 12.00 uur enige tijd minder direct zonlicht op de woning en/of tuin. De invloed is het meest op 21 december. Voor Kennedylaan 15 geldt dit ook nog op tussen 21 oktober en 19 februari tussen zonsopkomst en ongeveer 10.00 uur. In de periode 21 oktober tot 19 februari treedt laat op de middag ook een vermindering op van de bezonnig van de voorgevels en de voortuinen van de woningen Herikstraat 1 tot en met 7. In de zomermaanden is er nauwelijks tot geen invloed op de bezonnig van tuinen en gevels van andere woningen. Nergens is echter sprake van een zodanige verslechtering dat minder dan 3 uur directe bezonnig van woningen (en voortuinen) per dag mogelijk is.

Het aantal bezonningsuren voldoet in alle situaties aan de TNO-norm. De nieuwbouw heeft geen dusdanig schaduwwerkend effect dat de gestelde eisen voor bezonnig worden overschreden.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van 40 appartementen. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dit is aangeduid in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Indien de stedelijke ontwikkeling voldoet in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Uit de geactualiseerde woonvisie (oplegnotitie Woonvisie 2013-2021) blijkt dat er een concrete behoefte blijkt aan sociale huurwoningen (huur lager dan € 710 p/maand), koopwoningen voor starters (maximaal € 195.000) of seniorenwoningen. Senioren hebben behoefte aan een woning die gelijkvloers is, die niet te groot is in verband met huishoudelijk werk, en dichtbij centrale voorzieningen is gelegen. Uitgangspunt is dat wordt gebouwd voor 'migratiesaldo nul'. Dit houdt in dat alleen mag worden gebouwd om de autonome groei op te vangen.

Door de vergrijzing wordt de doelgroep senioren alleen maar groter. Ruim de helft van de gemeenten verwacht in 2020 niet over voldoende geschikte huisvesting te beschikken. Dat blijkt uit onderzoek van onafhankelijk bureau voor beleidsonderzoek Ipsos Facto en van de ouderenorganisatie ANBO (Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen).

In de komende jaren vindt een aanzienlijke verschuiving plaats in de leeftijdsopbouw van de bewoners in de gemeente Bergeijk. Aanvullend is, op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, de verwachting dat in de komende jaren de vraag naar levensloopbestendige woningen verder toeneemt. Het initiatief geeft invulling aan de herontwikkeling van een buiten gebruik geraakte zorglocatie. Gezien de ligging in een (overwegend) woongebied, sluit de ontwikkeling aan bij de functionele structuur ter plaatse.

Er wordt geconcludeerd dat er een actuele vraag is naar de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar levensloopbestendige woningen. De behoefte blijkt uit de Woonvisie van de gemeente Bergeijk en de almaar toenemende vraag. Nu het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied die tevens voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

Toetsingskader

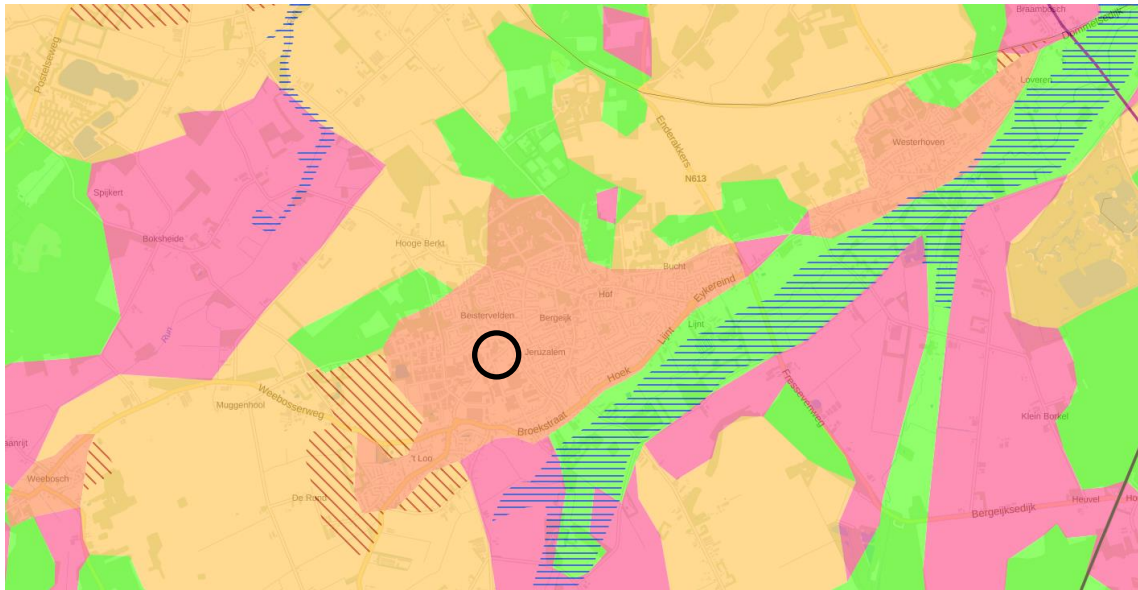
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling

In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat deze gebieden zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking door alleen van de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte op te vangen. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van 40 wooneenheden, past binnen deze structuur.

Conclusie

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Verordening ruimte.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie (plangebied schematisch weergegeven in zwart)

De ontwikkeling past binnen het beleid van Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De omgevingsvisie is vastgesteld om–vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten. Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te

hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaarderecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

De regels van de verordening richten zich op verschillende doelgroepen. Bij de voorgestane ontwikkeling zijn de doelgroepen 'burgers en bedrijven' en 'gemeenten: cultuur, stedelijk- en landelijk gebied' van toepassing. Op beide kaarten maakt het plangebied onderdeel uit van het stedelijk gebied. Hiervoor is in de Interim omgevingsverordening (artikel 34) het volgende opgenomen:

Een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk gebied dat voorziet in het realiseren van woningen bevat een onderbouwing:

- a. *dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg;*
- b. *hoe invulling wordt gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving.*

Ad a: De regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen in de Brabantse Agenda Wonen¹. De provincie hanteert met betrekking tot de verwachte woningbehoefte twee scenario's, te weten: laag en hoog. Scenario laag is het behoefte scenario waarbij het huidige woningtekort niet wordt ingelopen. In scenario hoog gaat de provincie ervan uit dat het bestaande woningtekort in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt. Op grond van deze prognose dient de gemeente Bergeijk in de periode tot 2030 netto tussen de 660 woningen (laag scenario) en 680 (hoog scenario) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. De prognose geldt als richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord. Onderhavige locatie past met 40 woningen binnen het woningbouwprogramma.

Ad b: Onderbouwen van de doelen als benoemd in de Brabantse omgevingsvisie op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving:

Energietransitie:

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing en de toekomstige bewoners terug te dringen. Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het plan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- Er is ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren. De meest optimale oriëntatie voor de zonnepanelen is een dakvlak naar het zuiden, maar bij een dakhelling van 40 graden

¹ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, juni 2017

gericht op het westen of oosten is nog steeds een opbrengst van 80% ten opzichte van de maximale opbrengst van een dak gericht op het zuiden te behalen.

- Er wordt duurzaam gebouwd.
- Zonnepanelen kunnen de algemene energievoorziening van het complex geheel of gedeeltelijk verzorgen, hetgeen leidt tot een CO2-reductie.
- Het complex en de appartementen worden volledig vrij van gas. Verwarming zal gebeuren via andere, duurzame systemen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp
- Bij het ontwerpen van de appartementen wordt een gezond binnen klimaat gecreëerd door optimale ventilatie.
- Op de dakvlakken worden gedeeltelijk zonnepanelen geïnstalleerd
- Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen bouwmaterialen die minder milieu belastend zijn.
- Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.

Voorliggend bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de diverse duurzame technologieën toe te kunnen passen.

Klimaatadaptatie:

Het klimaat verandert. Nederland moet rekening houden met hevigere neerslag, langere en frequentere perioden met droogte, hogere en lagere rivierafvoeren en zeespiegelstijging. De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, en manifesteren zich ook op lokale schaal, en vooral in het bebouwd gebied.

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting.

Klimaatadaptatie richt zich in principe op de vier thema's uit de klimaateffectatlas: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Hitte

Hitte in een stad wordt bepaald door ruimtegebruik en de voornaamste factoren die problemen geven zijn: veel verharding, weinig vegetatie, lage albedo waarde (weerkaatsing zonlicht), weinig oppervlaktewater en veel gebouw-volume. Om de problemen met hitte en droogte aan te passen, is het gewenst om bij ontwikkelingen rekening te houden met extreme weersituaties. Eventuele mogelijkheden zijn:

- Het oprichten van daken met zonnepanelen, groen of reflecterende elementen.
- Terugdringen van de verharding
- Het behouden van bufferzones
- Het realiseren van groene iconen

Wateroverlast

- Grondwaterverlaging als gevolg van de ontwikkeling dient te worden voorkomen.
- Er zijn geen (hemel)wateroverlastlocaties in de omgeving van het plangebied bekend.
- Er is weinig wateroverlast door overstrooming uit beken. Daarentegen dient wateroverlast door hevige neerslag in het stedelijke gebied voorkomen te worden.

Droogte

- De droogte zorgt nu al voor problemen in stedelijke gebieden. De verwachting is dat de droogte in Nederland alleen meer extremer gaat worden. Aandacht voor het toepassen van zo min mogelijk verharding.

Ten aanzien van een klimaatbestendige openbare ruimte worden zoveel mogelijk van de aanwezige bomen op de locatie behouden. Ook de groenstrook aan de Kennedylaan blijft behouden, waardoor het plan per saldo niet leidt tot significant meer verharding. Het parkeerterrein wordt heringericht in een open verharding zodat regenwater zoveel mogelijk ter plaatse kan infiltreren. Daarnaast worden enkele bomen en struiken toegevoegd wat zorgt voor extra schaduwwerking. De bebouwing wordt uitgevoerd in een lichte kleur, wat positief is voor de omgevingstemperatuur en een stedelijk hitte-eiland helpt te voorkomen.

Veilige, gezonde leefomgeving:

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

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
Het betreft een wijziging van een bestaand ruimtebeslag voor bebouwing van een medisch centrum naar bebouwing voor appartementen, waarbij de voorzieningen geconcentreerd blijven binnen het bestaande bouwperceel;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarde van de ondergrond zoals de bodem, het grondwater of de archeologische waarde. Het effect op de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, is als gevolg van het toevoegen van 40 appartementen verwaarloosbaar.
Voor de bovenste laag geldt dat bij de omvang van de toekomstige functies rekening is gehouden met de effecten op bestaande en toekomstige functies door het bewaren van enige afstand. Het toevoegen van woningen heeft verder geen effect op de volksgezondheid, veiligheid en milieu.
- c. meerwaarderecreatie;
De verhuizing van het medisch centrum vanuit een gebouw, dat niet meer voldoet aan de energienormen van deze tijd naar een vrijstaand kantoorgebouw, zorgt ervoor dat de locatie vrijkomt voor de bouw van appartementen. Hierbij wordt aangesloten bij de vraag vanuit de gemeente naar deze specifiek woonvorm, wat een meerwaarde geeft aan de voorliggende ontwikkeling.

3.2.4 Kempische visie op wonen 2019-2023

Toetsingskader

De vier Kempengemeenten, Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden, hebben een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Binnen de Kempengemeenten spelen namelijk dezelfde thema's op het gebied van wonen. Daarnaast heeft een Kempische visie op wonen een toegevoegde waarde omdat elke gemeente te maken heeft met gemeentegrensoverschrijdende opgaven, zoals de regionale afstemming over de woningbouwopgave.

De gemeenteraad van Bergeijk heeft daarom op 12 maart 2019 ingestemd met de vaststelling van de 'Kempische visie op wonen 2019-2013'. In de visie zijn vijf thema's die van belang zijn voor de ontwikkelingen van de regionale woningmarkt nader uitgewerkt in afspraken die met elkaar gemaakt zijn. Het gaat daarbij om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, wonen met zorg, duurzaam wonen en tot slot het thema wonen en werken.

Beoordeling en conclusie

De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht, uitgedrukt in een laag en hoog scenario. Gelet op de sterke economische groei en de daarmee gepaard gaande aantrekkingskracht op vestigers nemen we het hoge scenario als

richtlijn voor de toekomstige woningbehoefte. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028.

Het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens zal in de komende tien jaar sterk toenemen. Dat komt met name door de groei van het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder, die veelal in ruime grondgebonden woningen woont. Om zowel voor de groep starters als 55-plussers het woningaanbod te vergroten, wordt sterker ingezet op kleinere, levensloopgeschikte woningen.

Gewenste woningtype	Kempen	Accent per gemeente			
		Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-de Mierden
Eengezins (koop)	1.380	56%	62%	61%	48%
Meergezins (koop)	295	12%	7%	10%	20%
Eengezins (huur)	305	12%	14%	16%	19%
Meergezins (huur)	460	20%	18%	14%	4%
Totaal	2.240	100%	100%	100%	100%
< € 200.000	825	38%	30%	29%	36%
€ 200-345.000	625	24%	27%	26%	22%
> € 345.000	225	6%	12%	16%	9%
Koop totaal	1.675	68%	69%	71%	67%
< € 710	675	29%	23%	28%	33%
> € 710	90	3%	8%	1%	0%
Huur totaal	765	32%	31%	29%	33%

Bron: MRE (2018), Woningmarktonderzoek Woningstichting De Zaligheden (2018)

Kwalitatieve behoefte op regioniveau (bron Kempische visie op wonen 2019-2023)

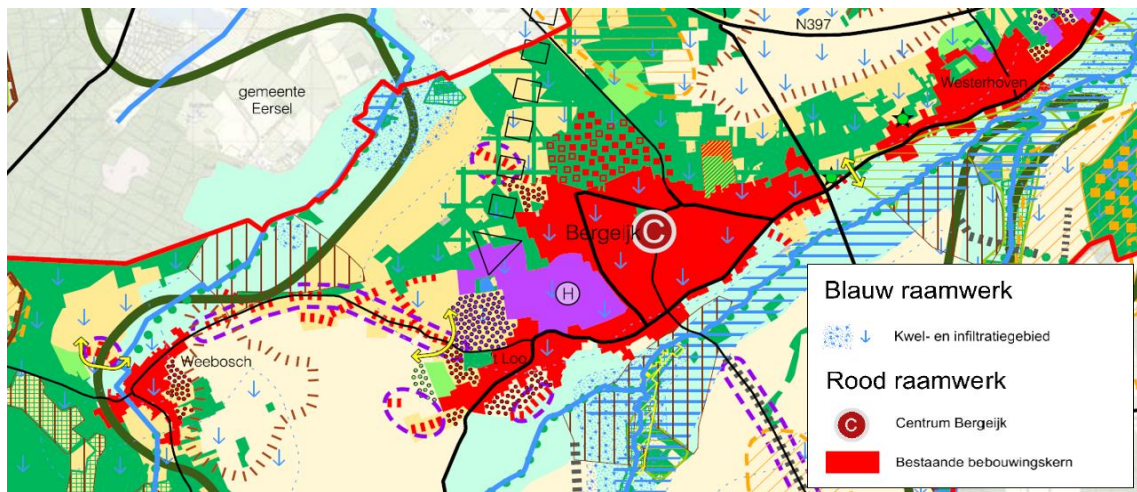
Uit de woonvisie blijkt dat in de gemeente Bergeijk een behoefte bestaat aan (huur)appartementen. Voorliggend initiatief voorziet in deze kwalitatieve vraag. Bovendien voldoet het plan aan het principe van 'inbreiding boven uitbreiding'. Het plan past binnen de kaders van de Kempische woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bergeijk

Toetsingskader

De Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' is op 3 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004 en bestaat uit twee delen. Het Ruimtelijk Casco (deel A) betreft de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.



Uitsnede Ruimtelijk Casco structuurvisie Bergeijk

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het rode raamwerk, in de woonwijk Jeruzalem, langs de Kennedylaan. De koers voor de functie wonen draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een inbreiding van de kern ter plaatse van de locatie van een medisch centrum. De locatie wordt herontwikkeld tot woongebied met de realisatie van appartementengebouw. Aangezien de locatie binnen de bebouwde kern ligt, is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Bergeijk 2013-2021

Toetsingskader

Op 25 juni 2013 is de Woonvisie Bergeijk 2013-2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. Met een oplegnotitie in 2016 is de woonvisie op basis van de actuele status van de woningmarkt nader ingevuld. In de Woonvisie wordt een beeld geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op de volkshuisvesting in Bergeijk. Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk.

De levensverwachting van de bevolking neemt steeds meer toe. Dit betekent dat de behoefte aan seniorgeschikte huisvesting toeneemt. Daarnaast neemt het aantal jongeren af als gevolg van een afname van het geboortecijfer. Deze ontwikkelingen leiden tot meer kleinere huishoudens; gezinsverdunding, wat resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere goedkope woningen. De onderstaande beleidskaders zijn opgenomen in de huidige woonvisie:

1. Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en zijn makkelijk aanpasbaar voor verschillende doelgroepen.
2. De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.
3. Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de doelgroepen (starters, senioren, zorg, sociale huur) waarvan minimaal 1/3 (=20% van het totaal) sociale huur.
4. Gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.
5. Gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het o.a. eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.
6. Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.
7. Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.
8. Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Via de oplegnotitie is in 2016 het volgende beleidskader aangevuld:

9. Stimulering realisatie goedkope sociale huurwoningen door middel van:
 - a. In de prestatieafspraken met alle woningcorporaties werkzaam binnen Bergeijk de nadruk leggen op woningen voor kleine huishoudens met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen (maandhuur < € 586,- en € 628,-).
 - b. Het onder voorwaarden beschikbaar stellen van goedkope bouwgrond voor sociale woningbouw aan woningcorporaties (bandbreedte tussen € 200,-/m² en € 265,-/m²).
 - c. Het onder voorwaarden financieel bijdragen (maximaal € 65,-/m²) aan Woningbouwcorporaties voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op private locaties.

Beoordeling en conclusie

Ter plaatse van het plangebied worden 40 appartementen, die voorzien in een levensloopbestendige woonbehoefte, gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet daarmee in een duurzame invulling van de (nieuwbouw)opgave, en is in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Conclusie

Op basis van het Rijks- en Provinciaalbeleid wordt geen specifieke uitspraken gedaan over planontwikkeling. De ontwikkeling van 40 appartementen past verder binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verder wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de woonvisie, het woningbouwprogramma en het parkeerbeleid. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat ten aanzien van de beleidsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied plan nader toegelicht. Aangezien binnen het westelijk deel van het plangebied (gedeelte bedrijventerrein) geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Is dit deel van het plangebied niet binnen de onderzoeken meegenomen.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen naar een meer gevoelige bodemfunctie dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient middels een verkennend bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied is door AGEL-adviseurs in september 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755 uitgevoerd om de verontreiniging met zink nader in beeld te brengen (mate en omvang). Het nader bodemonderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

De verontreinigde laag met zink bevindt zich in de bovengrond in het traject van 0,07 tot 0,70 m-mv. Een directe oorzaak van deze verontreiniging is niet bekend geworden. Uitgaande van een gemiddelde dikte van de verontreinigingslaag van 0,6 m, en een oppervlakte van 140 m² van de verontreinigingscontour wordt de omvang van de verontreiniging geraamd op 85 m³.

Er is geen sprake van een onaanvaardbaar humaan of ecologisch risico, ook is er geen sprake van een onaanvaardbaar verspreidingsrisico. Er is een geval van ernstige verontreiniging, maar de locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden.

Conclusie

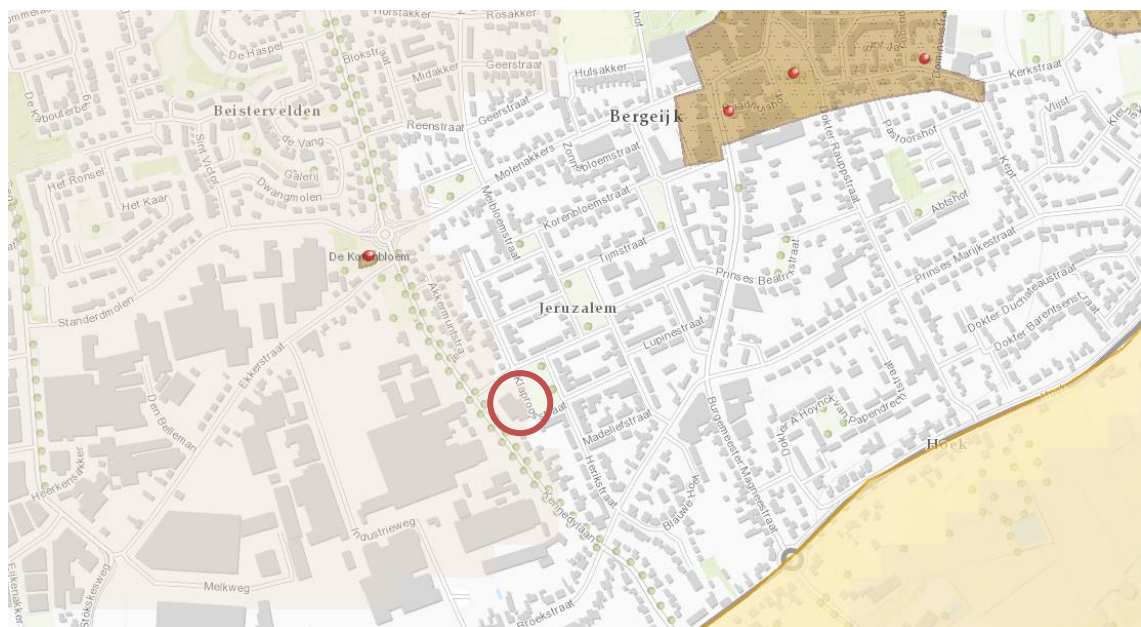
Aangezien de verontreiniging zich onder een tegelverharding bevindt en er bij het huidige gebruik geen contactmogelijkheden zijn, is er geen sprake van spoedeisendheid voor saneren. Hoewel de reeds aanwezige verharding als een isolerende maatregel kan worden beschouwd dient men er bij toekomstige graafwerkzaamheden of functiewijziging er wel op bedacht te zijn dat verder gaande sanerende maatregelen, zoals verwijdering, nodig kunnen zijn. Dit kan bijvoorbeeld middels een BUS-melding. De BUS-melding moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Cultuurhistorie

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart ter plaatse van het plangebied

Beoordeling en conclusie

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de molenbiotoop van de standerdmolen aan de Ekkerstraat. De oudste vermelding van de molen dateert van 1330, maar de huidige molen is uit de 18^e eeuw. Om de werking van de molen niet te belemmeren en voldoende windvang te borgen is in het bestemmingsplan een 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn naast de daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element. Ter plaatse van de vrijwaringszone bestaat het plan uit parkeerterrein en groenzone. Hiermee borgt het bestemmingsplan voldoende zicht op de molen.

4.2.2 Archeologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening van de gemeente Bergeijk, zijn de archeologische (verwachtings-)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van de deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische waarde.

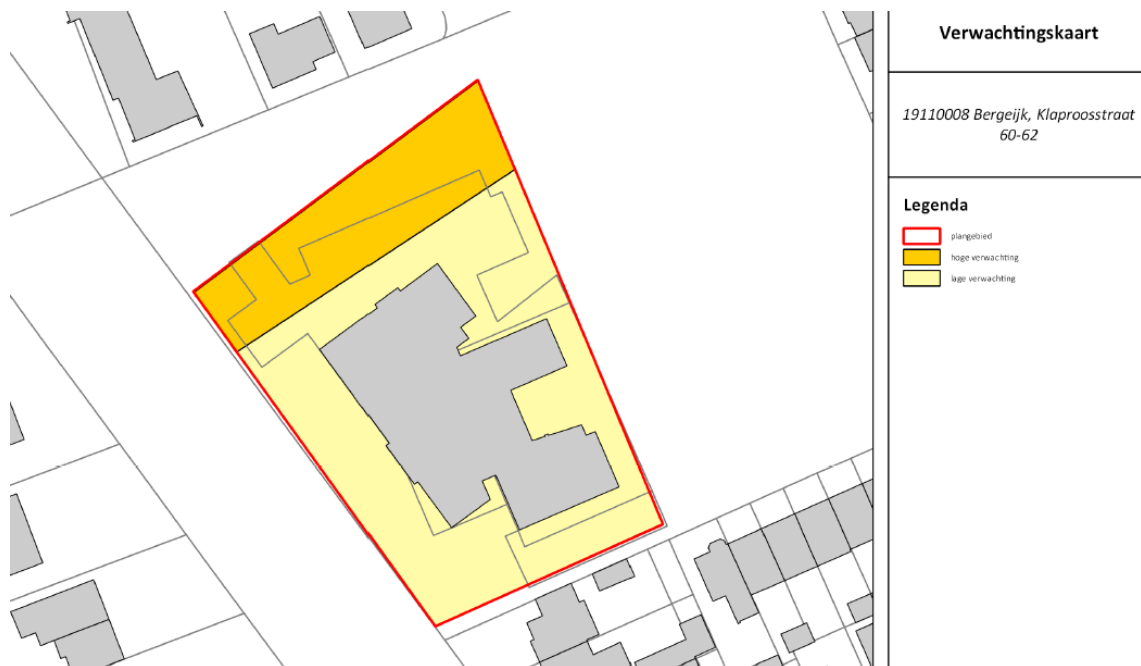
Deze hoge archeologische verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' en 'Waarde - Archeologie 4.2'. Bij ontwikkelingen waarbij de bodem met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3m (Waarde - Archeologie 4.1) of dieper dan 0,5m (Waarde - Archeologie 4.2) wordt verstoord, is nader archeologisch onderzoek verplicht.

Beoordeling

Met de herontwikkeling en de bijbehorende bodemingrepen kan de archeologische waarde worden aangetast. Hierom is archeologisch vooronderzoek nodig om inzicht te krijgen of en in hoeverre de werkzaamheden van invloed zijn op de archeologische waarde in het plangebied. Door Transect is in september en november 2019 een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeksrapporten zijn als bijlage 3 en 4 aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van het appartementencomplex. De ontwikkeling vindt in het zuidelijk deel van het plangebied plaats, waar op basis van het veldonderzoek een lage archeologische verwachting is vastgesteld. Er hoeven daarmee, ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ), geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Bergeijk).

In het noordelijk deel van het plangebied is wel sprake van een hoge verwachtingszone, maar hier zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het moment daar graafwerkzaamheden niet beneden 50 cm -Mv (circa 32,4 m NAP) reiken, is er vanuit archeologisch perspectief geen bezwaar tegen de aanleg van de parkeerplaats. Als er wel grondverstoringen gepland zijn die beneden deze diepte reiken, dan verdient het de voorkeur op die plek een proefsleuf aan te leggen om de aanwezigheid van eventuele resten in dit deel van het terrein aan te tonen of uit te sluiten. Gezien de geringe omvang van de bodemingreep en de aanwezigheid van bomen in dit deel van het gebied verdient het de voorkeur deze werkzaamheden gelijktijdig met de herinrichting van het gebied plaats te laten vinden (proefsleuven, variant archeologische begeleiding). Op dat moment is het terrein namelijk vrij van obstakels. Alvorens eventueel onderzoek plaats kunnen vinden, is een Programma van Eisen (PVE) noodzakelijk. Deze moet op voorhand van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Bergeijk).



Conclusie

Middels archeologisch onderzoek is vastgesteld dat enkel de noordzijde van de ontwikkellocatie een hoge archeologische verwachting kent. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' is ter plaatse van deze zone in het bestemmingsplan opgenomen.

Op grond van het archeologisch onderzoek (bijlage 3 en 4) zal het bevoegd gezag (de gemeente Bergeijk) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

4.3 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op het gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen de akoestische zone van de Kennedylaan. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht te worden verkregen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/u wegen. Door AGEL adviseurs is in augustus 2019 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het

volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op de Kennedylaan wordt overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting ter plaatse van het bouwvlak bedraagt 54 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Het vaststellen van hogere waarden is benodigd om de woningen te kunnen realiseren. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vast te stellen hogere waarden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Bergeijk vastgesteld. Bij het vaststellen van hogere waarden dient door het college van Bergeijk een oordeel te worden gegeven over het optredende cumulatieve geluidniveau, variërend van 41 dB tot maximaal 59 dB.

Geluidbron	Hogere waarden	Aantal
Kennedylaan	54 dB	18 appartementen

Tabel vast te stellen hogere waarden

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit bouw dient middels een nadere berekening naar de karakteristieke geluidwering van de gevels aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit 2012.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De afstand tussen de milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie wordt bepaald vanaf de gevel van de woning/ appartement tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw en is gelegen binnen het overgangsgebied van een rustige woonwijk naar een bedrijventerrein. Door de ligging langs een doorgaande weg en het tegenover gelegen bedrijventerrein kan niet gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Voor de beoordeling aan de richtafstanden wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het realiseren van een appartementengebouw betekent het toevoegen van een milieugevoelige functie, waarbij de richtafstanden van de directe omgeving gelegen milieubelastende functies in beeld dienen te worden gebracht. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ten westen van het plangebied activiteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan.

Voor de toetsing van de haalbaarheid wordt aangesloten bij de richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Conform deze publicatie bedraagt de richtafstand voor milieucategorie 3.2 bedrijven 100 meter in rustige woonwijken en 50 meter in gemengde gebieden.

Het milieuaspect 'geluid' is hierin de bepalende factor. Tussen de perceelsgrens van de bedrijven en de gevel van de gevoelige functies wordt geadviseerd een afstand van 50 meter in acht te nemen. In die situatie geldt dat:

- Ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat **en**;
- De bedrijven niet onnodig worden beperkt in hun bedrijfsmogelijkheden.

Binnen de richtafstand van 50 meter bevinden zich 3 bedrijven, te weten:

- Kennedylaan 10, Moeskops Bouwbedrijf B.V.;
- Kennedylaan 12, Moeskops Constructiebedrijf B.V.;
- Kennedylaan 14b, Daris Expeditie Bergeyk B.V.

Door AGEL adviseurs is een memo opgesteld om inzicht te krijgen in de mate van beperkingen voor de bestaande bedrijven. De memo is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

De relevante milieudossiers van de betreffende bedrijven zijn beoordeeld en daarnaast is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein. Uit de memo blijkt dat de bestaande woningen reeds een beperkende factor vormen voor de uitbreiding van de aanwezige bedrijven. Ondanks dat het bestemmingsplan milieucategorie 3.2 bedrijven met een cirkel van 50 meter toestaat, is deze milieucategorie voor een deel van de bedrijfspercelen, op basis van het waarborgen van het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen, niet mogelijk.



Door het bedrijfsperceel te zoneren is ervoor gekozen om deze beperking ook planologisch vast te leggen. De omzetting van het medisch centrum naar appartementen leidt dan niet tot een beperking van de mogelijkheden van het huidige bedrijf en voor eventueel toekomstige bedrijven op het bedrijfsperceel. Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn de reeds bestaande beperkingen enkel planologisch vastgelegd. Het grootste gedeelte van de bedrijfspercelen blijft bestemd als milieucategorie 3.2 (westelijk deel) en het overige deel als categorie 3.1 (oostelijke deel, direct langs de Kennedylaan). Voor milieucategorie 3.1 bedrijven geldt immers binnen een gemengd gebied een afstand van 30 meter tot de milieugevoelige functies.

Het plangebied van het bestemmingsplan is hiervoor vergroot. De gearceerde percelen maken onderdeel uit van het plangebied. De planregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn volledig overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan, waarbij enkel de toegestane milieucategorie is gewijzigd van 3.2 naar 3.1.

Conclusie

Op basis van deze beoordeling wordt gesteld dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling kan worden gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkeling dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uitzondering hierop zijn opgenomen in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is, dat hier geen nader onderzoek voor plaats hoeft te vinden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouw ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 40 appartementen en wordt als NIBM beschouwd. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

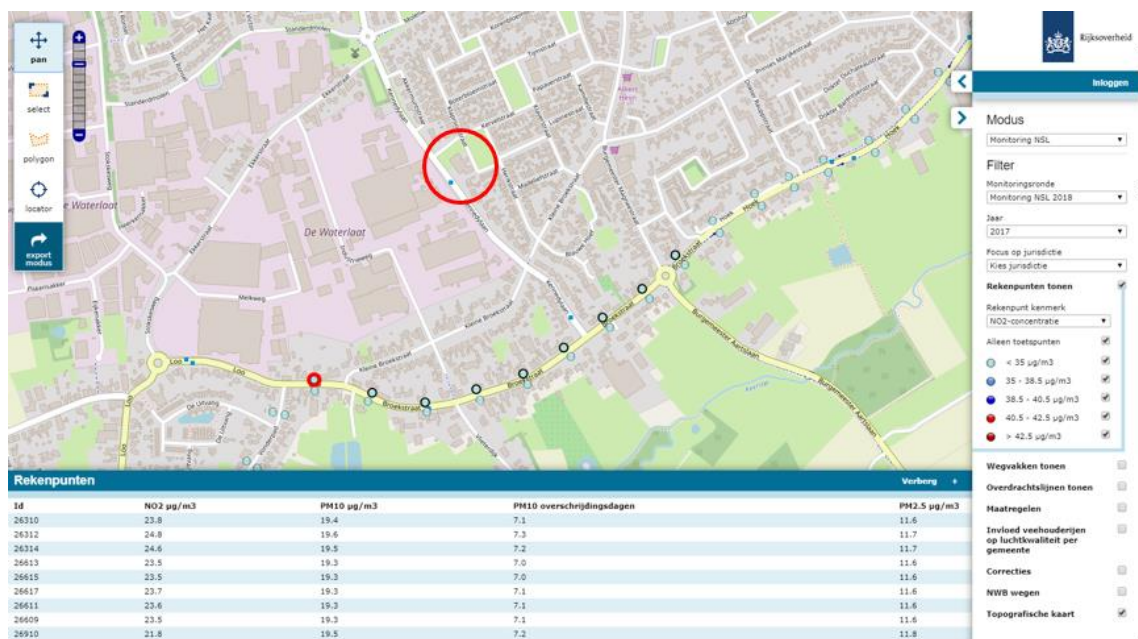
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL. De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens uit de NSL-monitoringstool. In deze tool is onder andere de Kennedylaan opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2017 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2018.



Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool 2018)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 25 µg/m³, 20 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in de realisatie van 40 appartementen, waarbij als gevolg van de ontwikkeling zelf geen risico's voor de omgeving ontstaan. Met het plan worden appartementen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle BEVI-inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Ten behoeve van voorliggende plannen gelden derhalve geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

4.7 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid De Dommel

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Bergeijk. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor ruimtelijke plannen worden door het waterschap getoetst en gekeurd. Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling.

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden/ infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Waterbezwaar

De ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Bergeijk. Het ontwikkelgebied beslaat een totale oppervlakte van circa 3.833 m² en is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan voorziet in de herontwikkeling van een locatie ten behoeve van een appartementengebouw met 40 appartementen. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van het gebouw van het medisch centrum. In de huidige situatie is circa 2.420 m² van het terrein verhard.

Het terrein wordt heringericht, en leidt per saldo tot een toename van circa 573 m² het verharde oppervlak. De nieuwe situatie voorziet zodoende in een verhard oppervlak van 2.993 m², waarvan 1.400 m² halfopen terreinverharding.

Op basis van de Algemene Regel is er bij een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap de Dommel. Op basis van gemeentelijk beleid dient het regenwater van daken en verhardingen op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Per m² verhardingstoename geldt een bergingsverplichting van 60 mm.

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap De Dommel worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist. Op basis van gemeentelijk beleid dient per m² verhardingstoename 60 mm waterberging op eigen terrein te worden gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente moet worden uitgegaan van een te compenseren verhard oppervlak van circa 573 m².

Het regenwater afkomstig van het plangebied moet zoveel mogelijk worden opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. De bergingsvoorziening wordt op eigen terrein voorzien van een noodoverloop en dient te worden aangelegd conform gemeentelijk beleid. Via een bovengrondse overloop mag worden overgestort op het gemeentelijk riool in de openbare ruimte.

Een mogelijkheid is om een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren onder het parkeerterrein. Dit kunnen bijvoorbeeld infiltratiekratten/kelders en/of een infiltratieriool zijn. Een dergelijk infiltratie is eenvoudig te positioneren onder het toekomstig parkeerterrein. Dergelijke voorzieningen dienen te voldoen aan de (algemene) regels van het waterschap.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte pvc en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In de toekomstige situatie is er sprake van 40 wooneenheden. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 1,5 personen (Leidraad Riolering), en een vuilwaterproductie van 120 l/persoon/dag (Leidraad Riolering), bedraagt de geproduceerde hoeveelheid afvalwater per dag circa 7,2 m³.

Het vuilwater van het plangebied dient doormiddel van een gescheiden rioolstelsel aangesloten te worden op het omliggende stelsel van de gemeente Bergeijk. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Bergeijk te worden uitgevoerd.

Conclusie

In de waterparagraaf zijn de effecten van de planontwikkeling op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Door Bureau van Nierop is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. In deze quickscan is inzichtelijk gemaakt of, ter plaatse van de beoogde ontwikkeling, beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is bekeken of er door de ontwikkeling van de woningen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming, deze wet regelt o.a. de bescherming van Natura 2000 gebieden. Voor een Natura 2000 gebied geldt dat ontwikkelingen niet zijn toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied aantasten. Plannen die van invloed kunnen zijn op een aangewezen gebied moeten vooraf worden getoetst.

In of in de nabijheid van een NNN gebied geldt het 'Nee, tenzij' principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van of samenhang tussen die gebieden.

Toestemming kan wel worden gekregen indien er sprake is van groot openbaar belang, geen reële alternatieven zijn en de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, de oppervlakte en de samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Gedurende de bureaustudie kon de Aeries Calculator niet gebruikt worden, momenteel wordt deze ge-update. Hierdoor kon er geen berekening gemaakt worden met betrekking tot de mogelijke veranderingen van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Geadviseerd wordt om, zodra de Aeries Calculator weer beschikbaar is, te berekenen of de geplande maatregelen zorgen voor een toename in stikstofdepositie binnen de betreffende Natura 2000 gebieden. Op dit moment kunnen effecten vanuit de stikstofdepositie derhalve nog niet met zekerheid worden uitgesloten (zie verder paragraaf 4.9).

Soortenbescherming

- Flora

De onderzoekslocatie bestaat uit een zorgcentrum met bijbehorende verharding en omringend groen. Het groen bestaat voornamelijk uit een gazon met solitaire bomen en enkele lage hagen. Het gazon bevat soorten als Engels raaigras (*Lolium perenne*), paardenbloem (*Taraxacum officinale*) en duizendblad (*Achillea millefolium*). De solitaire bomen betreffen linden en de lage hagen bestaan voornamelijk uit buxushagen. Door het huidige gebruik van de onderzoekslocatie

en de omgeving van de onderzoekslocatie wordt er niet verwacht dat er beschermde, bijzondere of kwetsbare plantensoorten of vegetaties aanwezig zijn in de onderzoekslocatie.

- Vogels

Alle van nature in het wild levende vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn zijn beschermd. Het is verboden om ze opzettelijk te doden of te vangen of om opzettelijk hun nesten, eieren of rustplaatsen te beschadigen of te vernietigen. Tijdens het veldbezoek is in het bijzonder aandacht besteed aan de aanwezigheid van gebouw broedende soorten zoals gierzwaluw, huismus en steenuil. Deze soorten kunnen allemaal in gebouwen broeden, waardoor de onderzoekslocatie in principe potentieel geschikt is als broedlocatie. Tijdens het veldbezoek is er geconstateerd dat het gebouw ongeschikt is als broedlocatie.

- Grondgebonden zoogdieren

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat er diverse soorten zoogdieren zijn waargenomen in de directe omgeving van het plangebied. Voor de grondgebonden zoogdieren bestaat de lijst vooral uit de meer algemene soorten (wnb-andere soorten). Aanvullend is er een waarneming bekend van de bever (wnb-hrl), echter wegens het ontbreken van geschikt leefgebied op de onderzoekslocatie kan deze soort uitgesloten worden. Tijdens het veldbezoek zijn geen verdere aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdieren (uitwerpselen, holen, haren, sporen etc.).

- Vleermuizen

Binnen een straal van 5 kilometer zijn waarnemingen bekend van; gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, laatvlieger, bosvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de onderzoekslocatie verblijfplaatsen voor deze groep bevat. Met het veldbezoek zijn er geen individuen of sporen, voedselresten en uitwerpselen van individuen aangetroffen. Tevens is geconstateerd dat het gebouw ongeschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. De geplande maatregelen hebben dan ook geen gevolgen voor deze soorten.

- Amfibieën en reptielen

Binnen een straal van 5 kilometer zijn waarnemingen bekend van diverse amfibieën en reptielen, zie bijlage 2, waaronder de wnb-hrl soort kamsalamander. Binnen de onderzoekslocatie, maar ook in de directe omgeving hiervan, is er geen geschikt voorplantingswater dan wel landbiotoop aanwezig voor deze of andere amfibieën. Voor reptielen is tevens geen geschikte leefomgeving aanwezig, tijdens het veldbezoek zijn er geen aanvullende waarnemingen gedaan van soorten uit deze soortgroepen. Het gebruik van de onderzoekslocatie door deze soorten kan dan ook worden uitgesloten.

- Vlinders en libellen

Er zijn waarnemingen bekend van één beschermde vlindersoort uit de omgeving, in een straal van 5 kilometer, van de onderzoekslocatie. Het betreft hier de teunisbloempijlstaart, deze soort vindt zijn leefgebied in vochtige loofbossen, bosranden en open plekken in het bos dit type habitat zijn niet in of grenzend aan de onderzoekslocatie aanwezig. Voor deze soort geldt dat woningen geen onderdeel van het vastgestelde leefgebied uitmaken. Het kan dan ook worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie als dusdanig gebruikt wordt.

- Overige beschermde soorten

In de directe omgeving zijn waarnemingen bekend van de beekprik (wnb-andere soorten). Vanwege het ontbreken van geschikt water binnen de onderzoekslocatie en de directe omgeving ervan kan worden geconcludeerd dat deze soort hier niet voorkomt. Tijdens het veldbezoek en

de literatuurstudie zijn geen andere soorten waargenomen waarmee rekening gehouden moet worden.

Conclusie

Bij de sloop van het medisch centrum hoeft er geen verdere rekening te worden gehouden met gebouw broedende vogels en vleermuizen. Ook voor andere beschermde soortgroepen is dit niet nodig. Bij de eventuele kap van de lindeboom hoeft tevens geen verdere rekening te worden gehouden met vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is en boom bewonende vleermuizen. Voor de eventuele verwijdering van de lindeboom en eventueel aanvullende groenelementen geldt dat deze werkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels uitgevoerd dienen te worden. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 augustus aangehouden worden.

Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

4.9 Stikstof

Toetsingskader

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is een onderzoek (zie bijlage 8) uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege het plan aan de Klaproosstraat. Er is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Uit de berekeningen blijkt dat het plan geen rekenresultaten genereert die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Er is vanwege dit plan geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het voorgenomen plan leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Planologisch relevante kabels, leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen en/of straalpaden. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van technische infrastructuur.

4.11 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de toevoeging van 40 woningen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (midden in het stedelijk gebied van Bergeijk) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag heeft op basis van deze informatie een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Het besluit is opgenomen in de Nota inspraak en vooroverleg die als bijlage bij het bestemmingsplan is bijgevoegd.

4.12 Overige aspecten

Geur, volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen, radarverstoringgebieden en hoogspanningslijnen (bijvoorbeeld) zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de standaard systematiek van de gemeente Bergeijk en de geldende regels van het bestemmingsplan "Woongebieden Oost en West Bergeijk" en "Bedrijventerrein Bergeijk 2015".

Algemene toelichting planregels:

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Algemene toelichting verbeelding:

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', voor zover de bedrijven voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Binnen de zone 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' is middels het verlenen van een omgevingsvergunning het realiseren van zelfstandige kantoren mogelijk.

Groen

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

Op deze gronden zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Tuin

De gronden, welke kunnen worden aangeduid als de voortuin bij het appartementengebouw zijn voorzien van de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming zijn tuinen, inritten, parkeerplaatsen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Aanvullend zijn erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag het hoofdgebouw gebouwd worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Er mogen uitsluiten gestapelde woningen worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt maximaal 40. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding.

Verkeer – Verblijfsgebied

Het tot Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-, speel-, groen-, nuts-, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan voor voorzieningen van algemeen nut.

Waarde – Archeologie

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. De met 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

Waarde – Archeologie 4.1

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

Waarde – Archeologie 4.2

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de 'algemene regels', zoals de algemene aanduidingsregel 'vrijwaringszone – molenbiotoop' ter bescherming van de werking van de molen en voldoende windvang te borgen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn grotendeels in eigendom van de initiatiefnemer en deels in eigendom van de gemeente Bergeijk. Ten behoeve van de ontwikkeling vindt een onderlinge grondruil plaats en koopt de initiatiefnemer een deel van de gronden van de gemeente.

Tussen de gemeente Bergeijk en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst zijn alle voorbereidings- en uitvoeringskosten voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan betreft voor de gemeente Bergeijk derhalve een kostenneutrale ontwikkeling en levert geen negatieve financiële gevolgen op voor de gemeente.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Met de eigenaren van de bedrijfsperven heeft afzonderlijk overleg plaatsgevonden over het wijzigen van de milieucategorie op een deel van hun bedrijfspervel. Allen hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.

De plannen zijn verder tijdens een informele inloopavond in augustus 2019 aan de omwonenden gepresenteerd. In totaal hebben ongeveer 35 personen de inloopbijeenkomst bezocht, waarvan er 6 hebben aangegeven zelf interesse te hebben in een appartement in het gebouw. Het ontwerp werd door de meerderheid als zeer fraai ervaren. Veel mensen waren positief over de kleurstelling en het ontwerp van het gebouw. Wel waren enkele bezoekers verrast door de hoogte van het gebouw. Dat ervoor gekozen is het gebouw een trapsgewijze opbouw te geven en 2,5 meter terug te leggen ten opzichte van het huidige gebouw werd positief ontvangen.

Veelvuldig kwam de vraag, voor welke doelgroep het gebouw is. Hierop is het antwoord dat de appartementen zowel geschikt zijn voor senioren, starters als alleenstaande. De grote interesse welke er op dit moment is getoond, ligt echter vooral bij senioren. Diverse personen waren bevreesd voor de realisatie van een arbeidsmigrantencomplex, door uitleg werd echter snel duidelijk dat de gekozen woonfunctie zich hier niet op richt.

Voor diverse bezoekers was het belangrijk te horen dat het groen zoveel mogelijk in stand zal worden gehouden en dat er zelfs nieuw groen wordt toegevoegd. Door het zien van het aantal parkeerplaatsen ontstond er geen angst voor parkeeroverlast. Dat de parkeerplaatsen aan de Klaproosstraat openbaar gebruikt kunnen worden, droeg hier aan bij.

6.2.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62, Bergeijk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage gelegd. Dit in de periode van 20 februari 2020 tot 1 april 2020. Eenieder heeft een reactie hierop kunnen indienen. Daarnaast heeft op 2 maart 2020 een algemene informatieavond over de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62 plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakprocedure zijn vanuit het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend. Er is één inspraakreactie ingediend.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is de 'Nota van inspraak en vooroverleg' bijgevoegd, waarin een samenvatting is gegeven van de ingediende reacties evenals of/hoe dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook een verslag van de informatieavond is in de nota weergegeven.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 11 juni 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van de inzage zijn vier zienswijzen ingediend. In de bijlage van deze toelichting is de Nota van zienswijzen opgenomen. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een standpunt voorzien, waarbij is aangegeven of en in hoeverre het plan is aangepast.

| A G E L | ruimte
a d v i s e u r s | infra
bouw
milieu

Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl