

**BESTEMMINGSPLAN
WEEBOSCH 68 EN SPAANRIJT 2
GEMEENTE BERGEIJK**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

September 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Weebosch 68 en Spaanrijt 2 Bergeijk
IMRO idn	NL.IMRO.1724.BPBwee1106-VAST
Versie voorontwerp	Mei 2021
Versie ontwerp	Mei 2022
Versie vastgesteld	September 2022
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	10
2. HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Begrenzing plangebied	11
2.2 Huidige invulling plangebied	11
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.1 Invulling plangebied	13
3.2 Ontwerpplan en indeling	13
3.3 Planologische situatie	18
3.4 Verkeer en parkeren	18
4. BELEIDSKADER	20
4.1 Relevant Rijksbeleid	20
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	20
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	21
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
4.3 Gemeentelijk beleid	24
4.3.1 Structuurvisie Bergeijk	24
4.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma	25
4.3.3 Kempische visie op wonen 2019-2023	26
4.3.4 Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2020	27
4.3.5 Regionale visie detailhandel De Kempen	28
5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	30
5.1 Watertoets	30
5.1.1 Inleiding	30
5.1.2 Beleid waterschap De Dommel	30
5.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	32
5.1.4 Verbreed GRP Bergeijk	32
5.2 Geur	32
5.2.1 Inleiding	32
5.2.2 Geurverordening	33
5.2.3 Woon- en leefklimaat	33
5.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	35
5.3 Gezondheid	35
5.3.1 Geitenhouderij	35

5.3.2	Endotoxinen	36
5.3.3	Sputzones	37
5.4	Geluid	38
5.4.1	Wegverkeer	38
5.4.2	Stemgeluid van het terras	39
5.5	Wet luchtkwaliteit	40
5.5.1	Inleiding	40
5.5.2	Regeling Niet in betekenende mate	40
5.5.3	Fijn stof	41
5.5.4	Stikstof	42
5.6	Bodem	43
5.7	Externe veiligheid	43
5.7.1	Inleiding	43
5.7.2	Bedrijven	43
5.7.3	Transport	43
5.7.4	Hoogspanningslijnen	44
5.8	Bedrijven en milieuzonering	44
5.9	Natuur	45
5.9.1	Inleiding	45
5.9.2	Gebiedsbescherming	45
5.9.3	Soortenbescherming	45
5.10	Cultuurhistorie	46
5.11	Archeologie	46
5.11.1	Verdrag van Valletta	46
5.11.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	46
5.12	Besluit milieueffectrapportage	47
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Algemene toelichting verbeelding	49
6.3	Algemene toelichting regels	49
6.4	Toelichting bestemmingen	50
6.4.1	Gemengd	50
6.4.2	Wonen	50
6.4.3	Waarde - Archeologie 3	50
6.4.4	Waarde - Archeologie 4.1	50
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	51
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	51
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.4	Omgevingsdialoog	51
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	52
8.1	Inpraakprocedure	52

8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro _____	52
8.3	Zienswijzen _____	52

BIJLAGEN:

1. AERIUS berekening
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaaï
3. Nota van ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locaties Weebosch 68 en Spaanrijt 2 te Bergeijk, hierna 'plangebied' genoemd. Op de locatie Weebosch 68 is sprake van een horecapand en is in het vigerende bestemmingsplan dan ook bestemd als 'Horeca'. Ter plaatse is thans een café met feestzaal en een bedrijfswoning aanwezig. De locatie Spaanrijt 2 kent de bestemming 'Wonen' ten behoeve van één vrijstaande woning.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie Weebosch 68 her te bestemmen ten einde er een slagerij met eetgelegenheid te realiseren in een gedeelte van het pand. In het overige gedeelte worden vier appartementen voor starters gerealiseerd. Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente: Bergeijk, sectie k, nummer 779 wordt betrokken bij de woonbestemming aan Spaanrijt 2. Beoogd wordt dan ook om de vigerende bestemming om te zetten naar de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van een slagerij met eetgelegenheid en vier appartementen. Het gedeelte van het perceel dat wordt betrokken bij Spaanrijt 2 krijgt de bestemming 'Wonen'.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. De vigerende bestemmingsplannen dient dan ook ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weebosch en aan Spaanrijt in de kern Weebosch. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herbestemming van de bestemming 'Horeca' naar deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Gemengd' mogelijk. Het bestemmingsplan 'Weebosch 68 en Spaanrijt 2 Bergeijk' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie K, nummer 352 (deels), nummer 778 en nummer 779 (deels). Het plangebied kent hiermee een oppervlakte van circa 2.849 m². Op navolgende figuur is de kadastrale situatie van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij aangeduid met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied

2.2 Huidige invulling plangebied

Op het adres Weebosch 68 is thans een horecapand aanwezig met bedrijfswoning en daarachter een loods. Het pand is verdeeld in een café gedeelte met aparte zaal en een bedrijfswoning. De zaal bevindt zich achter de bedrijfswoning. De inrit bevindt zich ten noorden van de gebouwen. Het pand kent een vloeroppervlak van circa 300 m², de loods daarachter circa 150 m². Achter de loods staan nog een bijgebouw dat feitelijk gebruikt wordt als bijgebouw bij de woning aan Spaanrijt 2. De locatie Spaanrijt 2 is in gebruik als reguliere burgerwoning. Op het perceel is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Op deze locatie vinden feitelijk geen wijzigingen plaats en wordt daarom niet nader beschouwd.

Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied.



Figuur 3: Horecagebouw met daarachter een opslagloods. Links bevindt zich de bedrijfswoning, rechts het cafe-gedeelte



Figuur 4: Horecapand en parkeergelegenheid

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Invulling plangebied

De bedrijfsmatige exploitatie van het horecapand is al enige tijd gestaakt. Beoogd wordt dan ook om het pand een andere invulling te geven. Initiatiefnemer is voornemens de locatie her te bestemmen ten einde er een slagerij met eetgelegenheid te realiseren. De winkel en eetgelegenheid worden gerealiseerd aan de straatzijde. Het bedrijfsmatige gedeelte wordt achterin ingericht.

Hierbij worden, op de eerste etage, vier starters appartementen gerealiseerd. De appartementen krijgen een oppervlakte van circa 80 m². Een gedeelte (220 m²) van de huidige zaal zal worden afgebroken.

Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Bergeijk sectie k nummer 779 wordt betrokken bij de woonbestemming aan Spaanrijt 2. Voor het overige vinden ter plaatse geen wijzigingen plaats.

Na herontwikkeling is aan Weebosch 68 derhalve sprake van:

- Een slagerij met eetgelegenheid;
- Vier appartementen van circa 80 m² elk;
- Opslag en parkeergelegenheid ten behoeve van de appartementen in de bestaande loods (150 m²).

3.2 Ontwerpplan en indeling

Navolgende figuren geven een overzicht van het voorlopig ontwerpplan en de beoogde indeling na herontwikkeling.



Figuur 5: Voorgevel



Figuur 6: Linker zijgevel



Figuur 7: Achtergevel



Figuur 8: Rechter zijgevel

MATERIAAL- / KLEURSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	AFWERKING	KLEUR	NUMMER
Gevel metselwerk	baksteen hv	keimen	wit	-
Gevelplint metselwerk	baksteen hv	keimen	antraciet	-
Voegwerk gekelnde gevels	mortel	platvol	grijs	-
Kozijnen	kunststof		antraciet	RAL (ntb)
Draaiende delen	kunststof		antraciet	RAL (ntb)
Voordeur	kunststof		antraciet	RAL (ntb)
Waterslagen/afdekbanden	Hardsteen		naturel	-
Houten constructie	hardhout	beitsen op kleur		RAL (ntb)
Houten balken/luifel constr	aluminium		antraciet	RAL (ntb)
Dakoverstek/boeiranden	multipaint	schilderen	antraciet	RAL (ntb)
Dakbedekking hellend dak	keramische vorst		antraciet	
Nokvorsten	keramische vorst		antraciet	
Dakbedekking platte dak	bitumineuze		antraciet	
Daktrim	aluminium daktrim			

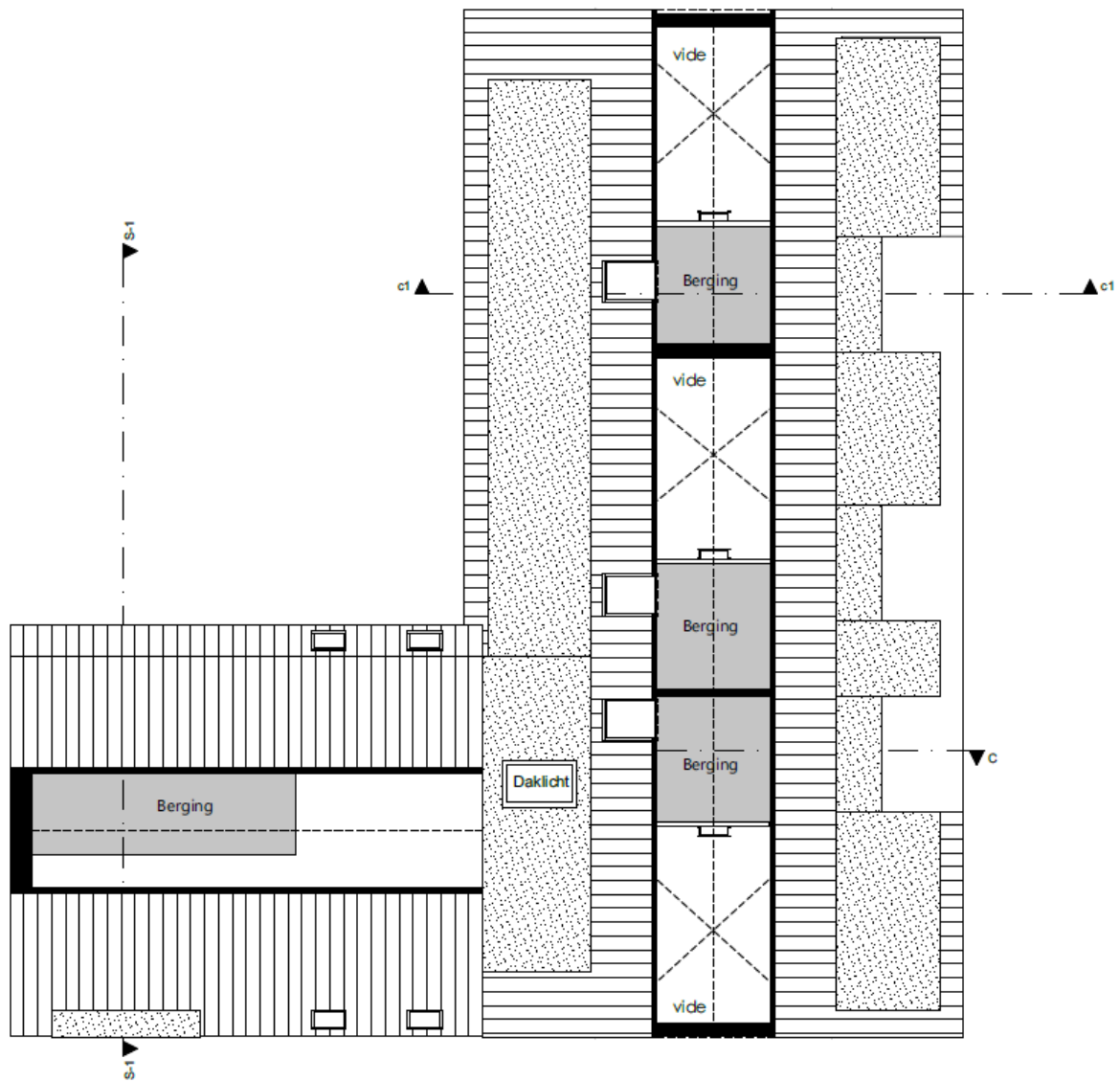
Figuur 9: Afwerking en materialen



Figuur 10 Begane grond indeling



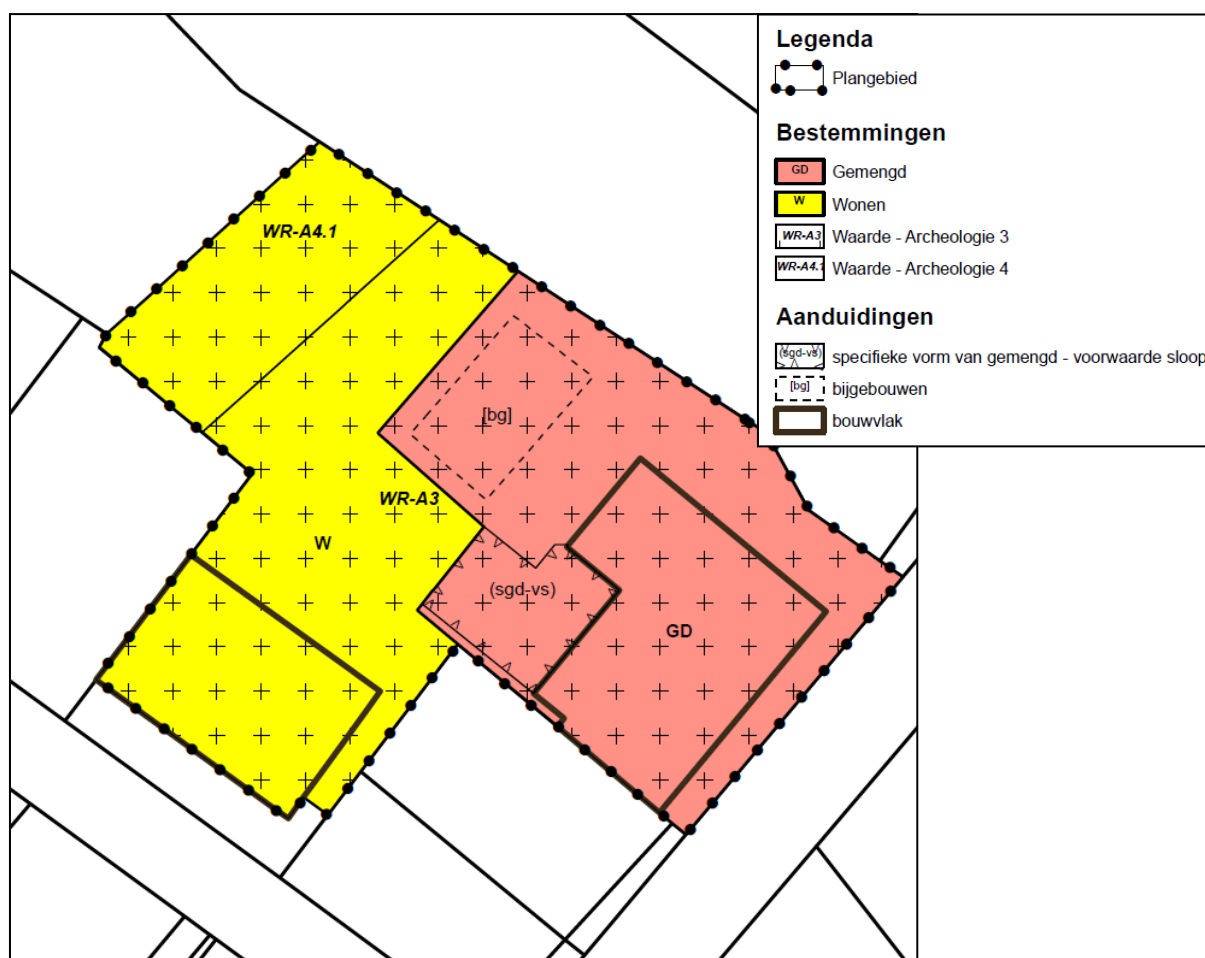
Figuur 11: Eerste verdieping indeling



Figuur 12: Tweede etage indeling

3.3 Planologische situatie

De bestemming 'Horeca' wordt grotendeels omgezet naar de bestemming gemengd. Een gedeelte wordt omgezet naar 'Wonen' en betrokken bij de woonbestemming van Spaanrijt 2. De vigerende dubbelbestemmingen worden overgenomen. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 13: Beoogde planologische situatie plangebied

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is thans ontsloten aan de Weebosch. Deze ontsluiting zal ongewijzigd blijven. Herbestemming van het plangebied zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer aan deze weg. De Weebosch betreft een doorgaande weg en het wegennet ter plaatse heeft voldoende capaciteit de verkeersbewegingen te verwerken.

De parkeereis is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de Nota parkeernormen 2017. Per appartement dienen minimaal 1,4 parkeerplaatsen eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor de eetgelegenheid (41,25 m²) dienen per 100 m² 15 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn, voor de slagerij (overige winkelruimte à 83,15 m²) 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² en voor de werkplaats (à 126 m² arbeidsextensief) 1,1 parkeerplaatsen per 100 m². Dat betekent dat er in totaal 17 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Echter mag in dit geval worden gesaldeerd.

Bij een functiewijziging blijft een gebouw staan, maar krijgt het een andere functie. In dat geval kan worden afgeweken van de parkeernorm op eigen terrein, als de parkeervraag die bij de nieuwe functie hoort, lager dan of gelijk is aan de parkeervraag van de oude functie op basis van de parkeernorm die gold bij de bouwaanvraag. Voor een Café/Bar/Cafetaria geldt een parkeernorm van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. De huidige horecafunctie heeft reeds een oppervlakte van circa 368 m². De huidige parkeereis is hoger dan de nieuwe parkeereis.

Het plangebied biedt echter voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen. De realisatie van de benodigde parkeergelegenheid is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

De beoogde herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Uit de handreiking van de ladder blijkt dat bij de toevoeging van slechts één of enkele woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van de vierappartementen is derhalve niet ladderplichtig.

Daarnaast wordt binnen het plangebied een slagerij met eetgelegenheid bestemd. Deze slagerij met eetgelegenheid komt in de plaats voor de bestaande horecavoorziening. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Dit plan voorziet niet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Gelet op de aard van de ontwikkeling, en het gelijktijdig wegbestemmen en slopen van een gedeelte de horecafunctie, is deze ontwikkeling dermate kleinschalig dat gesteld kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening.

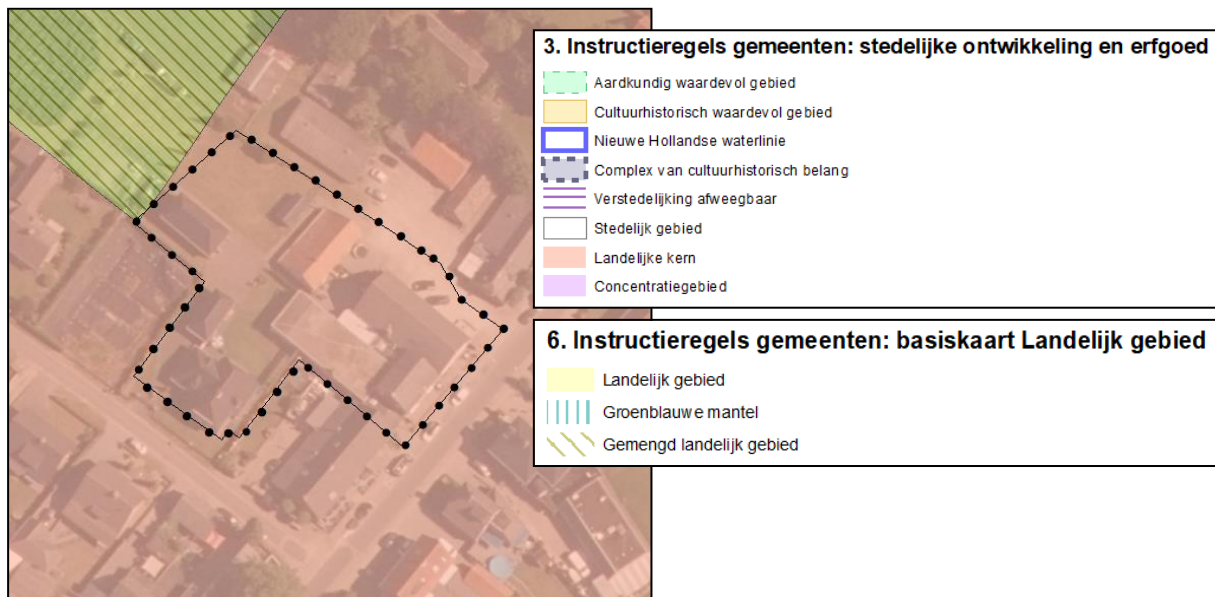
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening, kaart 3 en kaart 6

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen 'Stedelijk gebied', specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het stedelijk gebied. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op de veehouderij.

4.2.2.3 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbinnen de ruimte ook zo goed als mogelijk benut dient te worden. Artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening stelt het navolgende:

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*
 - a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
 - b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
2. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*
 - a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
 - b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
 - c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
 - d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
 - e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
 - f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Lid 3 heeft enkel betrekking op bedrijventerreinen.

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost, waaronder de gemeente Bergeijk valt, heeft met betrekking tot het woningbouwprogramma een prognose gegeven voor de periode 2013 tot en met 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen. De gemeente Bergeijk heeft tevens een gemeenlijk woningbouwprogramma opgesteld, gebaseerd op de regionale prognose. De prognose voor tot 2021 is dat er in de gemeente nog 660 woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de woningvraag. De plancapaciteit bedraagt ruim 550 woningen. De gemeente heeft dan ook vooralsnog circa 110 woningen minder in de plancapaciteit zitten dan de huidige prognose aangeeft. Dit geeft nog enige ruimte zodat er komende jaren enigszins flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven. De toevoeging van de beoogde starterswoningen, in een horecapand, past binnen de harde plancapaciteit. Door starterswoningen te realiseren wordt tegemoet gekomen aan een maatschappelijk belang. Het overige gedeelte van het horecapand wordt ingevuld als slagerij met eetgelegenheid. Hierdoor wordt een nieuwe invulling geven aan een leegstand bedrijfspand en wordt bovendien bijgedragen aan de leefbaarheid van de kern Weebosch en een concurrerende economie. Daarmee is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.2.2.4 Artikel 3.52 Staldering

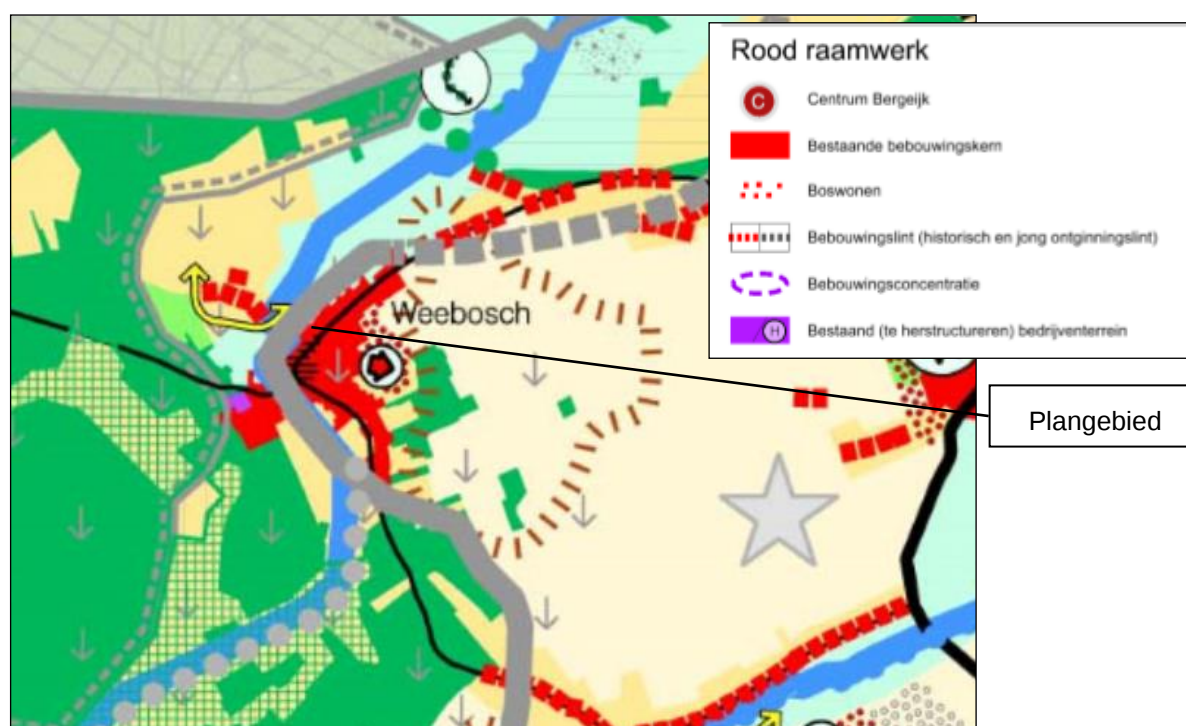
Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft relatie tot de veehouderij. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bergeijk

De gemeenteraad van de gemeente Bergeijk heeft bij besluit van 3 juni 2010 de Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. Deel A van de Structuurvisie Bergeijk, het ruimtelijk casco, bevat de toekomstvisie op de gemeente en de grote lijnen van het ruimtelijk beleid. Het gaat dan om het koesteren van het groene, landelijke, rustige en gemoedelijke karakter van de gemeente. Deze kwaliteiten maken Bergeijk een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te recreëren. Binnen deze kwaliteiten is ook ruimte voor verdere ontwikkeling van bedrijvigheid. Deel B van de Structuurvisie Bergeijk, het projectenplan, is meer uitvoeringsgericht. Hierin worden de plannen en projecten voor de korte en middellange termijn beschreven.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Structurenkaart uit deel A van de Structuurvisie waarop het ruimtelijk casco is weergegeven. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het rood raamwerk, binnen de 'bestaande bebouwingskern'.



Figuur 15: Aanduiding plangebied op de structuurkaart van de gemeente Bergeijk

In de Structuurvisie Bergeijk is de toekomst op wonen binnen de gemeente Bergeijk opgenomen. Hierover is de Structuurvisie Bergeijk het volgende (samengevat) opgenomen:

“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 er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten.”

Binnen het plangebied vindt inbreiding en herstructurering plaats door het realiseren van vier appartementen door een nieuwe invulling te geven aan een horecapand. Er gaan ter plaatste van de inbreiding geen groene kwaliteiten verloren.

De gemeente Bergeijk stelt in de Structuurvisie Bergeijk dat een belangrijke pijler voor het woningbouwprogramma, het bouwen voor doelgroepen is. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bouw van woningen voor de doelgroep starters. De woningen zullen bijdragen aan een gemêleerd woningaanbod in de gemeente Bergeijk. Dit sluit aan bij de navolgende uitsnede uit de Structuurvisie.

“Hoewel de gemeente duidelijk kiest voor een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen, bestaat tegelijkertijd de behoefte de positie van Bergeijk als hoofdkern, ook in regionaal verband, te versterken. Voor de hoofdkern Bergeijk bestaat de behoefte de komende jaren tenminste opvang van de autonome bevolkingsgroei (migratiesaldo 0) mogelijk te maken.”

Door starterswoningen te realiseren wordt gebouwd voor een maatschappelijk belang.

4.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maken provincie, gemeenten en waterschappen afspraken over ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Deze afspraken gaan over de ontwikkeling van woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen en het landschap. Hier vloeit onder andere de Regionale Agenda Wonen uit voort. De Regionale Agenda Wonen omvat onder meer kwantitatieve regionale woningbouwafspraken. Navolgende figuur geeft een overzicht van de woningbehoefte in de Kempen gemeentes, waaronder ook de gemeente Bergeijk valt.

De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). In het gemeentelijk woningbouwprogramma is sprake van ca. 300 woningen 'harde' plancapaciteit'. Dit geeft ruimte zodat er komende jaren flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven. De beoogde twee woningen passen derhalve binnen deze programmering.

SUBREGIO DE KEMPEN							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plan capaciteit ⁴⁾	harde plan capaciteit ⁴⁾
						<100%	<<100%
DE KEMPEN	3.375	450	3.825	2.780	1.560	73%	41%
GEMEENTEN							
BERGEUK	800	70	870	430	335	49%	39%
BLADEL	690	210	900	615	260	68%	29%
EERSEL	535	40	575	365	290	63%	50%
OIRSCHOT	730	60	790	775	345	98%	44%
REUSEL-DE MIERDEN	620	70	690	595	330	86%	48%

Tabel 1: Regionale woningbehoefte 2016 t/m 2025 (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020–2040

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030
Bergeijk	7.970	8.310	8.570	8.670	8.580	600

Uit de tabel blijkt dat de capaciteit in plannen niet kan voorzien in de woningbehoefte. De beoogde ontwikkeling van de splitsing van de bestaande woning in twee wooneenheden draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte binnen Bergeijk.

4.3.3 Kempische visie op wonen 2019-2023

De provincie Noord-Brabant vraagt in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met de 'Kempische visie op wonen 2019-2023' geven de Kempengemeenten als regio dat perspectief. Op vijf speerpunten wordt de Kempische visie op wonen weergegeven:

- 1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.** *Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.*
- 2. Behoud voor betaalbaar wonen.** *De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.*
- 3. Zorg voor elkaar faciliteren.** *Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.*
- 4. Wij zijn klaar voor de toekomst.** *Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.*
- 5. Werken én wonen.** *De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.*

'Inbreiding boven uitbreiding' is één van de uitgangspunten die vallen onder het speerpunt 'versnellen van de bouwproductie op een zorgvuldige manier'. Middels dit plan wordt een incourant pand voorzien van een nieuwe passende functie en er worden betaalbare woningen voor starters gecreëerd. Daarmee is het plan passend binnen de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'.

4.3.4 Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk heeft op 7 juli 2020 de beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2020' vastgesteld. In deze beleidsregels zijn principiële randvoorwaarden voor ruimtelijke medewerking opgenomen voor:

- a. Woningsplitsing, alleen binnen de bestaande kernen;
- b. Dubbele bewoning;
- c. Tijdelijke woningen;
- d. Kamerverhuur.

De bestaande woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grote, ruime woningen waar minder vraag naar is. Met de volgende mogelijkheden kan voorzien worden in de groeiende vraag:

- Woningsplitsing mogelijk maken: hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld. Ook kan sloop en nieuwbouw een oplossing zijn om te voorzien in kleinere wooneenheden.
- Tijdelijke bewoning in bijgebouwen bij woningen voor kleinere huishoudens zoals bijvoorbeeld starters en alleenstaanden.
- Inwoning of het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens/generaties.

Voor woningsplitsing zoals beoogd op de planlocatie zijn de volgende algemene criteria opgesteld:

1. Woningsplitsing wordt alleen toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied bij reguliere woningen, niet bij bedrijfswoningen.
De het pand aan Weebosch 68 is gelegen in bestaand stedelijk gebied en krijgt een geheel nieuwe bestemming waarmee invulling wordt gegeven aan een incourant pand..
2. Er moet worden voldaan aan de bestaande parkeereisen. Daarbij wordt de actuele Nota Parkeernormen Bergeijk gehanteerd.
De planlocatie biedt voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
3. Er moet worden voldaan aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.
In navolgend hoofdstuk is gemotiveerd dat ter plaatse van de planlocatie op basis van geur en gezondheid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
4. De nieuwe mogelijkheden leiden niet tot geluidsoverlast. In de situatie waarbij een woning in meerdere zelfstandige wooneenheden wordt gesplitst, moet elke wooneenheid voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 (geen afwijkingmogelijkheden). Dit geldt voor de isolatie-index, voor zowel lucht- als contactgeluid tussen de wooneenheden. Bij de vergunningaanvraag moet een rapport van een akoestisch onderzoek worden geleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt. Op die wijze wordt er (akoestische) kwaliteit in woningen gestoken.
5. De mogelijkheid voor splitsing van een woning wordt per concreet geval op de inpasbaarheid daarvan in de omgeving beoordeeld om stapeling te voorkomen.
In de omgeving van de planlocatie zijn voor zover bekend geen andere initiatieven voor woningsplitsing lopende die conflicteren met onderhavige ontwikkeling.

Voor woningsplitsing zoals beoogd op de planlocatie zijn de volgende specifieke criteria opgesteld:

6. Zelfstandig wooneenheden moeten bereikbaar zijn voor de doelgroep (starters, kleine gezinnen en alleenstaanden). Dat betekent dat kleine goedkope woningen worden gerealiseerd. Dat betekent concreet dat de woningen voor wat betreft prijsniveau bij verhuur onder de aftoppingsgrens liggen (in 2020 is dat € 619,01 voor alleenstaanden en tweepersoonhuishoudens

en € 663,40 voor huishoudens van meer dan 2 personen) of onder de maximale koopprijs van € 200.000 (betaalbare koop).

7. We staan woningsplitsing toe op percelen waar een vrijstaande woning aanwezig is of gebouwd kan worden. De bouw of verbouwing moet in beginsel binnen de bestaande bouwregels worden gerealiseerd. Per voorstel zal een afzonderlijk besluit worden genomen over de toepasbaarheid van binnenplanse afwijkingen op de bouwregels. De toepassing daarvan is geen vanzelfsprekendheid. Daarbij wordt het afwegingskader gevolgd dat in het bestemmingsplan is opgenomen.
8. Als het initiatief niet past binnen de bestaande regels voor bebouwing in het bestemmingsplan, maar dit ruimtelijk wel inpasbaar wordt geacht, kan een afwijking hierop worden overwogen.
9. Elke grondgebonden woning wordt voorzien van een eigen huisaansluiting op de gemeentelijke riolering. Eventuele (extra) inritten die nodig zijn om het eigen terrein toegankelijk te maken voor het parkeren van auto's mogen in principe niet ten koste gaan van openbaar groen. De daaraan verbonden kosten zullen altijd worden doorberekend.

4.3.5 Regionale visie detailhandel De Kempen

Ter bevordering en het behoud van het regionale winkelaanbod, de leefbaarheid in de diverse kernen (en centra) en de economie van de regio hebben de Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden de Regionale visie detailhandel De Kempen op laten stellen. Een regionale visie is belangrijk omdat een deel van de ontwikkelingen in de detailhandel de gemeentegrens overstijgt. Immers, veel ondernemers (en consumenten) in De Kempen oriënteren zich (noodgedwongen) op een groter marktgebied om bezoekers aan te trekken (of om te winkelen), waardoor de concurrentie toeneemt. Daarnaast hebben gemeenten te maken met veel dezelfde vraagstukken met een impact die de eigen gemeente overstijgt, zoals de locaties voor supermarkten en internetwinkels/afhaalpunten. Ook de ondernemers in De Kempen (KOP, winkeliersverenigingen, belangenbehartigers en vastgoedeigenaren) vragen specifiek om regionale afspraken op overkoepelende thema's vanuit de wens om in alle vier de gemeenten een 'gelijke behandeling' te krijgen en onderlinge concurrentie zoveel mogelijk te voorkomen. Deze visie is met name gericht op de grote kernen Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel.

Het plangebied is gesitueerd in de kern Weebosch. Hiervoor wordt in de visie gesteld: *“De kleinere winkelgebieden in de kerkdorpen hebben logischerwijs minder (gevarieerd) aanbod en zijn functioneel, gericht op de dagelijkse behoeften van de eigen inwoners. Deze winkelgebieden functioneren op zichzelf en concurreren niet met andere initiatieven elders in de regio of in de hoofdwinkelgebieden.”*

De opgave waar de detailhandel in De Kempen, volgens de visie, de komende jaren voor staat is het kwalitatief versterken van de verzorgingsstructuur, zodat de leefbaarheid op orde blijft. De opgave voor de toekomst is dus niet meer het afstemmen van groei en nieuwbouwonstwikkelingen, maar ervoor te zorgen dat de regionale winkelstructuur geborgd blijft (en daarmee de leefbaarheid). Daarbij wordt ervoor gekozen om een tweesporenbeleid te hanteren:

1. Kwalitatief versterken van de kernwinkelgebieden.
2. De lokale verzorgingsstructuur in de kleine kernen behouden om de leefbaarheid in buurten en kerkdorpen in De Kempen op peil te houden.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen. Er wordt ingespeeld op het op orde houden van de lokale verzorgingsstructuur. Daarnaast wordt er geen geheel nieuwe detailhandel voorziening toegevoegd, maar enkel uitgebreid. De bestaande winkelgelegenheid wordt uitgebreid naar een nieuwe locatie waar ook gegeten kan worden. De bestaande functie aan Weebosch 63 blijft in gebruik voor de functie slagerij. De ontwikkeling is in lijn met de Regionale visie detailhandel De Kempen.

5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

5.1 Watertoets

5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

5.1.2 Beleid waterschap De Dommel

5.1.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

5.1.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de

omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied zal uiteindelijk circa 220 m² aan bebouwing worden gesloopt, met de daarbij behorende erfverharding. De oppervlakte erfverharding zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling afnemen. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal. Het hemelwater

afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Eventuele infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).

5.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.4 Verbreed GRP Bergeijk

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgesteld in het 'Verbreed GRP Bergeijk 2015 – 2019'. In dit beleid is vastgelegd dat met betrekking tot de hemelwaterverwerking door percee-eigenaren het streven is om de inwoners en bedrijven zo veel mogelijk zelf te laten doen. De locatie-specifieke situatie (verontreinigingsgraad en geohydrologische situatie) bepaalt de keuze voor het type hemelwatervoorziening. Uitgangspunt is dat zo min mogelijk hemelwater naar de RWZI wordt getransporteerd en de inrichting geen extra belasting voor het omringende systeem vormt (hydrologisch neutraal ontwikkelen). Gezien de geohydrologische situatie in de gemeente Bergeijk is infiltratie van hemelwater in de meeste gevallen het uitgangspunt. Binnen het plangebied is sprake van afname van bebouwing en verhard oppervlak. Aan Weebosch 68 worden nieuwe bergingsvoorzieningen gerealiseerd voor hemelwaterberging. In de regels van dit bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.2 Geur

5.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook

niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.2.2 Geurverordening

De gemeente Bergeijk heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij', waarmee de gemeenteraad op 31 maart 2017 heeft ingestemd. De 'Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' stelt een norm van 10 oue/m³ als de maximale voorgrondbelasting in het buitengebied en een norm van 3 oue/m³ voor de bebouwde kom.

5.2.3 Woon- en leefklimaat

5.2.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

5.2.3.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve)veehouderijen gelegen. Het meest dichtbij gelegen intensief veehouderijbedrijf betreft deze aan Spaanrijt 5. Op de locatie Spaanrijt 5 is een (voormalige) varkenshouderij gelegen. Dit bedrijf was aangemeld voor de Stoppersregeling en per 1 januari 2020 worden er fysiek geen vleesvarkens meer gehouden. De omgevingsvergunning voor het houden van deze varkens is nog niet ingetrokken. Derhalve is de voorgrondbelasting van dit bedrijf inzichtelijk gemaakt. Als coördinaten zijn de hoekpunten van het bouwvlak aan Weebosch 68 genomen en de coördinaten voor de geuremissie zijn afgeleid aan de ontluchting van de varkensstal.

5571 NA, Spaanrijt 5, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 05-06-1990

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	320	1440	320	14	7360	49
							Totalen	320	1440	320	14	7360	49

Figuur 16: Vergunde situatie Spaanrijt 5 (BVB-Brabant)

Berekende ruwheid: 0,40 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Spaanrijt 5	148 338	368 961	4,0	4,0	0,50	4,00	7 360

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	148 542	368 930	3,0	1,4
3	NO	148 551	368 941	3,0	1,4
4	ZO	148 581	368 913	3,0	1,1
5	ZW	148 565	368 894	3,0	1,1

Tabel 2: Voorgrondbelasting Spaanrijt 5

De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 1,4 oue/m³. Met een voorgrondbelasting van 1,4 oue/m³ is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Het agrarisch bouwvlak is gesitueerd op meer dan 110 meter tot het plangebied.

Op de locatie gelegen aan de Weebosch 86 is een rundveebedrijf gevestigd.

5571 NH, Weebosch 86, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 02-09-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

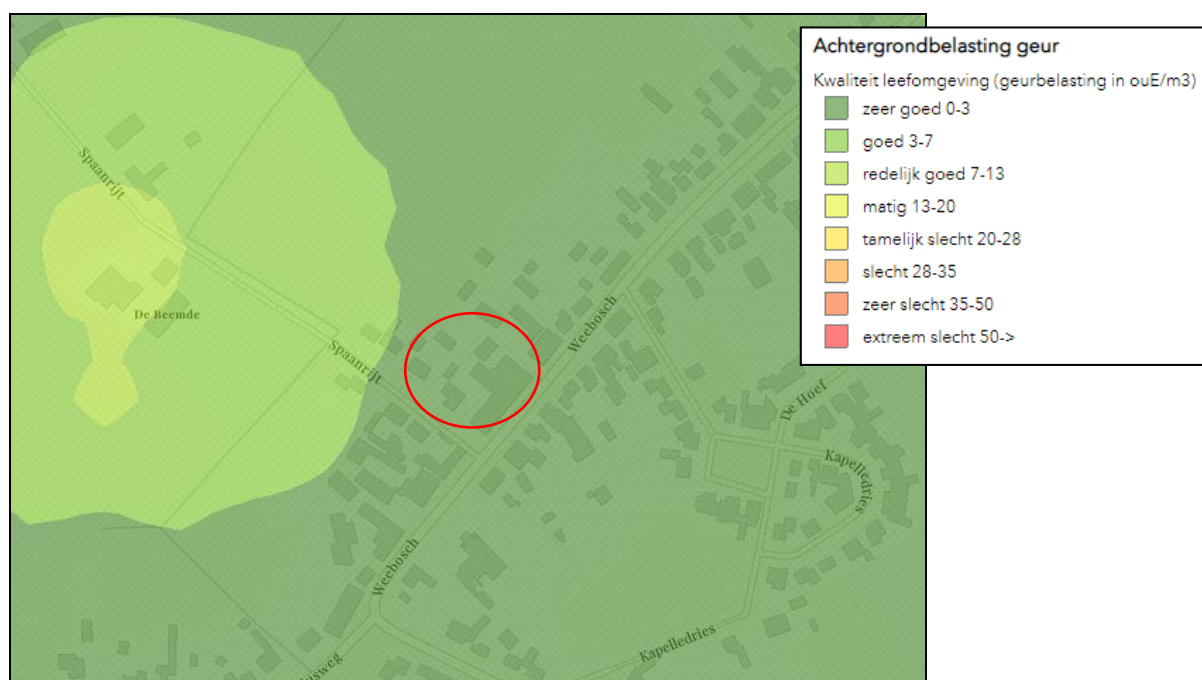
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	50	650	0	60	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	34	150	0	9	0	1
Totalen								84	800	0	69	0	8

Figuur 17: Vergunde situatie Weebosch 86 (BVB-Brabant)

Zowel in de gemeentelijke geurverordening als in de Wet geurhinder en veehouderij als het Activiteitenbesluit geldt een vaste afstand van 100 meter gemeten van een bedrijf waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom. Het plangebied is gesitueerd op een afstand van 103 meter tot het veehouderijbedrijf.

5.2.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 1 maart 2021) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 18: Kaart met de indicatieve achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Op grond van de achtergrondbelasting is daarmee conform de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.2.3.4 Conclusie woon- en leefklimaat

De grondgrondbelasting van het bedrijf aan Spaanrijt 5 bedraagt maximaal 1,4 ouE/m³. De achtergrondbelasting bedraagt volgens kaartmateriaal maximaal 0-3 ouE/m³. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Het plangebied is reeds bestemd voor een geurgevoelig object. Tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied zijn eveneens reeds meerdere gevoelige objecten gelegen. De omliggende bedrijven worden niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

5.3 Gezondheid

5.3.1 Geitenhouderij

De afgelopen jaren is het onderzoek naar relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden op gang gekomen. Grootschalige Nederlandse onderzoeken zijn het IVG-onderzoek (Intensieve Veehouderij en Gezondheid) en daarna het VGO-onderzoek (Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden). Het VGO-onderzoek heeft veel nieuwe inzichten opgeleverd, maar er blijven ook vragen bestaan en er zijn nieuwe vragen bijgekomen. Ook in het buitenland zijn onderzoeken uitgevoerd. De Gezondheidsraad heeft in 2012 en in 2018 de onderzoeksresultaten geëvalueerd.

Het VGO-onderzoek richtte zich op de relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden, met name de luchtwegen. In reactie op dit onderzoek concludeert de Gezondheidsraad in 2018 dat mensen die in de buurt van veehouderijen wonen vaker bepaalde luchtwegproblemen hebben. Meerdere onderzoekgegevens geven meer of minder sterke aanwijzingen daarvoor. Het is nog onvoldoende duidelijk of de gevonden verbanden oorzakelijk zijn en er is nog geen sprake van algemene aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Daarvoor is de gegevensbasis nog te smal, volgens de Gezondheidsraad.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Bergeijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Eén van deze bedrijven is gelegen op een afstand van minder dan 2 kilometer tot het plangebied. Dit betreft het bedrijf aan Weebosch 2, gelegen op circa 780 meter ten oosten van het plangebied. Navolgende dierenaantallen zijn vergund:

5571 LX, Weebosch 2, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 29-09-2010

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	1358	2580	453	148	25530,40	26
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100		bedrijf	0,80	300	240	0	0	3390	3
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100		bedrijf	0,20	300	60	0	0	1710	3
Totaal						1958	2880	453	148	30630,40	32

Figuur 19: Vergunde dierenaantallen Weebosch 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Ter plaatse van het plangebied worden slechts enkele nieuwe woningen beoogd tussen reeds bestaande gevoelige objecten. De woningen worden niet dicht tot de veehouderij aan Weebosch 2 georiënteerd dan bestaande woningen. Ook worden de woningen niet gebruikt door 'meer kwetsbare personen' op het vlak van gezondheidsredenen. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang. Ter plaatse van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting (geur) sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Vanwege de huidige regelgeving omtrent geitenhouderijen zal het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie niet verslechteren en in de toekomst juist wellicht verbeteren. Het toevoegen van enkele woningen is aanvaardbaar.

5.3.2 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit

veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Het plangebied is gelegen buiten de endotoxinecontouren van de omliggende veehouderijen

Het gemeentebestuur kan dan ook in het kader van gezondheid een positieve afweging maken met betrekking tot onderhavige herontwikkeling.

5.3.3 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn. Binnen een straal van 50 meter vanuit het plangebied wordt geen land- of tuinbouw gevoerd waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Dit aspect vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen belemmering.

5.4 Geluid

5.4.1 Wegverkeer

5.4.1.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Uit informatie van de gemeente is gebleken dat de Weebosch een 50 km/ uur weg is en dus een geluidzone heeft. Echter, in ca. 2024 wordt de Weebosch een 30 km/ uur weg. Aangezien dit binnen de planperiode van 10 jaar is, mag dus voor de Weebosch uitgegaan worden van een 30 km/ uur weg. Daarmee vervalt de zone van deze weg en de toetsing aan de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, volgens vaste jurisprudentie, het echter wel wenselijk de geluidbelasting van 30 km/u wegen te beschouwen als de geluidbelasting hiervan relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie is dit voor de Weebosch zeker het geval. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal het geluid vanwege wegverkeerslawaai kwalitatief worden beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat oftewel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

5.4.1.2 Onderzoek wegverkeerslawaai

In opdracht van Slagerij Jansen is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de gevels van het pand aan de Weebosch 68 in Weebosch (Bergeijk). Daaruit volgt de navolgende conclusie:

“Een compleet overzicht van de berekende geluidbelastingen op de gevels van de appartementen als gevolg van de Weebosch is in numerieke vorm opgenomen in bijlage V. De geluidbelasting is weergegeven in Lden en inclusief aftrek van 5 dB in lijn met artikel 110g van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting bedraagt 52 dB op de gevels van de twee appartementen aan de Weebosch en 42 dB op het achterliggend appartement. In onderstaande figuur is de geluidbelasting grafisch weergegeven.

Uit bovenstaande rekenresultaten kan worden afgeleid dat de richtwaarde van 48 dB in lijn met de Wet geluidhinder wordt overschreden op de gevels van twee appartementen.

De maximale waarde van 63 dB in lijn met de Wet geluidhinder wordt niet overschreden, waardoor de geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht voor het akoestisch woon- en leefklimaat.

Aangezien er maar één weg wordt getoetst, is er geen sprake van cumulatie van geluid.

De milieukwaliteitsmaat wordt bepaald door de optredende geluidbelasting van de Weebosch zonder de aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat de milieukwaliteitsmaat voor twee appartementen met een geluidbelasting van 57 dB excl. aftrek als 'matig' wordt beoordeeld. Echter, één appartement heeft een buitenruimte aan de zuidwestzijde, in bijlage I aangeduid als terras. De geluidbelasting is hier 47 dB +5 = 52 dB. Het appartement beschikt dus over een buitenruimte, waarbij de milieukwaliteitsmaat als "redelijk" wordt betiteld. Bovendien beschikt dit appartement over een geluidluwe gevel aan de noordwest zijde, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het hoekappartement beschikt over een balkon aan de noordoostzijde. De geluidbelasting op de gevel is hier 46 dB +5 = 51 dB. Het woon- en leefklimaat is hier redelijk. In het in pandige balkon zal de geluidbelasting nog iets lager zijn waardoor het woon- en leefklimaat hier goed is.

Het woon- en leefklimaat van de twee appartementen aan de noordoostzijde is te kwalificeren als goed. De geluidbelasting zonder aftrek is hier ten hoogste 47 dB en alle gevels zijn geluidluw.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."

Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Gedurende de bestemmingsplanherziening wordt tevens een procedure hogere waarde Wet geluidhinder doorlopen.

5.4.2 Stemgeluid van het terras

5.4.2.1 Inleiding

Voor de eetgelegenheid zal ook een terras worden aangelegd achter het gebouw. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk te onderzoeken in hoeverre het stemgeluid van mensen van invloed is op het woon- en leefklimaat op de geprojecteerde appartementen en woonbestemmingen binnen de richtafstand.

5.4.2.2 Conclusie

Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

"Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de Spaanrijt 2 voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dag- en 45 dB(A) in de avondperiode (50 dB(A) etmaalwaarde). Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de appartementen geldt dat ook voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dag- en 45 dB(A) in de avondperiode (50 dB(A) etmaalwaarde), met uitzondering van het meest noordelijke appartement. Hier bedraagt de geluidbelasting 55 dB(A) etmaalwaarde. De overschrijding bedraagt 1 dB(A) in de dag- en 5 dB(A) in de avondperiode.

Aan deze zijde van het appartement bevindt zich geen buitenruimte. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woon- en slaapkamer te garanderen, wordt geadviseerd zorg te dragen voor voldoende geluidwering van de gevel. Op grond van de geldende geluidnormen, wordt een binnenwaarde van 35 dB(A) in de dag- en 30 dB(A) in de avondperiode aanvaardbaar geacht. Dit betekent dat de geluidwering 55 dB-30 = 25 dB(A) dient te bedragen voor de maatgevende avondperiode. Hiervoor dient nader onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de

uitwendige scheidingsconstructie en dienen eventueel aanvullende gevelmaatregelen te worden getroffen.

Een andere optie is om het terras om 19:00 uur te sluiten. Hiermee wordt de normoverschrijding in de avondperiode voorkomen. Voor de dagperiode geldt een normoverschrijding van 1 dB(A). Dit betekent dat de geluidwering $51\text{ dB} - 35 = 16\text{ dB(A)}$ dient te bedragen. Op grond van het Bouwbesluit dient de geluidwering van nieuwbouw 20 dB(A) te bedragen. Aan de vereiste geluidwering van 16 dB(A) kan dus zonder meer worden voldaan en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In bijlage VII zijn de rekenresultaten opgenomen van het maximaal geluidniveau. Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 53 dB(A) op de gevels van de Spaanrijt 2. De richtwaarde van 70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode wordt niet overschreden. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de gevels van de appartementen bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 65 dB(A). Hiermee wordt eveneens voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode en is er dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw dient nader geluidsonderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en dienen eventuele aanvullende gevelmaatregelen te worden getroffen.

5.5 Wet luchtkwaliteit

5.5.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

5.5.2 Regeling Niet in betekenende mate

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavig plan slechts de

toevoeging van vier appartementen en de omzetting van een horecalocatie naar een slagerij met kleine eetgelegenheid mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

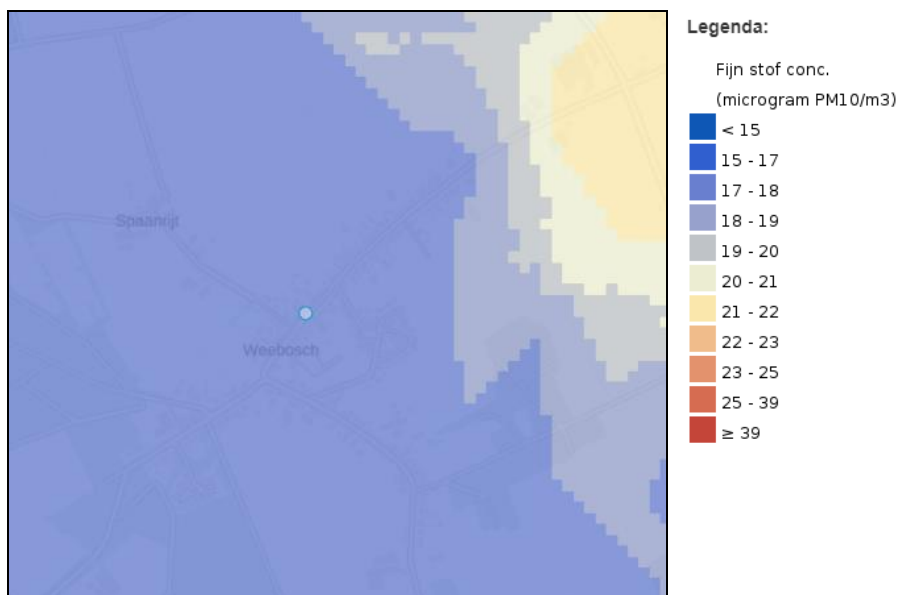
5.5.3 Fijn stof

Fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuivend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (μg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

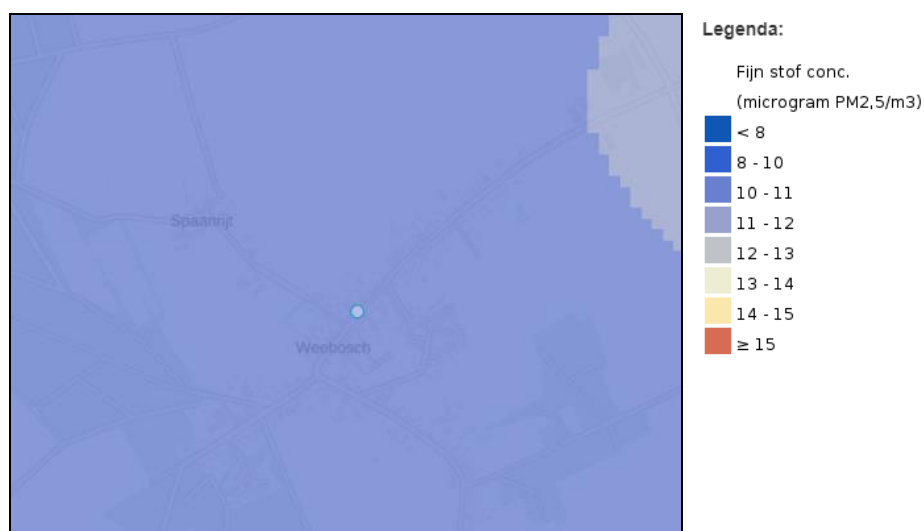
- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM_{10} is maximaal $40 \mu g/m^3$;
- De daggemiddelde concentratie van $50 \mu g/m^3$, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.
- De jaargemiddelde grenswaarde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Fijnstof PM_{10} 2019 ter plaatse van plangebied en omgeving (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $17-18 \mu g/m^3$. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van $40 \mu g/m^3$.



Figuur 21: Fijnstof PM_{2,5} 2019 ter plaatse van plangebied en omgeving (bron: Atlas leefomgeving)

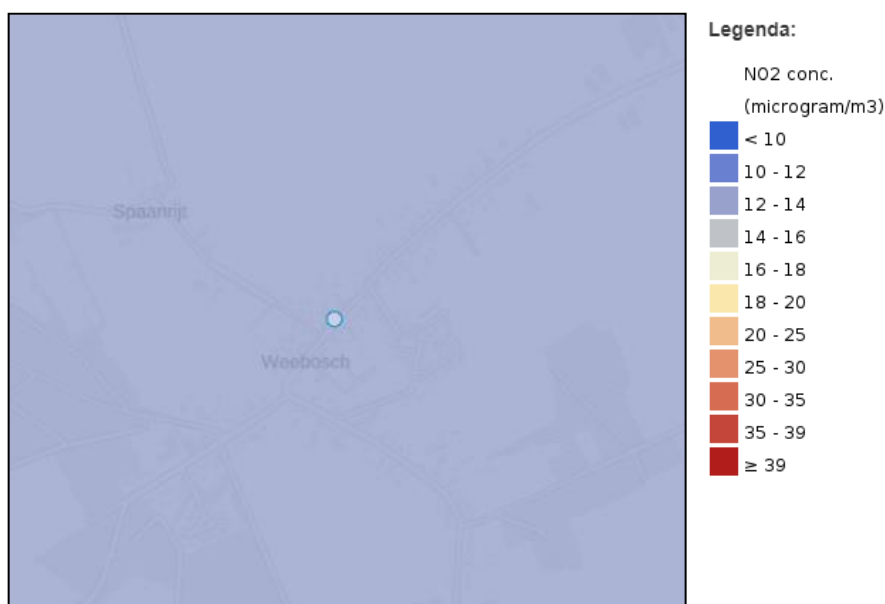
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} van 10-11 µg/m³. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 25 µg/m³.

5.5.4 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstof NO₂ ter plaatse van plangebied en omgeving (bron: Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. de beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

5.6 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Het plangebied wordt reeds gebruikt ten behoeve van een gevoelige functie. Er is geen aanwijzing dat de bodemkwaliteit risico's oplevert voor de gebruikers van de bodem. De bodemkwaliteit verslechtert niet door grondverzet. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water of via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

5.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.7.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bergeijk bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. Het plan ligt met een afstand van circa 4,3 kilometer op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Bergeijk vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van ruim 8 kilometer. Beïnvloeding kan dan ook niet plaatsvinden.

5.7.4 Hoogspanningslijnen

Over het grondgebied van de gemeente Bergeijk is geen bovengrondse hoogspanningslijn aanwezig. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied aan kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gesitueerd. Het betreft hierbij een slagerij aan Weebosch 63 en een restaurant aan Weebosch 72. Aan Weebosch 70 was een friettent, snackbar gevestigd. Deze zaak is permanent gesloten maar omdat wel de bestemming horeca op gevestigd is dient deze locatie wel te worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze functies betreffen milieucategorie 1 functies.

Daarnaast wordt binnen het plangebied eveneens een slagerij met eetgelegenheid bestemd. Dit betreft eveneens een functie in milieucategorie 1.

Voor functies in milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter welke in gemengd gebied met één stap kan worden teruggebracht tot 0 meter. De maatgevende factoren hiervoor zijn geluid en geur. De factoren gevaar, geur en stof zijn voor dergelijke functies niet relevant en vormen geen bezwaar. Zowel de slagerij als de horecafuncties liggen op een afstand van circa 14 meter tot de beoogde nieuwe woningen. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van voldoende afstand tussen de woningen en milieubelastende activiteiten.

De aanwezigheid van dergelijke categorie 1 inrichtingen in een gemengd gebied zijn aanvaardbaar en leiden niet tot milieuhinder.

In de omgeving van het plangebied liggen ook drie agrarische bedrijven. Het betreft de bedrijven Weebosch 68, Spaanrijt 5 en Spaanrijt 8. Het aspect geur is in paragraaf 5.2 inzichtelijk gemaakt. Voor de overige aspecten, gevaar, geluid en stof wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

5.9 Natuur

5.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.9.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Uit de berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. De uitvoer van de berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.9.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst.

Het plangebied is ingericht ten behoeve van een horecafunctie. Het perceel kent een lage natuurwaarde. De bestaande opstallen worden hergebruikt en in pandig verbouwd. Enkel een gedeelte van het de zaal wordt gesloopt. Het is niet aannemelijk dat binnen het plangebied beschermde diersoorten voorkomen of dat vaste verblijfplekken worden vernietigd. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

5.10 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de regio de Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de regio.

De Weebosch betreft volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de historische geografische lijn.

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De gebouwen kennen geen cultuurhistorische waarden. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

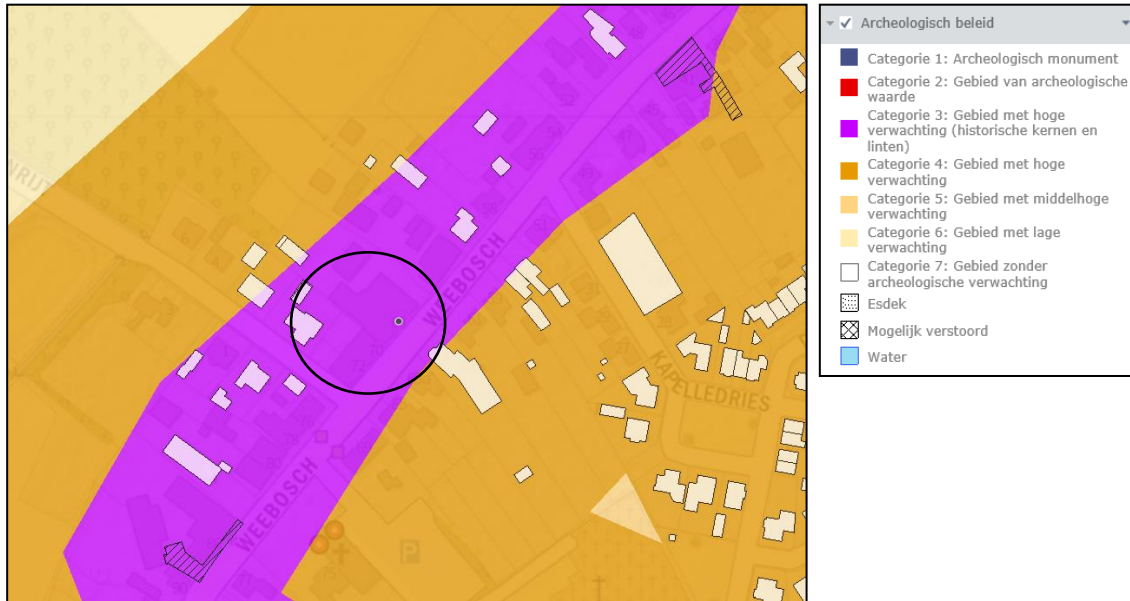
5.11 Archeologie

5.11.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.11.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Bergeijk heeft in samenwerking met de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart. Het plangebied is hierbij aangeduid binnen de zwarte cirkel.



Figuur 23: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed/)

Het plangebied is op de erfgoedkaart grotendeels aangewezen als gelegen binnen 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting' (historische kernen en linten). Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Binnen het plangebied vindt geen verstoring plaats van ongeroerde grond. Ter plaatse wordt dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Niettemin blijft met de beoogde herontwikkeling de in het vigerende bestemmingsplan aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4.1' behouden, waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden beschermd blijven.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een

m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.

2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een lijst van mogelijke ontwikkelingen (kolom 1) opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is, indien er wordt voldaan aan de voorwaarden (drempelwaarden) zoals opgenomen in kolom 2 van onderdeel D. Wanneer een ontwikkeling uit onderdeel D wordt beoogd, maar de activiteit niet aan de in kolom 2 opgenomen voorwaarden voldoet, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage van 2.000 woningen niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een starterswoning, bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van een slagerij met eetgelegenheid en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de het beoogd gebouw binnen het plangebied.

6.4.3 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.4.4 Waarde - Archeologie 4.1

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergeijk zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

7.4 Omgevingsdialoog

Op 10 januari 2021 zijn omwonenden door initiatiefnemer op de hoogte gebracht van voorgenomen ontwikkeling. Alle omwonende hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Bergeijk bepaalt in de gemeentelijke inspraakverordening (22 november 2006) dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Op inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt geen inspraak verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 19 mei 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.