

Bestemmingsplan

Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

December 2024

Herstelbesluit 24 september 2025

Projectgegevens:

TOE04-0461988-01B

REG04-0461988-01A

TEK04-0461988-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBlot1096-VAS2

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijke beleid	11
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Geur	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Flora & fauna	20
4.9	Stikstof	21
4.10	Water	22
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.12	Verkeer en parkeren	29
4.13	Besluit milieueffectrapportage	31
5	Juridische planopzet	33
5.1	Juridische planopzet	33
5.2	Bestemmingen	33
6	Haalbaarheid	36
6.1	Financieel	36
6.2	Maatschappelijk	36

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennd bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 9 december 2019
- Bijlage 2: Evaluatie bodemsanering, Archimil, 25 mei 2020
- Bijlage 3: Beschikking GS saneringsverslag. 7 juli 2020
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever, 17 juni 2020
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever, 17 januari 2023
- Bijlage 6: Aanvulling akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever, augustus 2025
- Bijlage 7: Flora- en fauna-inspectie, Faunaconsult, 22 juni 2020
- Bijlage 8: Stikstofberekening, Antea Group, 9 december 2022
- Bijlage 9: Functioneren Breerijt, Arcadis, 14 juli 2011
- Bijlage 10: Waterhuishoudingsplan, Oranjewoud, 8 november 2010
- Bijlage 11: Hydrologisch Neutraal Bouwen, Artesia, 1 juli 2011
- Bijlage 12: Memo waterhuishouding Loose tuinen fase 2, 24 juni 2024
- Bijlage 13: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 14 december 2020
- Bijlage 14: Nota van inspraak
- Bijlage 15: Bezonnings- en zichtlijnenstudie, CB5, 4 juni 2024
- Bijlage 16: Nota zienswijzen



Globale ligging van het plangebied t.o.v. de kern Bergeijk

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van 13 woningen in fase 2 van de Loo'se tuinen te Bergeijk. De Loo'se tuinen betreft een herontwikkelingsproject van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel en braakliggend terrein. De ontwikkeling is opgedeeld in fase 1 en fase 2. De ontwikkeling is ten oosten van de Terlostraat en ten noorden van de woningen aan de Frater Romboutsstraat en Loo gelegen.

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 4 twee-onder-een-kapwoningen, 5 rijwoningen en 4 geschakelde woningen. In het vigerende bestemmingsplan 'Terlo 2017' is voor de ontwikkeling van fase 2 reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gelet op de gewenste invulling, waarbij ook woningbouw is voorzien buiten de begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid, kan geen gebruik gemaakt worden van deze bevoegdheid.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld te worden. Het voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuidwesten van de kern Bergeijk. Dit deel van Bergeijk staat bekend als 't Loo. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door fase 1 van de Loo'se tuinen, in het oosten en zuiden door bestaande woningen en tuinen. Ten zuiden bevindt zich ook de wijkontsluitingsweg Loo. Ten westen van het plangebied is de Terlostraat gelegen met daaraan bestaande woningbouw, het buurthuis en een peuterspeelzaal.

In onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.700 m².



Begrenzing plangebied met ten westen de Terlostraat en ten zuiden de straat Loo

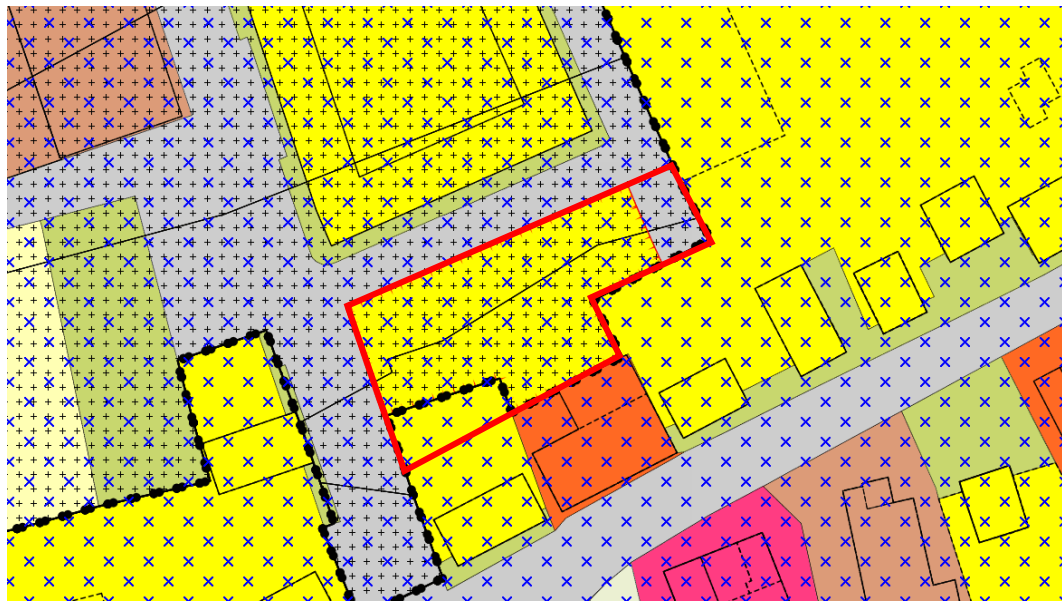
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert voor het merendeel het bestemmingsplan 'Terlo 2017'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017. Ter plaatse van het overige deel (zuidwestelijke deel van het plangebied) vigeert het bestemmingsplan 't loo'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2011. Voor de gronden waarvoor het bestemmingsplan 't loo' vigeert is op 1 en 2 juli 2014 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 't loo, herziening 2014' vastgesteld en op 26 en 28 juni het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Bergeijk 2018'.

De gronden in het bestemmingsplan 'Terlo 2017' zijn bestemd als 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse van de woonbestemming is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' opgenomen. Op deze gronden is het toegestaan om door middel van een wijzigingsbevoegdheid maximaal 14 woningen te realiseren. Op de gronden zijn tevens de twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen.

De gronden in het bestemmingsplan 't loo' zijn bestemd als 'Wonen'.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen met in het rood de ligging van het plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
2. regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
3. een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planopzet en tot slot komen in hoofdstuk 7 de procedures aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein aan de oostzijde van de Terlostraat en ten noorden van de woningen aan de Frater Romboutsstraat en Loo in Bergeijk. Het gebied staat bekend als 't Loo/ Terlo. In de omgeving van het plangebied hebben in de afgelopen jaren veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is ten noorden fase 1 van de Loo'se tuinen in ontwikkeling.

Voorheen was op een deel van de gronden in het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn deze schuren reeds gesloopt. De overige gronden zijn al geruime tijd braakliggend.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) – op deze foto zijn de schuren nog aanwezig

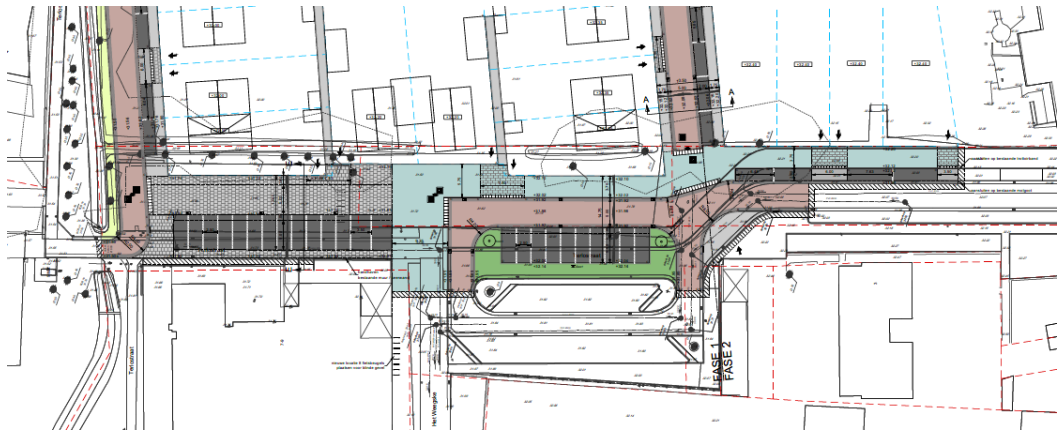
2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit het realiseren van 13 grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. De initiatiefnemer is voornemens om 4 twee-onder-een-kapwoningen, 4 geschakelde woningen en 5 rijwoningen te realiseren. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd waar de twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen moeten worden gerealiseerd. Hiermee ontstaat enige mate van flexibiliteit. De gevels van de percelen parallel aan de Terlostraat worden gesitueerd richting deze straat. De voorgevels van de overige woningen is richting de nieuw te realiseren straat tussen fase 1 en 2 gesitueerd. De tuinen van de woningen zijn gelegen tegen de achtertuinen van de percelen aan de Frater Romboutsstraat 2, 2a en 4 en de percelen Loo 92 en 94. De achtertuinen van de geschakelde- en rijwoningen zijn te bereiken via achterpaden.

Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De dakhelling van de woningen mag maximaal 60° graden bedragen. Uitzondering hierop is het mansardedak waar de maximale dakhelling 80° mag bedragen.

Voor de twee-onder-een-kapwoningen geldt voor de bouw van het hoofdgebouw aan één zijde een afstandseis van 3 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bij de geschakelde woningen en rijwoningen geldt deze afstandseis niet.

In het kader van de ontwikkeling van fase 1 van de Loo'se tuinen wordt de openbare ruimte ingericht. Op de volgende afbeelding is de straat tussen fase 1 en fase 2 civieltechnisch uitgewerkt. Op deze afbeelding zijn ook de parkeerplaatsen weergegeven. Naast de openbare parkeerplaatsen worden bij de twee-onder-een-kapwoningen ook parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



Definitief ontwerp openbaar gebied. De woningen in het plangebied worden aan de onderzijde aangesloten op de infrastructuur

De woningen worden ontsloten via de nieuwe weg tussen fase 1 en 2, Terlostraat en Frater Romboutsstraat, waarna het verkeer via de straat Loo richting het noordoosten en zuidwesten kan bewegen.

Bezonnning

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan eenvoudig worden geconcludeerd dat er vanwege de ligging ten noorden van de horeca aan 't Loo geen relevante schaduw vanwege gebouwen ontstaat. Dat is inzichtelijk gemaakt door (worst case) een bouwhoogte van 10,5 m (oorspronkelijke bouwhoogte) en bijgebouwen op de perceelsgrens te modelleren. De bezonningsstudie is als bijlage bijgevoegd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijk verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Relevantie initiatief

Onderliggend bestemmingsplan heeft geen doorwerking op nationale belangen. Voor het plangebied betekent het beleid uit de SVIR concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor de verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied en/of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de SVIR.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Naast het Barro heeft het Rijk een tweede besluit genomen om het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

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

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

Relevantie initiatief

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een flexibele juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van 13 woningen. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus 'ladderplichtig'.

Aantonen behoefte

Conform de woningbehoefte prognose van de provincie Noord-Brabant is er tot 2030 behoefte aan 600 extra woningen in de gemeente Bergeijk. De harde planvoorraad ligt onder de benodigde 600 woningen, waardoor er behoefte is aan nieuwe ontwikkelingsplannen. Er is hiermee dus behoefte aan de 13 woningen uit voorliggend initiatief. Op deze ontwikkeling is door middel van een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de realisatie van 14 woningen in het vigerende bestemmingsplan reeds voorgesorteerd. Uit de Kempische visie op wonen 2019 – 2023 blijkt tevens behoefte aan woningen in de verschillende segmenten, waaronder betaalde rijwoningen en woningen voor 1 + 2 persoons huishoudens van 55 jaar in de vorm van geschakelde woningen. De realisatie van de twee-onder-een-kapwoningen stimuleert daarnaast de doorstroming op de woningmarkt.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				toename bevolking 2020–2030	groei-index 2020–2030 (2020=100)
		2025	2030	2035	2040		
Alphen-Chaam	4.370	4.560	4.700	4.795	4.780	330	107,6
Altena	22.400	23.620	24.585	25.240	25.335	2.185	109,8
Asten	6.900	7.185	7.455	7.665	7.705	555	108,0
Baarle-Nassau	2.875	2.995	3.040	3.000	2.855	165	105,7
Bergen op Zoom	30.885	32.040	32.915	33.510	33.735	2.030	106,6
Bergeijk	7.970	8.310	8.570	8.670	8.580	600	107,5

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente (2020 – 2040)

Ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

De 13 woningen die in deze laddertoets worden onderbouwd, passen binnen de in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant aangegeven grenzen van het bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft op een deel van het momenteel braakliggend terrein in het verleden al bebouwing gestaan. Het initiatief van het voorliggend bestemmingsplan bevat geen uitbreiding van het stedelijk gebied en wordt er dus voldaan aan de vereisten zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Aangetoond is dat de ontwikkeling van de 13 woningen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Gezien de kleinschalige aard van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen beperkingen vanuit de SVIR. De afweging vindt decentraal plaats. Tevens zijn er geen belemmeringen uit de Barro en Bro/ de ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige

en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn. De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren. De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

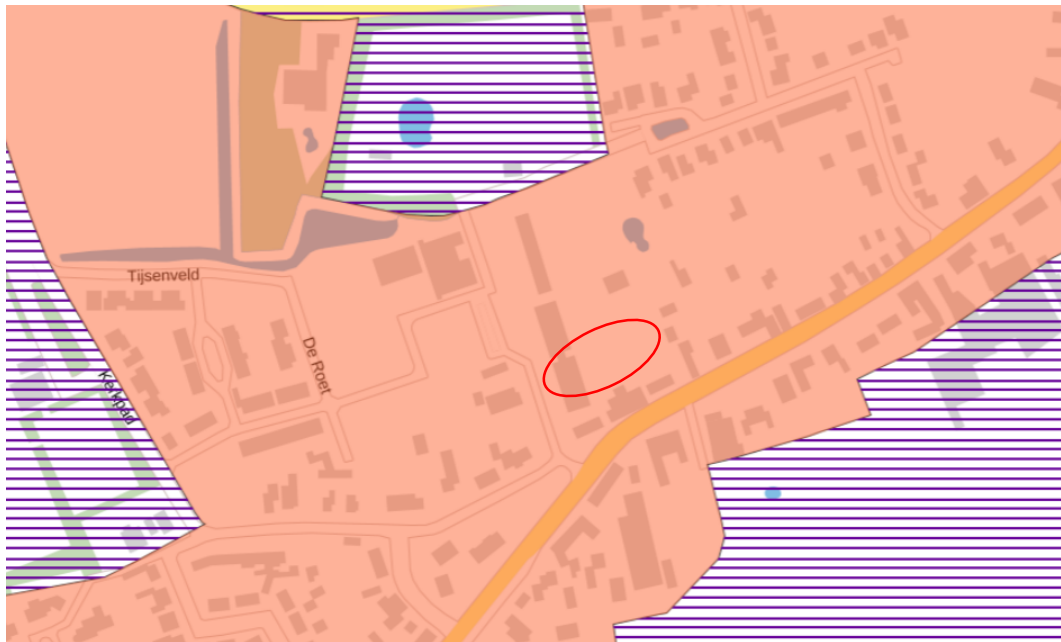
De provincie Noord-Brabant wil een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels moeten geen belemmering vormen voor innovaties. duurzame, concurrerende en circulaire economie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 6 november 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De omgevingsverordening bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Relevantie plangebied

In de volgende afbeelding is de themakaart stedelijke ontwikkeling van de interim omgevingsverordening opgenomen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is onderverdeeld in het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Het plangebied is aangewezen als kern in het landelijk gebied.



Uitsnede van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' met in het rood de begrenzing van de structuur 'kern in het landelijk gebied'

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking.

Het uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is eerst de mogelijkheid in het stedelijk gebied benutten of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Bij duurzame stedelijke ontwikkeling vormt zorgvuldig ruimtegebruik het uitgangspunt. Tevens dient de stedelijke ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Voorliggend initiatief gaat in op het realiseren van 13 grondgebonden woningen op een deels voormalige bedrijfslocatie en deels braakliggend terrein in Bergeijk. Het plangebied van de ontwikkeling is gelegen binnen het stedelijk gebied. Ingevolge jurisprudentie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de ontwikkeling van 13 woningen. Voorliggend initiatief gaat in op het realiseren van 13 woningen. Hierdoor is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.1.2. is reeds aangetoond dat dit plan bijdraagt aan het invullen van de behoefte aan woningen in Bergeijk.

De nieuwe woningen sluiten qua positionering en omvang aan op de woningen in fase 1 van de Loo'se tuinen. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. De bestaande ruimtelijke kwaliteit van de

woonwijk 't Loo wordt in stand gehouden. Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk. Hiermee wordt het gebied op een gewenste manier verdicht. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling inpasbaar is en sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens dient er rekening gehouden te worden met een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. De aanwezige omgevingskwaliteiten van het plangebied komen in hoofdstuk 4 aan bod. Negatieve effecten op de omgevingskwaliteiten zijn niet te verwachten.

Regionaal overleg

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. Voorliggend initiatief gaat in op het realiseren van 13 woningen. Een dergelijk aantal heeft geen bovengemeentelijke gevolgen.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief vindt plaats binnen het stedelijk gebied van de provincie Noord-Brabant en past binnen de interim omgevingsverordening gestelde voorwaarden. Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Bergeijkse Omgevingsvisie (Bovi)

Op 24 februari 2022 is de Bergeijkse Omgevingsvisie (Bovi) vastgesteld door de gemeenteraad. De Bovi is een actualisatie van de Structuurvisie Bergeijk uit 2010. De Bovi beschrijft de koers hoe de gemeente een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan realiseren, behouden en versterken.

In de Bovi worden allereerst de kernkwaliteiten van Bergeijk omschreven:

- Het groene karakter (tussen bossen, beken en boerenland);
- Het sociale karakter (een sterke verbondenheid; van inwoners met hun omgeving, die ook in het DNA naar voren komt);
- Het economisch karakter (met de Kempische maakindustrie als toeleverancier in de Brainportregio als voorbeeld).

Vervolgens worden de opgaven in beeld gebracht, die een grote rol spelen in het behouden van de kernkwaliteiten. Dat zijn opgaven op gebied van:

- Leefbare dorpen: behoud en versterking van het voorzieningenniveau en voldoende woningen;
- Vitaal buitengebied: het succesvol combineren van ontwikkeling van de agrarische sector, water-, natuur- en energieopgaven;
- Sterke economische structuur: het versterken van een weerbare economie met een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.

Daarna wordt voor elke opgave en deelopgave in beeld gebracht wat de gemeente wil, hoe en waar. Een aantal aandachtspunten uit de koers zijn. In het kader 'Wonen' wordt specifiek aandacht besteed aan bouwen voor de doelgroepen senioren, starters en gebruikers van sociale huurwoningen. Ook wordt concreet benoemd dat 'voldoende woningen' voor Bergeijk 1000 extra woningen betekent, zoals ook wordt verwoord in de subregionale ontwikkelstrategie. Voor woningbouw wordt, naast inbreiding, ook gekeken naar uitbreidingslocaties. Potentiële uitbreidingsrichtingen worden beschreven, maar niet concreet in beeld gebracht: dat betreft een latere concrete uitwerking van de visie.

Het plangebied Loo'se tuinen fase 2 bevindt zich in Bergeijk 't Loo. Het gebied betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw. Dit is een van de locaties rond 't Loo waar ruimte is voor woningbouw zonder dat sprake is van een aantasting van duurzame waarden. In de Bovi is opgenomen dat woningbouwontwikkeling op deze locaties leidt tot een logische stedenbouwkundige afronding van de kern en behoeft geen grote infrastructurele aanpassingen. De herontwikkeling naar woningbouw sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke visie.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Toetsing initiatief

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Zo is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In februari 2017 is door Antea Group een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het buitenterrein sterk verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze bevindt zich in de bovenste 0,5 m van de bodem.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. zijn om deze reden in december 2019 twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit het onderzoek voor de braakliggende gronden blijkt dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voor de locatie onder de oude bedrijfsloods was sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de bovengrond. In het rapport is beoordeeld dat het terrein van 2500 m² sterk verontreinigd is tot een diepte van 0,5 m–mv. Dit komt neer op een ernstig geval van verontreiniging met een omvang van circa 1.250 m³.

Door milieu-adviesbureau Archimil is daarnaast een asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de locatie onder de oude bedrijfsloods is een sterke verontreiniging aangetroffen ter plaatse van drie drupzones met een totale oppervlakte van circa 100 m². Omgerekend is circa 20 m³ sterk verontreinigd met asbest.

Om de locatie geschikt te maken voor herontwikkeling heeft een sanering plaatsgevonden. In de periode 20 t/m 22 april 2020 is de sanering uitgevoerd. Op basis van de verontreinigingscontouren uit de bodemonderzoeken, XRF-metingen en zintuiglijke waarnemingen in het veld is de verontreinigde grond ontgraven.

Afronding/ eindsituatie sanering

Op de saneringslocatie blijven geen sterke verontreinigingen achter alle monsters voldoen aan de terugsaneerwaarde. Uit de evaluatie blijkt dat de sanering dan ook afdoende is geweest. De evaluatie van de sanering is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. De kadastrale gegevens van de eigenaar zijn vanwege de privacy niet bijgevoegd. Deze gegevens zijn bekend bij de gemeente Bergeijk. De bodemkwaliteit voldoet hiermee aan het beoogde gebruik conform dit plan. De provincie heeft de sanering goedgekeurd (zie bijlage met besluit GS d.d. 1 juli 2020, Kenmerk: Z.176122 / D.614189). De saneringsdoelstelling is behaald.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

4.2.2 Toetsing initiatief

De te projecteren woningen worden gesitueerd binnen de onderzoekzone van de straat Loo. De onderzoekzone van de straat Loo is 200 meter aan weerszijde van de weg.

Door De Roever Omgevingsadvies is op 17 juni 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.



Gehanteerde bouwvlakken in het akoestisch onderzoek

Hogere waarden

De geluidbelasting door de weg Loo voldoet ter plaatse van bouwvlak 1 en 3 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.3 van het akoestisch onderzoek. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Het aanvragen van de volgende hogere waarden ten opzichte van de weg Loo is nodig:

- 50 dB op 4,5 meter hoogte binnen bouwvlak 1;
- 51 dB op 7,5 meter hoogte binnen bouwvlak 1;
- 49 dB op 7,5 meter hoogte binnen bouwvlak 3.

Het aanvragen van een hogere waarde is enkel nodig wanneer op de desbetreffende hoogten en geveldelen sprake is van geluidgevoelige ruimten.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB. Voor de geveldelen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $57 - 33 = 24$ dB voor bouwvlak 1. Voor bouwvlak 2 en 3 bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ maximaal 20 (standaard waarde Bouwbesluit) en 22 dB.

In de praktijk wordt een gevelwering van 24 dB bij nieuwbouw in vrijwel alle gevallen behaald. Daarbij geldt dat de berekende waarden gelden voor de grens van de bouwvlakken. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet noodzakelijk geacht.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'matig'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.3.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en

leefklimaat. Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

4.3.3 Toetsing initiatief

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, stof, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en woningen in een rustige woonwijk, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het plangebied worden 13 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en functies, waarvan de meeste zijn gevestigd aan de straat Loo. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen, dat is gebaseerd op de feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen.

Adres	Bedrijf/functie	Categorie en indicatieve afstand	Afstand tot nieuwe woning
Terlostraat 7 en 9	Buurthuis/peuterspeelzaal	30 m	65 m
Loo 67	Bouwbedrijf	100 m	170 m
Loo 77b	Horeca	30 m	85 m
Loo 81	Kerk	30 m	65 m
Loo 83/85/87	Atelier	10 m	53 m
Loo 89	Agrarische veehouderij	100 m	53 m
Loo 92	Horeca (muziekcafé)	30 m	13 m

Uit de tabel blijkt dat ten opzichte van de meeste bedrijfsactiviteiten (ruimschoots) wordt voldaan aan de indicatieve afstand zoals opgenomen in de VNG-brochure. Een uitzondering hierop is de ligging van het plangebied t.o.v. de agrarische rundveehouderij Loo 89. Conform de VNG-brochure is de maatgevende indicatieve richtafstand bij een rundveehouderij 100 meter voor het aspect 'geur'. De maximale richtafstand voor de overige aspecten bedraagt 30 meter. De rundveehouderij is gelegen op een afstand van circa 53 meter van het plangebied. De dierenverblijven van deze rundveehouderij zijn op een afstand van circa 85 meter gelegen. Hiermee voldoet enkel het aspect 'geur' niet aan de indicatieve afstand. In paragraaf 4.4. wordt nader ingegaan op het aspect 'geur'.

Nader onderzoek industrielaawaai

Er staan al bestaande woningen dicht bij de horeca. Deze vormen voor het horecabedrijf de beperkende factor, niet de nieuwe woningen. Er wordt met de nieuwe woningen voldaan aan de richtafstanden. Ondanks dat op basis van de voorgaande benadering wordt geconcludeerd dat ter hoogte van het voorliggend plangebied wordt voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure, heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar het aspect industrielaawaai. Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusies zijn hierna weergegeven. Het

akoestisch onderzoek heeft tot doel om vast te stellen of het café aan Loo 92 wordt beperkt in de bedrijfsvoering en of bij de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de nieuwe woningen niet leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering. Andersom kan gesteld worden dat er voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat is.

Aanvullend akoestisch onderzoek herstelbesluit

Naar aanleiding van ingesteld beroep is voor het aspect geluid een aanvullende beoordeling gedaan ten aanzien van geluidbelasting op bijgebouwen en er is een toelichting en beoordeling gedaan met betrekking tot stemgeluid van het terras. Deze zijn opgenomen in de oplegnotitie welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Ondanks dat de horeca inrichting ten zuiden van het plangebied door de ruimtelijke ontwikkeling niet (verder) in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, wordt geadviseerd om in het kader van een goede ruimtelijke ordening, voorwaarden te stellen aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Naar aanleiding van de aanvullende berekeningen wordt het bestemmingsplan aangepast wat betreft:

- Voorwaardelijke verplichting geluidscherm plangrens.
- Maximale bouwhoogte bijgebouwen buiten bouwvlak.
- Hogere geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie op de verdieping.

In het ontwerpbestemmingsplan was al geregeld dat geluidgevoelige bebouwing alleen tot een afstand van maximaal 3 meter van het bouwvlak mag worden gebouwd, deze bepaling is zekerheidshalve in het plan behouden.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Geur

4.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten aanzien van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee) dient een vaste afstand aangehouden te worden. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een dergelijk veehouderijbedrijf.

De gemeenteraad van de gemeente Bergeijk heeft begin 2017 in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Bergeijk' vastgesteld. Anders dan voorheen is het middels een geurverordening mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

4.4.2 Toetsing initiatief

Op het perceel Loo 89 is een veehouderij gelegen. Het betreft een kleinschalige veehouderij binnen de bebouwde kom van Bergeijk. In onderstaande tabel zijn de vergunde dieren weergegeven.

5571 KP, Loo 89, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 08-02-2006
RAV-tabelversie: RAV 2005-2
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)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	3	12	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	45	198	0	11	0	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	5	25	0	7	0	0
Totaal						53	235	0	19	0	2

Sluit venster

Omdat het bedrijf in een woonomgeving is gelegen zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden of mogelijkheden om vee te verplaatsen. Hierdoor kan de afstandseis bepaald worden aan de hand van het emissiepunt. Aangezien het emissiepunt niet bekend is, is de hoek van de stal aangehouden. Hieruit blijkt dat de toekomstige woningen binnen een afstand van 100 meter van de stal zijn gelegen. De toekomstige woningen worden op een afstand van circa 85 meter van de dierenverblijven, waar de dieren zich bevinden, gerealiseerd.

Het feit dat een deel van de woningen binnen de afstandscontour van 100 meter het emissiepunt van een dierenverblijf ligt, wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De veehouderij is namelijk zeer beperkt gelet op de dieren aantallen. De bestaande dieren aantallen kunnen daarnaast niet toenemen, aangezien geurgevoelige objecten in de omgeving op kortere afstand zijn gelegen. Daarnaast zijn er binnen de gemeente Bergeijk geen geurklachten over deze locatie bekend.

De afstand bedraagt circa 85 meter, dus meer dan 50 meter. De 50 meter is de minimale afstand die een gemeente kan aanhouden voor geurgevoelige objecten bij het opstellen van geurbeleid middels een geurverordening, dus binnen de bandbreedte die de Wgv biedt. Daarnaast zijn in de omgeving geen andere veehouderijen met een relevante geuremissie aanwezig. Er is daardoor geen sprake van een hoge waarde voor de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting)

De veehouderij wordt daarnaast ook niet beperkt in diens bedrijfsvoering. Er zijn namelijk reeds bestaande geurgevoelige objecten (in dezelfde richting) op een kortere afstand gelegen. Deze geurgevoelige objecten hebben reeds een belemmerende werking op de veehouderij.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat de veehouderij niet beperkt wordt in dienst bedrijfsvoering en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er bestaan voor wat betreft het aspect 'geur' geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in

Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

In en rondom het plangebied (straal van één kilometer rondom) van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding en vormt dit aspect geen belemmering.

Buisleidingen

In en rondom het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan liggen geen buisleidingen. Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding, en vormen buisleidingen geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

4.7.2 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 13 extra grondgebonden woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen.

4.8 Flora & fauna

4.8.1 Beleid en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden;
- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het Natuur Netwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar wordt beschermd via het provinciaal beleid.

4.8.2 Toetsing initiatief

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Brabant (NNB) binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van het NNB dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel enkele NNB-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de afstand en beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNB geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt dat op 1,3 kilometer afstand van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote heide & De Plateaux' gelegen. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het aspect stikstof.

Soortenbescherming

In het kader hiervan is door Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (d.d. 22 juni 2019). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen en huismussen

In het westelijk deel van het plangebied zijn recent alle bomen gekapt, is de pluimveestal gesloopt en grond vergraven in verband met de bodemsanering. In de nieuwe woningen worden daarom nieuwe vleermuisverblijven en nestlocaties voor huismussen gerealiseerd.

Omdat er geen gebouwen meer aanwezig zijn, zijn er bij de toekomstige werkzaamheden geen verdere overtredingen meer te verwachten.

Algemene vogels

De opgaande vegetatie in het plangebied functioneerde mogelijk als nestplaats voor algemene vogelsoorten. Deze was tijdens het veldbezoek al verwijderd/gekapt. De kap heeft gelijktijdig met de sloop plaatsgevonden (december 2019). Er zijn daarom geen beschermde vogelnesten vernietigd van algemeen voorkomende soorten.

4.9 Stikstof

4.9.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor

bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan.

4.9.2 Toetsing initiatief

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Om deze reden is door Antea Group een stikstofdepositieonderzoek verricht. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

Voor de voorgenomen ontwikkeling berekent AERIUS Calculator voor zowel de realisatie- als gebruiksfase een bijdrage van niet meer dan 0,00 mol per ha per jaar op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

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

4.10.2 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening: de Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden met de algemene rekenregel van het waterschap. Voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak < 2.000 m² wordt door het waterschap geen compensatie geëist, omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat ze geen probleem vormen voor het lokale watersysteem. Voor dergelijke kleinschalige initiatieven is het gemeentelijk beleid dus maatgevend.

Het aspect 'water' heeft ook een plaats gekregen in het beleid van de gemeente Bergeijk, in de vorm van het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2020-2024'. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling wordt gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater.

In dit document wordt ook ingegaan op hemelwaterzorgplicht. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Voor nieuwbouw is het verplicht om 60 mm waterberging op eigen terrein te realiseren. Als dit aantoonbaar niet

doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan.

4.10.3 Eerder proces

In het kader van de ontwikkeling van 't Loo is in 2007 het ontwikkelbestemmingsplan opgesteld. Na onverwachte inundatie in 2010 heeft een serie onderzoeken en overleggen plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zoals vastgesteld in 2017. Doel hiervan was de waterhuishoudkundige situatie zo aan te passen dat wateroverlast in de toekomst zo goed mogelijk wordt voorkomen. Alle rapporten behorende bij dit proces zijn opgenomen in de bijlagen 6 t/m 8 van het voorliggende bestemmingsplan. De meeste maatregelen, die tijdens dit proces zijn bedacht, zijn op dit moment al uitgevoerd. Vanaf paragraaf 4.10.4 wordt ingegaan op de eerder opgestelde plannen en gemaakte afspraken.

In de twee uitgevoerde onderzoeken is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van de Loo'se tuinen fase 2. Om deze reden zijn geen nieuwe afspraken gemaakt over de bergingsruimte voor water. De wijze waarop met water wordt omgegaan wijzigt niet. Het detailniveau van de eerder gemaakte afspraken, in bijvoorbeeld watervergunningprocedures, is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is deze procedure niet bedoeld om alle eerder gemaakte afspraken te herbevestigen.

4.10.4 Waterhuishoudkundige systeem Terlo

In het kader van de realisering van Terlo is een waterhuishoudingsplan opgesteld (Waterhuishoudingsplan Ontwikkelingslocatie Terlo, Bergeijk, Oranjewoud, 8 november 2010). Aanvullend op dit waterhuishoudingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van de Breerijt (Functioneren Breerijt, Arcadis, 14 juli 2011), naar aanleiding van de overstroming van het gebied op 13 en 14 november 2010. In de rapportage zijn ook maatregelen buiten Terlo opgenomen om de capaciteit van het watersysteem te vergroten.

In deze rapportages zijn de kenmerken en het functioneren van het oude watersysteem en nieuwe watersysteem beschreven. Beide rapportages zijn goedgekeurd door Waterschap De Dommel en beoordeeld door Artesia (Hydrologisch neutraal bouwen van de wijk Terlo in Bergeijk, beoordeling maatregelen, Artesia, 1 juli 2011).

Eén van de buiten Terlo genomen maatregelen om de capaciteit van het watersysteem te vergroten, is de tijdelijke berging in de natuurtuin (R5). Deze berging is integraal onderdeel van de oplossing die is ontworpen voor de bergingsproblemen binnen de waterhuishouding van Terlo. Berging R5 is een tijdelijke berging in die zin dat hier niet permanent water geborgen wordt, maar dat de berging alleen bij hevige/lange regenbuien gebruikt wordt. De berging als zodanig is permanent en inmiddels volledig gerealiseerd.



4.10.5 Waterhuishoudkundig plan

Om te komen tot een optimale waterhuishouding heeft er in het kader van de watertoets van Terlo op diverse momenten overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Bergeijk, Waterschap De Dommel, de stedenbouwkundige en Oranjewoud. Uit de overleggen is gebleken dat het watersysteem in de huidige situatie vrij kritisch is. Vooral de bewoners kijken sceptisch naar de plannen, vanwege wateroverlast in het verleden.

Door al in het beginstadium met de waterbeheerders de wensen en eisen ten aanzien van het toekomstige watersysteem te bespreken en in het ontwerp voldoende ruimte te reserveren voor de berging van water is ten behoeve van het bestemmingsplan Terlo een robuust waterhuishoudkundig ontwerp opgesteld. Het waterhuishoudingsplan is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand is een korte samenvatting van dit waterhuishoudingsplan opgenomen.

Huidige situatie

Het plangebied Terlo is in totaal circa 10 hectare groot en heeft een hoogteligging tussen NAP + 30,5 meter en NAP + 32,5 meter. Grof genomen bestaat de bodem uit matig fijn zand dat zwak tot matig siltig is en plaatselijk matig humeus. Op grotere diepten (> 1,50 m-mv) komt plaatselijk matig grof zand voor. In maart 2006 is door Oranjewoud een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de metingen blijkt dat de gemiddelde doorlatendheid in Terlo 0,1 m/dag is. De locatie leent zich dan ook niet voor het infiltreren van hemelwater. Op basis van meetgegevens uit peilbuizen in het plangebied kan worden geconcludeerd dat het grondwater in Terlo behoorlijk kan stijgen. Door Terlo stroomt de Breerijt. Ten zuiden van het bebouwde gebied van Bergeijk stroomt de Keersop. In Terlo lopen verder nog enkele watergangen tussen de Weebosserweg en de Breerijt. De Breerijt is op diverse plaatsen overkluisd en heeft een afvoerende functie. Het gebied ten noorden van de Weebosserweg en buurtschap Lage Berkt watert af op de Breerijt. Ten westen van Terlo en de voetbalvelden stroomt watergang KS26. Deze watergang zorgt voor de afwatering van de landbouwgebieden ten westen van Terlo.

Het watersysteem

Op basis van de uitgangspunten, randvoorwaarden en wensen van Waterschap De Dommel en de gemeente is een ontwerp voor een watersysteem gemaakt, dat inmiddels ook al is uitgevoerd. Het watersysteem van Terlo wordt gekenmerkt door een aantal waterpartijen waarvoor deels de Breerijt ter hoogte van het plangebied wordt verbreed en verdiept. De waterpartijen functioneren als waterbergingsvoorziening.

Bij de verschillende keuzen ten aanzien van het watersysteem hebben de grondwaterstanden een grote invloed gehad. Door de regulering van het watersysteem wordt de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van Terlo aanzienlijk verbeterd. Het watersysteem wordt met deze invulling robuuster en de kansen op overlast (vanuit grond- of oppervlaktewater) worden kleiner. De huidige watergang de Breerijt is plaatselijk verbreed, waardoor grote waterpartijen ontstaan. De waterpartijen fungeren als waterberging voor het hemelwater afkomstig van de (toekomstige) bebouwing en verharding. In de waterpartij wordt water geborgen door tijdelijk een peilstijging (met behulp van een stuw met opening) toe te staan. Wanneer de berging 'vol' is wordt ongelimiteerd afgevoerd over de stuw.

Bij extreme situaties ($T=100$) wordt een peilstijging tot maximaal 31,80 m+ NAP geaccepteerd. Het uitgangspunt is hierbij dat geen inundatie optreedt vanuit het oppervlaktewater. Na een regenperiode neemt het waterpeil langzaam af door het vertraagd afvoeren van het water via de opening in de stuw. De huidige maatgevende afvoer vanuit het achterliggende afwateringsgebied wordt gewaarborgd. De waterpartij dient, gezien de beoogde beeldkwaliteit, gedurende het gehele seizoen watervoerend te zijn. Voldoende doorstroming en waterdiepte vormen de belangrijkste randvoorwaarden voor een goede waterkwaliteit. De waterpartij staat gedurende het gehele jaar in direct contact met het grondwater (wordt dus niet bedekt met klei), dit bevordert de waterkwaliteit. Wanneer het regent is hemelwater de belangrijkste toevoer van water naar de waterpartij. Doordat de waterpartij beïnvloed wordt door het grondwater is bij het ontwerp rekening gehouden met de hoogst en laagst voorkomende grondwaterstand.

Het hemelwater afkomstig van daken en bestrating wordt via een hemelwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Alle woningen in het plangebied Terlo (en de nieuwe basisschool) worden aangesloten op een nieuw aan te leggen vuilwaterriool. Het nieuwe vuilwaterriool wordt via een nieuw rioolgemaal aangesloten op het bestaand gemeentelijk gemengde rioolstelsel.

Ontwatering

In Terlo kan de grondwaterstand in de huidige situatie vrij hoog komen in de nattere perioden van het jaar. Voor de toekomstige wegen en woningen gelden minimumeisen voor de benodigde ontwateringsdiepte. Het ophogen van sommige delen van het plangebied is noodzakelijk om aan de ontwateringeisen te voldoen zonder dat de grondwaterstand structureel verlaagd wordt. De mate van ophoging varieert. Naast de ophoging wordt het plangebied voorzien van drainage.

In de cunetten van de wegen in het plangebied wordt een drainagestelsel aangelegd. De drainage wordt afgestemd op de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

Wateropgave

Voor Terlo is een waterbalans opgesteld waarmee inzichtelijk is gemaakt hoeveel hemelwater binnen het plangebied moet worden geborgen om te voldoen aan de normen van het waterschap. Voor het plangebied Terlo is ten tijde van het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan met het waterschap afgesproken dat 40 mm water binnen het plangebied moet worden geborgen, deze hoeveelheid komt overeen met een bui die eens in de 10 jaar ($T=10$) voorkomt. Onder extreme omstandigheden, een bui die eens in de 100 jaar ($T=100$) voorkomt, mag in het plangebied geen schade ontstaan door overstroming van het oppervlaktewater. Uit de berekening blijkt dat het

watersysteem voldoet aan de gestelde normen van het waterschap. Een bui met een herhalingstijd van 10 jaar kan volledig worden geborgen en de T=100-bui blijft ruim onder de vloer- en wegpeilen.

Aangezien Natuurtuin 't Loo en het perceel Weebosserweg 29 laag liggen, wordt een gronddam aangelegd, met de kruin op NAP+31,80 m, om inundatie vanuit het plangebied Terlo bij een T=100 situatie te voorkomen.

4.10.6 Onderzoek functioneren Breerijt

In het weekend van 13 en 14 november 2010 overstroomde de Breerijt in Bergeijk. In het gebied dat overstroomde, wordt de uitbreiding Terlo gerealiseerd. Op basis van het waterhuishoudingsplan Terlo (zie voorgaande subparagraaf), de hydraulische berekeningen en de kennis van gemeente en waterschap kon niet worden verklaard waarom het gebied is overstroomd. Omdat de kans bestaat dat de Breerijt in de toekomst weer overstroomt, is het functioneren van de Breerijt beter inzichtelijk gemaakt en zijn maatregelen bepaald om overlast als gevolg van een overstroming beheersbaar te houden. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage 'Functioneren Breerijt'. In de rapportage wordt als eerste kort ingegaan op de waterhuishouding van het gebied. Vervolgens wordt het resultaat beschreven van het onderzoek dat is uitgevoerd om het functioneren beter in beeld te krijgen. Tenslotte wordt ingegaan op de maatregelen die kunnen worden genomen om het functioneren te verbeteren en overstromingen in uitzonderlijke situaties beheersbaar te houden.

Uit het onderzoek blijkt dat de overstroming is veroorzaakt door een te kleine afvoercapaciteit van de Breerijt bij hoge debieten als gevolg van de hevige regenval (1 keer in 20 jaar). Vooral de overkluizing in de straat Breerijt geeft veel opstuwning. Door de realisatie van het woongebied Terlo bestaat het risico dat elders de lagere gebieden bij hevige regenval overstroomd doordat het gebied waar de Breerijt nu overstroomt wordt opgehoogd. De maatregelen die volgen uit de rapportage zijn:

- realiseren waterbergingen ten noorden van voetbalvelden en ter plaatse van het speelveld;
- 'bypass voor de Breerijt door middel van een overkluizing in de Weebosserweg;
- hoger stuwpeil in vijverpartijen plangebied;
- instellen van een zomer- en winterpeil in de waterpartijen van Terlo;
- aanpassen van watergangen en duikers langs de Weebosserweg.

Uit de hydrologische berekeningen blijkt dat met deze maatregelen de situatie aanzienlijk verbeterd en wateroverlast bij soortgelijke buien als in november 2010 redelijkerwijs kan worden voorkomen, zonder dat problemen naar andere locaties worden verschoven.

4.10.7 Hydrologisch Neutraal Bouwen van de wijk Terlo in Bergeijk

Naar aanleiding van bezwaren op het waterhuishoudkundig plan en de geplande maatregelen heeft Artesia een rapportage opgesteld waarin wordt ingegaan op de zekerheden en onzekerheden van het hydrologische functioneren van de Breerijt en op de effectiviteit van de beoogde maatregelen om Terlo hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

In de rapportage 'Functioneren Breerijt' is door analyse van veldmetingen en door ondersteunende berekeningen overtuigend aangetoond dat de voorgestelde aanvullende maatregelen de wateroverlastproblematiek rond de Breerijt zeer sterk reduceren.

4.10.8 Wateropgave plangebied

In het waterhuishoudingsplan voor Terlo is een waterbalans opgesteld waarmee inzichtelijk is gemaakt hoeveel hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen. Met het waterschap is ten tijde van het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan afgesproken dat 40 mm water binnen het plangebied wordt geborgen, deze hoeveelheid komt overeen met een bui die eens in de 10

jaar voorkomt. Bij een bui die eens de 100 jaar voorkomt wordt 69 mm geborgen. Het waterhuishoudkundig systeem is hierop gedimensioneerd. Bij nieuwe plannen adviseert het waterschap op basis van de Keur om 60 mm te bergen. Gezien de bergingsruimte van 69 mm voor een T=100 bui zou de berekende berging ook conform de huidige Keur voldoen.

In het kader van het beroep tegen dit bestemmingsplan Loo'se tuinen en het herstelbesluit van de gemeenteraad is de situatie opnieuw doorgerekend, met voor de nog niet gerealiseerde delen de eis van 60 mm berging. Hieruit wordt geconcludeerd dat de extra bergingsopgave van de ontwikkeling Loo'se Tuinen Fase 2 kan worden ingepast door het aanbrengen van zogenaamde Rockflow onder de verharding in openbaar gebied.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van het totale ontwikkelingsgebied Terlo en is dus meegenomen bij het bepalen van de wateropgave in het waterhuishoudingsplan. Het verhardingspercentage van het gebied dat binnen de grens van voorliggend bestemmingsplan valt, wordt niet hoger ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. De bergingsopgave blijft derhalve ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van het waterhuishoudkundig plan voor Terlo en de daarin geformuleerde wateropgave. Aanpassing of aanvulling van het waterhuishoudkundig plan is daarom niet noodzakelijk.

Ondanks dat het gehele plangebied Terlo, inclusief Loo'se tuinen al geruime tijd geleden is ingericht op basis van het waterhuishoudkundig plan dat onder het moederplan ligt, wordt een regeling toegevoegd aan het bestemmingsplan die ook de waterberging in deze laatste fase borgt.

4.10.9 Geen nieuwe bouwontwikkeling

Dit bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan en de water gerelateerde zaken zijn al in het voorgaande bestemmingsplan of middels de eerder uitgevoerde onderzoeken bepaald. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die extra druk leggen op de waterhuishouding door bijvoorbeeld een toename van verharding of een afname van het bergend vermogen.

4.10.10 Overleg met het waterschap

In het kader van het opstellen van het waterhuishoudingsplan en de daarop volgende rapportages heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met Waterschap De Dommel.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de

inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

4.11.1 Archeologie

Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

Toetsing initiatief

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt gezien als een gebied met hoge archeologische verwachtingen (categorie 3 en 4.2). Categorie 3 is opgenomen omdat het plangebied nabij een historisch lint (straat Loo) is gelegen. De voor 'Waarde – Archeologie 3' en 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. In dit bestemmingsplan zijn de bovengenoemde dubbelbestemmingen onveranderd overgenomen.

De potentieel aanwezige archeologische waarden worden door de in het plan opgenomen dubbelbestemming voldoende beschermd. In de verbeelding, behorende bij dit plan is de dubbelbestemming overgenomen zoals in het bestemmingsplan 'Terlo 2017' vigeert, zodat bij eventuele verdere ontwikkelingen aangetoond moet worden dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt.

Er heeft door Antea Group een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen plaatsgevonden (december 2020). Tijdens het archeologisch booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw verstoord is; nergens zijn horizonten (restanten) van een oorspronkelijke podzol aanwezig. De verstoring heeft plaatsgevonden tot voorbij een potentieel archeologisch vlak. De kans op het aantreffen van archeologische resten wordt dan ook als zeer laag ingeschat.

Het advies op basis van de resultaten van het veldwerk luidt dan ook om de archeologische verwachting bij te stellen naar laag en de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zonder verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Bovenstaande is een advies. Het nemen van een selectiebesluit is voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze de gemeente Bergeijk. Dit besluit is nog niet genomen en voornamelijk is daarom in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming overgenomen.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.11.2 Cultuurhistorie

Toetsing initiatief

Bij de planvorming van de locatie is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het initiatief past binnen de stedenbouwkundige opzet. Er is geen sprake van de aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.12 Verkeer en parkeren

Het verkeer zal ontsloten worden op de bestaande Terlostraat. Met het voornemen zal de verkeersdruk op de Terlosestraat niet significant toenemen.

Voor het parkeren is een berekening gemaakt voor zowel 1e als 2e fase. Het plangebied Loo'se tuinen (fase 1 plus fase 2) omvat 34 woningen. Bij deze berekening is uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleid, dat aansluit bij de CROW richtlijnen. Uit de berekening blijkt dat er 74 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan worden er 28,6 op eigen terrein aangelegd. Hierdoor zijn er 45,1 parkeerplaatsen in het openbaar nodig.

Er worden 40 parkeerplaatsen aan het openbaar gebied toegevoegd. Dat zijn in beginsel 5 parkeerplaatsen te weinig.

Parkeerplaatsen benodigd			
Type woning	Aantal	Parkeernorm bewoners	Benodigd
Koop, vrijstaand	7	2,3	16,1
Koop, twee-onder-een-kap	18	2,2	39,6
Koop, tussen/hoek	9	2	18
Totaal	34		73,7
Parkeerplaatsen eigen terrein			
Type parkeervoorziening	Aantal	Berekend aantal	Beschikbaar
Geen parkeervoorziening	8	0	0
Enkele oprit zonder garage	2	0,8	1,6
Lange oprit zonder garage	18	1	18
Lange oprit met garage	6	1,5	9
Totaal	34		28,6
Parkeerplaatsen openbaar terrein			
Parkeerplaatsen benodigd		73,7	
-		-	
Parkeerplaatsen eigen terrein		28,6	
Parkeerplaatsen openbaar terrein		45,1	
Parkeerplaatsen gemeenschapshuis		15	
Parkeerplaatsen mindervalide gemeenschapshuis		2	
Uitgangspunten:			
Nota Parkeernormen 2017 gemeente Bergeijk			

De parkeernota van de gemeente Bergeijk d.d. september 2022 maakt echter zogenaamd dubbelgebruik mogelijk. De parkeernormen zijn gebaseerd op de maximale behoefte, terwijl dit per moment van de dag kan verschillen. Dubbelgebruik geeft inzicht in de daadwerkelijk parkeerbehoefte en biedt daarmee ook de mogelijkheid voor een efficiënte inrichting van de ruimte.

Als gevolg van de ontwikkeling wordt het terrein voor het gemeenschapshuis heringericht. Hier waren in de oude situatie 17 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan twee mindervalidenparkeerplaatsen. Bij het woonrijp maken zullen er 17 parkeerplaatsen voor het gemeenschapshuis terugkomen. Daarnaast is er een bestaande openbare parkeerplaats met 16 plekken, die gebruikt wordt voor gemeenschapshuis en school. Naast de 40 extra parkeerplaatsen zijn er dus 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar.

In de norm voor het parkeren is per woning rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Dat betekent dat er in het totaal van 74 parkeerplaatsen 10,2 bedoeld zijn voor bezoekers. Daarvan kunnen er sowieso 5 worden opgevangen in de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. De 5 resterende parkeerplaatsen kunnen door middel van dubbelgebruik worden opgevangen op de bestaande 33 openbare parkeerplekken. Met name op het moment dat de parkeerdruk voor wonen hoog is, in de avond en nacht is de parkeerbehoefte voor de school juist laag.



Inrichting openbaar gebied

4.13 Besluit milieueffectrapportage

4.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.13.2 Activiteiten en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 13 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,27 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.13.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.13.4 Toetsing initiatief

Kenmerken van het project

Het plan aan van de Terlostraat voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf op het perceel Frater Romboutsstraat 4a en braakliggend terrein achter de woningen aan de straat Loo. Het plan maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling genaamd Loo'se Tuinen en is om deze reden opgeknipt in twee fases. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van fase 2. Fase 2 bestaat uit 13 grondgebonden woningen, waarvan 5 rijwoningen, 4 geschakelde woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen. Tevens is ruimte gereserveerd voor verhardingen, parkeerplaatsen, tuinen en (achter)paden. De initiatiefnemer is voornemens de woningen te ontwikkelen zonder gasaansluiting. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een deel van de voormalige locatie van het agrarische bedrijf op het perceel Frater Romboutsstraat 4a en enkele braakliggende gronden. De locatie ligt in het bestaand bebouwd gebied van Bergeijk. De omgeving bestaat uit grondgebonden woningen. Ten noorden is fase 1 van de Loo'se Tuinen gerealiseerd. Ten zuiden van de straat Loo is het buitengebied van Bergeijk gelegen.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het plangebied niet ligt in beschermde gebieden (Natura 2000 en NNB). Door middel van een stikstofonderzoek is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op de beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar 13 grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Terlostraat stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.13.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor 13 grondgebonden woningen in Terlo Bergeijk. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Terlo 2017' van de gemeente Bergeijk.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, inritten, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Specifiek voor dit bestemmingsplan zijn de gronden ook bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Dit doordat de groenstrook in het plangebied in gebruik is als inrit/ ontsluiting van het naast gelegen perceel.

Binnen deze bestemming zijn enkel gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan. Daarnaast zijn enkele maten en verboden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Het bestemmingsvlak 'Tuin' is op de verbeelding opgenomen op de voortuinen, inclusief inritten, tot 1 m achter de voorgevelrooilijn.

Binnen deze bestemming zijn erkers, portalen en luifels ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Erfafscheidingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Ook zijn erkers (onder voorwaarden) ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen) toegestaan.

Het oprichten van een carport/overkapping voor de voorgevelrooilijn is direct mogelijk binnen de bestemming 'Tuin'. Als voorwaarde geldt dat de carport/overkapping niet meer dan 1 meter uit de voorgevelrooilijn mag worden opgericht en dat deze open blijft aan alle kanten, uitgezonderd de zijde die tegen de gevel aan wordt geplaatst.

Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin, inclusief inritten, bij de woningen.

5.2.3 Verkeer – Verblijfsgebied

De tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen.

Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming. Op deze gronden zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

5.2.4 Wonen

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

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen voor het deel van het perceel waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde) mogen worden opgericht. Uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag het hoofdgebouw gebouwd worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen het bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven bij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Verder gelden voor de bouwvlakken op de verbeelding de volgende uitgangspunten:

- Voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Uitzondering hierop is als het bouwvlak op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Indien hier sprake van is, dan geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
- De maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,3 meter en 10,5 meter zijn vastgelegd in de regels. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden en bij een mansardedak maximaal 80 graden.

Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' (exclusief het bouwvlak) mag voor maximaal 80% worden bebouwd tot een maximum oppervlak van 200 m². De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter, tenzij het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak. Dan geldt voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 meter. Op de grens tussen Loo 92 en deels Frater Romboutsstraat 2-4 en het plangebied is een erfafscheiding van 3 m hoogte toegestaan.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De toegestane beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

5.2.5 Waarde – Archeologie 3 en 4.2

Overeenkomstig de gemeentelijke erfgoedverordening zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat de dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4.2. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig de erfgoedverordening, per dubbelbestemming.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 28 februari 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel hebben in een reactie aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale en waterhuishoudkundige belangen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was digitaal toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Met reclamanten is overleg gevoerd. De verslagen daarvan en aanvullende stukken zijn aan de zienswijzen toegevoegd. De zienswijzen en de aanvullingen daarop zijn in een nota samengevat en beantwoord. Deze is als bijlage bij de deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast:

- Paragraaf 4.12 verkeer en parkeren is aangepast en de parkeerbehoefte is nader gemotiveerd;
- De maximale nokhoogte van woningen wordt verlaagd naar 10,5 m, de maximale goothoogte wordt verlaagd naar 6,3 m;
- Op de grens tussen Loo 92 en deels Frater Romboutsstraat 2-4 en het plangebied is een erfafscheiding van 3 m hoogte toegestaan.
- Op de verbeelding wordt het bouwblok aan de Terlostraat in 2 delen gesplitst.

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld 23 maart 2023. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is beroep ingesteld. Op basis van de beroepen is op verzoek van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verweerschrift ingediend. Aanvullend op dit verweerschrift is aan de gemeenteraad voorgesteld een herstelbesluit te nemen. Het gaat dan om verduidelijking,

aanvulling en aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betreft de onderdelen geluid, water en bezonning.

Aanvulling geluid

a. Opnemen voorwaardelijke verplichting geluidsschermb.

Op grond van het akoestisch onderzoek van 17 januari 2023 is de realisatie van een geluidsschermb van 3m hoog voorgesteld als afschermbende maatregel. Abusievelijk is deze niet geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Deze wordt daarom nu toegevoegd aan de gebruiksregels van de bestemming wonen in artikel 6 onder 6.5.2 en luidt als volgt: "het gebruik van bebouwing als geluidgevoelige object is alleen toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwering' een geluidsschermb of ander geluidsafschermend object met een hoogte van minimaal 3 m en een gesloten structuur met een massa van ten minste 15 kg/m2 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden".

b. Aanvullende beoordeling en motivering geluid.

Naar aanleiding van ingesteld beroep is voor het aspect geluid een aanvullende beoordeling gedaan ten aanzien van geluidbelasting op bijgebouwen en er is een toelichting en beoordeling gedaan met betrekking tot stemgeluid van het terras. Deze zijn opgenomen in de oplegnotitie welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

1. De bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken wordt teruggebracht naar 3,2 meter in plaats van 5,5 m. Door deze bepaling kunnen buiten het bouwvlak alleen geluidgevoelige ruimten op de begane grond van bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

Het bestemmingsplan maakt een bouwhoogte mogelijk van 5,5 m. Hierdoor is het mogelijk een kap op het bijgebouw te plaatsen. Dit kan weliswaar geen verblijfsruimte zijn omdat het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft dat een verblijfsgebied/ verblijfsruimte bij een woonfunctie een hoogte heeft van ten minste 2,60 meter boven de vloer (artikel 4.164, zesde lid). De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld. De begane grondvloer ligt over het algemeen iets hoger: zo'n 10 à 20 centimeter boven peil. Uitgaande van een verdiepingsvloer van minimaal 20 centimeter en een dakpakket van minimaal 20 centimeter resteert een hoogte van 5,00 meter. Als de begane grond 2,60 meter hoog is, resteert voor de verdieping dus een hoogte van maximaal 2,40 meter. Op grond van het Bbl kan hierin geen verblijfsgebied/verblijfsruimte worden gemaakt omdat de plafondhoogte daarvoor onvoldoende is. Ruimten op de verdieping van een bijgebouw kunnen dus geen verblijfsgebied/verblijfsruimte zijn, en zijn daarom niet geluidgevoelig.

Ondanks deze regeling vanuit het Bbl wordt om geheel uit te sluiten dat ruimten op de verdieping van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimten worden gebruikt, de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken teruggebracht naar 3, 2 m.

2. Opnemen voorwaardelijke verplichting geluidwering 1^e verdieping

Ondanks dat de horeca-inrichting door de ruimtelijke ontwikkeling niet (verder) in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, wordt op grond van het akoestisch onderzoek geadviseerd om in het kader van een goede ruimtelijke ordening, voorwaarden te stellen aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Uitgaande van een bronhoogte van 1,7 meter, 120 personen en 50% sprekende personen, bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 58 dB(A) etmaalwaarde op een beoordelingshoogte van 5 meter. Om een binnen niveau van 35 dB(A) etmaalwaarde te waarborgen moet de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA) minimaal 23 dB bedragen voor de geluidgevoelige ruimten op de verdieping. Om een extra veiligheid in te bouwen wordt ter overweging gegeven om voor de voorwaarde in de regels uit te gaan van een minimale geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA) van 25 dB. Hierbij wordt opgemerkt

dat een geluidwering van 25 dB met moderne bouwmaterialen, in combinatie met een gebalanceerd ventilatiesysteem (mechanische toe- en afvoer, WTW) zonder, of met zeer beperkte aanvullende voorzieningen gerealiseerd kan worden. De voorwaardelijke verplichting wordt daarom toegevoegd aan de gebruiksregels van de bestemming wonen in artikel 6 onder 6.5.2 en luidt als volgt: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering' dienen de gevels en dakvlakken van een hoofdgebouw die zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn', vanaf de eerste verdieping te worden uitgevoerd met een geluidwering van ten minste 25 dB(A)".

3. Bijbehorende bouwwerken en vergunning vrije bouwwerken waar een woonfunctie in gerealiseerd kan worden.

Bijgebouwen mogen tot op perceelsgrens gebouwd worden. Deze kunnen later vergunningsvrij gebruikt worden als bijvoorbeeld een mantelzorgwoning. Dit levert echter geen belemmering op voor de naastgelegen horeca inrichting, bestaande woningen zijn al maatgevend. Toch is er in de aanvulling van het akoestisch onderzoek specifiek gerekend op meetpunten in de achtertuinen, met een worst-case benadering. Er is gerekend op een afstand van 3m, 4m, 8m en 12m vanaf het bouwvlak. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het realiseren van uitbouwen niet leidt tot een (verdere) beperking van de horeca inrichting ten opzichte van de huidige situatie. De geluidemissie op de uitbouwen van de nieuwe woningen is, bij een gelijke geluidemissie vanuit de horeca inrichting, in alle gevallen lager dan die op de achtergevel van de bestaande en maatgevende woningen aan de Frater Romboutstraat 2- 4 en lager dan die op de maatgevende verdieping van de nieuwe woningen. De inrichting wordt dus niet belemmerd door de komst van de nieuwe woningen. In het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek van 17 januari 2023 was al gebleken dat er daarnaast ook een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd door het nemen van een maatregel, het realiseren van 3 m hoge geluidwering. Hiervoor is nu een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan waardoor deze maatregel ook daadwerkelijk kan worden afgedwongen. Deze is afgestemd op de resultaten van het akoestisch onderzoek. Dat geldt ook voor de voorwaardelijke verplichting die duidelijk maakt dat in bepaalde delen van de tuinen geen bewoning mag plaatsvinden (in verband met de geluidbelasting).

Aanvulling van het aspect water

In het kader van dit bestemmingsplan Loo'se tuinen is de situatie opnieuw doorgerekend, met voor de nog niet gerealiseerde delen de eis van 60 mm berging. Hieruit wordt geconcludeerd dat de bergingsopgave van de ontwikkeling Loo'se Tuinen Fase 2 kan worden ingepast door het aanbrengen van zogenaamde Rockflow onder de verharding in openbaar gebied. In het bestemmingsplan wordt aan de algemene gebruiksregels een regeling toegevoegd die ook in deze laatste fase de waterberging borgt: "Het bebouwen en verharderen van de gronden binnen het plangebied is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 0,06 m3 per 1 m2."

Aanvulling van het aspect bezonning

De uitgevoerde bezonningsstudie wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting en in de planbeschrijving wordt een passage hierover toegevoegd. Uit de bezonningsstudie kan eenvoudig worden geconcludeerd dat er vanwege de ligging ten noorden van de inrichting geen relevante schaduw vanwege bijgebouwen kan ontstaan. Alleen in de avonden kan schaduw vanwege de bijgebouwen over het terrein van De Tierelier vallen, maar dan doet de schaduw vanwege de hoofdgebouwen dat ook al. Dat is inzichtelijk gemaakt door (worst case) bijgebouwen op de perceelsgrens te modelleren. Daaruit kan worden geconcludeerd dat bijgebouwen niet veel 'extra' doen en slechts tot een beperkte hoeveelheid 'extra' schaduw leiden. Bovendien is afgesproken een 3 meter hoge erfafscheiding te realiseren. Bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 3 meter geven ten opzichte van die erfafscheiding natuurlijk niet meer schaduw. Bij vergunningvrij bouwen geldt een kapbepaling waardoor schaduwhinder wordt voorkomen.