

Bestemmingsplan

Woongebieden Oost en West, veegplan 2020

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Woongebieden Oost en West, veegplan 2020

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Vastgesteld:

26 november 2020

Projectgegevens:

TOE02-0458920-01A

REG02-0458920-01A

TEK02-0458920-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBvwb1093-VAST

Datum vrijgave

05-01-2021

Opsteller(s)

MB, KW

Projectleider

EB

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Aanpassingen van de verbeelding en planregels	3
2.2	Het bestemmingsplan	6
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische aspecten	9
3.3	Financiële uitvoerbaarheid	10
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

Bijlagen:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï woningen aan Brouwershof te Bergeijk, Jacobs Ingenieurs, 30 juli 2020
- Bijlage 2: Quicksan natuurtoets Nieuwstraat 21, Groenpartner Avereest, 29 juli 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft op 1 maart 2018 het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' vastgesteld en heeft op 27 september 2018 een reparatiebesluit vastgesteld voor dat bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is opgesteld om voor de woongebieden in de kern Bergeijk te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft, onder andere omdat regelingen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen niet geheel juist zijn overgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is op een aantal locaties sprake van een wens voor aanpassing van de verbeelding.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, veegplan 2020' is opgesteld om de gewenste aanpassingen door te voeren. Het veegplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk', waarbij de verbeelding gedeeltelijk wordt herzien. In verband met de herziening van de verbeelding is ook een aanpassing van de planregels nodig, omdat een extra bestemming moet worden toegevoegd. Daarnaast is het wenselijk om de bijlage met aan huis verbonden activiteiten aan te passen en om voor nieuw te bouwen woningen te regelen dat op eigen terrein wordt voorzien in waterberging. Dit veegplan herzielt daarom ook de regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' en één van de bijlagen bij de regels.

1.2 Het plangebied

Omdat dit veegplan een partiële herziening is van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is het plangebied van het veegplan gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is binnen het plangebied van dat bestemmingsplan een (postzegel)bestemmingsplan vastgesteld voor de locatie Burgemeester Magneestraat 9-11. De gronden waarvoor het postzegelbestemmingsplan geldt, zijn buiten het plangebied van dit veegplan gelaten. Voor deze gronden blijft het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11' dus gelden. Hetzelfde geldt voor het op 27 oktober 2020 vastgestelde bestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62': het plangebied van dat bestemmingsplan is buiten het plangebied van deze herziening gelaten.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'. Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 1 maart 2018 en heeft de bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost, Bergeijk' (2006), 'Woongebieden West, Bergeijk' (2008) en circa 20 postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen vervangen. Op 27 september 2018 heeft de gemeenteraad een reparatiebesluit vastgesteld om enkele onjuistheden in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' te corrigeren. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 januari 2020 uitspraak gedaan over de vier beroepen die tegen het bestemmingsplan zijn ingediend. De Afdeling heeft alle beroepen ongegrond verklaard, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2 Planbeschrijving

Dit veegplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' en doet aanpassingen aan de verbeelding en de planregels van dat bestemmingsplan. De herziening heeft alleen betrekking op de te wijzigen onderdelen; voor het overige blijven de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' ongewijzigd van toepassing. In paragraaf 2.1 worden de aanpassingen beschreven. In paragraaf 2.2 wordt de systematiek van dit bestemmingsplan toegelicht.

2.1 Aanpassingen van de verbeelding en planregels

Herstel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is in de bestemming 'Wonen' geregeld dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal wooneenheden, tenzij op de verbeelding een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen. Deze regeling is overgenomen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost, Bergeijk' en 'Woongebieden West, Bergeijk' en heeft tot doel om het toevoegen van nieuwe woningen op bestaande woonpercelen te voorkomen. Op percelen waar nog wel nieuwe woningen mogen worden toegevoegd, is dat aangegeven via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op het bouwvlak. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Deze onjuistheid is in dit veegplan gecorrigeerd door de aanduidingen alsnog op de verbeelding op te nemen. Het gaat om de volgende locaties:

- Bucht 38: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Vendelier 16: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Vendelier 20: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Nieuwstraat 12: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Broekstraat 48: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Kerkstraat naast 41: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Kerkstraat tussen 40 en 40b: op dit bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- Kerkstraat achter 40: op beide bouwvlakken is 1 woning toegestaan;

Herstel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en aanpassing van de bestemmingsgrenzen Bucht naast 46 en Gildetrom naast 1

Op de gronden ten oosten van de percelen Bucht 46 en Gildetrom 1 kunnen twee woningen worden gebouwd, één aan de zijde van de Bucht en één aan de zijde van de Gildetrom. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' zijn hier twee bouwvlakken opgenomen, die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost' respectievelijk het bestemmingsplan 'Woongebieden Bergeijk, herziening 2014'. Er is echter geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Deze onjuistheid is in dit veegplan gecorrigeerd door aan beide bouwvlakken alsnog de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' toe te voegen.

De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos' is in deze herziening in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, door de woonbestemming in oostelijke richting met enkele meters te verruimen. Het bouwvlak aan de zijde van de Bucht is aangepast, doordat het evenwijdig aan de straat is gelegd. Het bouwvlak is tevens in oostelijke richting vergroot, wat mogelijk is geworden door de verruiming van de woonbestemming. Het bouwvlak ligt hier op een afstand van 5 meter van de resterende bosbestemming.

Herstel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', toevoeging van één extra woning en verschuiving van het bouwvlak Nieuwstraat/Brouwershof

Op de achterzijde van de percelen Nieuwstraat 19 en 21, grenzend aan de woonpercelen Brouwershof 12 en 14, is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' een bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Het bouwvlak is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk'. In dat bestemmingsplan was binnen het bouwvlak een aanduiding opgenomen die de bouw van twee vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen mogelijk maakte.

De initiatiefnemer heeft een bouwplan opgesteld waarin de situering van de woningen is gewijzigd en één extra woning is toegevoegd. In het huidige bestemmingsplan ligt het bouwvlak aan de zuidzijde van het gebied en zijn de woningen georiënteerd op de doodlopende weg die tussen de begraafplaats en de achterzijde van de woonpercelen Brouwershof 1-7 ligt. In het aangepaste bouwplan zijn de woningen in noordelijke richting verschoven en zijn ze georiënteerd op een nieuwe openbare ruimte die aan de voorzijde van de woningen wordt aangelegd. Deze openbare ruimte sluit aan op de bestaande weg tussen de woningen Brouwershof 8 en 12. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt ook in het aangepaste bouwplan plaats via de weg aan de zuidzijde van de woonpercelen Brouwershof 1-7. Op de achterzijde van de woonpercelen wordt voorzien in parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen.



Bouwplan drie woningen Nieuwstraat/Brouwershof (de noordelijke woning is de woning Brouwershof 10, die binnen het huidige bouwvlak kan worden herbouwd)

In stedenbouwkundig opzicht heeft het aangepaste bouwplan de voorkeur boven het bouwplan zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan. In het bouwplan dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op een geïsoleerde locatie, slechts bereikbaar via een 80 meter lange toegangsweg langs de achterzijde van de woonpercelen aan de Brouwershof. In het aangepaste bouwplan zijn de woningen direct bereikbaar vanaf de openbare ruimte die aansluit op de bestaande openbare ruimte in de Brouwershof, waardoor de woningen minder geïsoleerd staan.

Bovendien ontstaat de mogelijkheid om de woning Brouwershof 10, die nu bereikbaar is vanaf de Nieuwstraat, eventueel na herbouw, ook op deze nieuwe openbare ruimte te oriënteren.

In dit veegplan is het bouwvlak dat eerder was opgenomen aan de zuidzijde van het gebied in noordelijke richting verschoven. De openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Het aantal woningen is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan verhoogd van twee naar drie stuks. In het huidige bouwplan is voorzien in twee twee-onder-één-kapwoningen en één geschakeld vrijstaande woning. De hoofdgebouwen staan ieder aan één zijde op ten minste drie meter van de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt daarmee voldaan aan de bouwregels die volgens het bestemmingsplan gelden voor de bouw van halfvrijstaande woningen. Er is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarom geen bezwaar om het aantal woningen dat mag worden gebouwd te verhogen naar drie stuks. In dit veegplan is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 3' opgenomen op het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte (5 respectievelijk 10 meter) zijn ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Gelet op de gewijzigde woningtypologie is het bouwvlak minder diep dan het huidige bouwvlak (12 meter in plaats van 15 meter).

Herstel van het bouwvlak en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' Lijntstraat

Op het perceel naast Lijntstraat 11 (hoek Lijnt-Lijnstraat) was in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' een bouwvlak opgenomen met de mogelijkheid om 1 woning toe te voegen. Dat bouwvlak is abusievelijk niet overgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'. In dit veegplan is op het perceel het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' overgenomen is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' toegevoegd.

Herstel van de aanduiding 'garageboxen'

Op een aantal locaties in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' staan garageboxen in de verkeersbestemming. In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is geregeld dat garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' en is een bouwregeling opgenomen. De aanduiding 'garagebox' is echter abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Deze onjuistheid is in dit veegplan gecorrigeerd door de garageboxen alsnog aan te duiden.

Herstel van de aanduiding 'detailhandel' Molenakkers/Elsenhof

Op de begane grond van het pand op de hoek van de Molenakkers en de Elsenhof is detailhandel gevestigd. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' bestemd als 'Gemengd'. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk' was binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' bestaande detailhandel toegelaten. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is ervoor gekozen om binnen de bestemming 'Gemengd' niet langer 'bestaande detailhandel' toe te staan, maar detailhandel expliciet aan te duiden op de verbeelding. Daarbij is verzuimd om het perceel op de hoek van de Molenakkers en de Elsenhof aan te duiden, waardoor de aanwezige detailhandel onbedoeld onder het overgangsrecht is gebracht. Deze onjuistheid is in dit veegplan gecorrigeerd door de gronden alsnog aan te duiden als 'detailhandel'.

Herstel van de horecabestemming Molenakkers 50

In het pand Molenakkers 50 is op de begane grond een cafetaria gevestigd. Het perceel was in het bestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk' bestemd als 'Horeca'. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is deze bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waardoor de horecafunctie onbedoeld onder het overgangsrecht is gebracht. Deze onjuistheid is in dit veegplan gecorrigeerd door de gronden opnieuw te bestemmen als 'Horeca'. Omdat dit de enige plek in het plangebied is waar de bestemming 'Horeca' voorkomt, is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' geen horecabestemming opgenomen. Die bestemming wordt daarom met deze herziening toegevoegd aan de planregels.

Aanpassen van het bouwvlak Eerselsedijk 25 aan verleende vergunning

Op het perceel Eerselsedijk 25 is een vergunning verleend voor de sloop en herbouw van een vrijstaande woning. De nieuwe woning staat verder zuidelijk dan de bestaande woning en past daarom niet binnen het huidige bouwvlak. Het bouwvlak is in dit veegplan in zuidelijke richting verschoven en vergroot, zodat de nieuwe (inmiddels gerealiseerde) woning erbinnen past.

Opnieuw mogelijk maken van gastouderopvang als aan-huis-verbonden activiteit

In de voorheen geldende bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost, Bergeijk' en 'Woongebieden West, Bergeijk' was gastouderopvang als aan-huis-verbonden beroep bij recht toegestaan in de woonbestemming. Ook in de bestemmingsplannen voor de overige dorpen in de gemeente Bergeijk is gastouderopvang in de woonbestemming bij recht toegestaan. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' is de systematiek voor de toelaatbaarheid van aan-huis-verbonden activiteiten gewijzigd ten opzichte van de voorheen geldende bestemmingsplannen. Als bijlage bij de planregels is een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-verbonden activiteiten opgenomen. Op die lijst komt gastouderopvang echter niet voor. Daarmee is gastouderopvang onbedoeld niet langer toegestaan in de woonbestemming. In dit veegplan is gastouderopvang als nog toegevoegd aan de lijst met aan-huis-verbonden activiteiten. Er mogen maximaal zes kinderen gelijktijdig worden opgevangen. Dit maximum komt overeen met het aantal kinderen dat op basis van de Wet kinderopvang door een gastouder mag worden opgevangen.

Toevoegen voorwaardelijke verplichting voor waterberging bij bouw van nieuwe woningen

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' maakt op enkele locaties de toevoeging van nieuwe woningen mogelijk. Via dit veegplan wordt op deze locaties de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' hersteld. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid moet bij de bouw van nieuwe woningen worden voorzien in waterberging op eigen terrein met een minimale capaciteit van 6 m³ per 100 m² dakoppervlak. Het is wenselijk om de aanleg en instandhouding van deze waterberging juridisch-planologisch te borgen door middel van een voorwaardelijke verplichting. Aan de regels van de bestemming 'Wonen' wordt daarom via dit veegplan een regeling toegevoegd die bepaalt dat nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' uitsluitend mogen worden gebruikt voor wonen indien het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen en de bijbehorende bouwwerken op eigen terrein wordt geborgen en/of geïnfiltreerd, waarbij de bergings-/infiltratievoorziening een minimale omvang van 6 m³ per 100 m² dakoppervlak dient te hebben.

2.2 Het bestemmingsplan

2.2.1 Planystematiek

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' worden in dit veegplan op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Voor het opstellen van een veegplan zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan is vormgegeven.

2.2.2 Opzet van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen:

- **Artikel 1** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het veegplan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld.

Het toevoegen van extra begrippen is niet nodig, aangezien die al zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'.

- **Artikel 2** betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' worden herzien door dit veegplan. Daarbij is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van het veegplan, maar dat deze voor het overige ongewijzigd van toepassing blijft. De regels van het bestemmingsplan worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van het veegplan en blijven voor het overige ook ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn drie artikelen opgenomen:

- **Artikel 3** regelt dat aan het de planregels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' de bestemming 'Horeca' wordt toegevoegd. Gelet op de alfabetische volgorde van bestemmingen wordt de bestemming als artikel 14a toegevoegd tussen artikel 14 'Groen' en artikel 15 'Kantoor'.
- **Artikel 4** regelt de aanpassing van bijlage 2 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden activiteiten' door de lijst aan te vullen met gastouderopvang. De regel die bepaalt dat diensten aan maximaal 3 personen gelijktijdig mogen worden verleend, wordt ook aangepast door te bepalen dat in het geval van gastouderopvang een maximum van 6 kinderen geldt.
- **Artikel 5** regelt dat aan de bestemming 'Wonen' een nieuw lid 22.5.1 wordt toegevoegd waarin een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van waterberging bij de bouw van nieuwe woningen is geregeld.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen:

- **Artikel 6** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel 7** bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

2.2.3 Opzet van de verbeelding

Dit veegplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'. Het plangebied van dit veegplan is daarom gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk', met uitzondering van de percelen waarvoor in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' een postzegelbestemmingsplan is vastgesteld. Deze percelen zijn uit het plangebied gelaten om te voorkomen dat de postzegelplannen die gelden voor deze gronden weer worden 'weggepoetst' door vaststelling van dit veegplan.

Op de verbeelding van dit veegplan zijn niet alle gronden binnen het plangebied voorzien van bestemmingen en aanduidingen, maar zijn uitsluitend de gronden ingetekend waar in dit veegplan een aanpassing wordt gedaan. Voor deze percelen zijn de enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen en – waar nodig – aangepast naar aanleiding van de gewenste herziening. Voor de overige gronden binnen het plangebied zijn geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend.

Op grond van het toepassingsbereik zoals opgenomen in artikel 2 van de planregels blijft op deze gronden de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' ongewijzigd van toepassing. Het (opnieuw) intekenen van de bestemmingen en aanduidingen voor deze gronden is daarom niet noodzakelijk.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Dit veegplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' en is opgesteld om een aantal correcties door te voeren in dat bestemmingsplan. Daarbij wordt in de meeste gevallen teruggegrepen op de juridisch-planologische regeling die gold op basis van de voorheen geldende bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost, Bergeijk' (2006), 'Woongebieden West, Bergeijk' (2008) of een postzegelbestemmingsplan. Op een enkele locatie wordt een beperkte 'nieuwe' aanpassing gedaan, door een verschuiving van bestemmingen/bouwvlakken of het toelaten van een extra woning.

Gelet op het karakter van het bestemmingsplan is een expliciete beleidstoetsing niet zinvol. Het bestemmingsplan past – net als het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' – binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Die beleidskaders zijn op hoofdlijnen inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' in 2018.

3.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Dit veegplan voorziet hoofdzakelijk in bestemmingen die tot doel hebben om de feitelijke (legale) situatie te bestemmen, dan wel de juridisch-planologische situatie uit het voorheen geldende bestemmingsplan te herstellen. Gelet op het karakter van dit veegplan is voor de meeste onderdelen geen sprake van milieuhygiënische en planologische aspecten waarvoor onderzoek nodig is. Er is wel onderzoek verricht naar de verschuiving van het bouwvlak op de locatie Nieuwstraat/Brouwershof.

3.2.1 Nieuwstraat/Brouwershof

Dit veegplan maakt op de locatie Nieuwstraat/Brouwershof een andere situering van woningen mogelijk dan het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt ten opzichte van het huidige plan één extra woning (drie stuks in plaats van twee stuks) toegelaten. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten voor deze ontwikkeling.

- **Geluid:** Uit akoestisch onderzoek (*Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, woningen aan Brouwershof te Bergeijk, Jacobs Ingenieurs, 30 juli 2020*) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen of het verlenen van een hogere waarde is daarom niet noodzakelijk. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.
- **Natuur:** Uit een quickscan flora en fauna (*Quickscan natuurtoets Nieuwstraat 21, Groenpartner Avereest, 29 juli 2020*) blijkt dat effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten nagenoeg geheel zijn uit te sluiten. Het plangebied ligt niet in het Natuur Netwerk Brabant en door de beperkte ingreep zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (gelegen op circa 1.300 meter afstand van de ontwikkelingslocatie) niet te verwachten. De quickscan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.
- **Water:** De verschuiving van de woningen en de toevoeging van een extra woning leiden ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan in waterhuishoudkundig opzicht niet tot een wezenlijk andere situatie. Het aanleggen van verharding en het realiseren van bebouwing dient op basis van het beleid van Waterschap De Dommel en van de gemeente Bergeijk hydrologisch neutraal plaats te vinden, wat betekent dat voldoende waterberging op eigen terrein moet plaatsvinden.

Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 en de Keur van het waterschap gaan uit van de aanleg van 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt ook het waterhuishoudkundig systeem uitgewerkt. Via dit veegplan wordt aan de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die bij de bouw van nieuwe woningen de aanleg en instandhouding van een bergings-/infiltratievoorziening borgt.

- **Bodem:** De gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt hebben in het geldende bestemmingsplan als een woonbestemming. Omdat er geen sprake is van een bestemmingswijziging is bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt bodemonderzoek verricht.
- **Luchtkwaliteit:** De bouw van enkele woningen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging, zodat onderzoek niet noodzakelijk is. Uit de kaart van de NSL-monitoring blijkt daarnaast dat de luchtkwaliteit in de omgeving van de ontwikkelingslocatie ruimschoots voldoet aan de grenswaarden.
- **Bedrijfshinder:** De ontwikkelingslocatie wordt omringd door woningen. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van hinderveroorzakende bedrijvigheid waarmee rekening moet worden gehouden.
- **Externe veiligheid:** In de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.
- **Archeologie:** Voor delen van de ontwikkelingslocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'. Deze dubbelbestemming vereist archeologisch onderzoek indien grondverstorende werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte van 500 m² of meer en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. Indien de werkzaamheden deze ondergrenzen overschrijden is archeologisch onderzoek verplicht in het kader van de vergunningaanvraag.
- **Kabels en leidingen:** Op de ontwikkelingslocatie liggen geen kabels of leidingen waarvoor planologische bescherming noodzakelijk is.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

3.3.1 Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

In dit veegplan wordt op één locatie de nieuwbouw van een extra woning mogelijk gemaakt: op de achterzijde van de percelen Nieuwstraat 19 en 21 worden in plaats van twee woningen drie woningen toegestaan. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

3.3.2 Financiële haalbaarheid

Dit veegplan voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' en is met name gericht op het herstellen van enkele onjuistheden in dat plan. Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.4.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, veegplan 2020' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De provincie heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Het waterschap stemt in met het plan in het kader van de watertoetsprocedure. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat de risico's niet veranderen door vaststelling van het veegplan en dat er geen opmerkingen zijn op het plan. De vooroverlegreacties geven geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, veegplan 2020' heeft met ingang van 20 augustus 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, veegplan 2020' is op 26 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd: aan de planregels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die bij de bouw van nieuwe woningen de aanleg en instandhouding van waterberging op eigen terrein garandeert.