

---

# **BOPA ONDERBOUWING**

**Dr. A. Hoynck van Papendrechtstraat,  
Bergeijk**

**13 mei 2026**

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 13 mei 2026  
**KENMERK** 20240890/211209/LdJ

**PROJECT** Bergeijk, Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat Motivering  
**PROJECTNUMMER** 20240890

**STATUS** Definitief







## DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

## AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

# INHOUD

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                     | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                          | 6         |
| 1.2 Ligging projectlocatie                              | 6         |
| 1.3 Leeswijzer                                          | 7         |
| <b>2. Beschrijving van het project en zijn omgeving</b> | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                    | 8         |
| 2.2 Toekomstige situatie                                | 11        |
| 2.3 Juridische activiteiten                             | 12        |
| 2.4 Milieueffectrapportage                              | 13        |
| <b>3. Participatie en advies</b>                        | <b>15</b> |
| 3.1 Omgevingsdialoog                                    | 15        |
| 3.2 Advies gemeenteraad                                 | 16        |
| 3.3 Advies Gedeputeerde Staten                          | 16        |
| <b>4. Beleid en provinciale instructieregels</b>        | <b>17</b> |
| 4.1 Inleiding                                           | 17        |
| 4.2 Rijksbeleid                                         | 17        |
| 4.3 Provinciaal beleid en instructieregels              | 17        |
| 4.4 Regionaal beleid                                    | 20        |
| 4.5 Waterschapsbeleid                                   | 22        |
| 4.6 Gemeentelijk beleid                                 | 23        |
| <b>5. Thema's van de fysieke leefomgeving</b>           | <b>25</b> |
| 5.1 Algemeen                                            | 25        |
| 5.2 Omgevingsveiligheid                                 | 27        |
| 5.3 Water                                               | 29        |
| 5.4 Luchtkwaliteit                                      | 34        |
| 5.5 Geluid door activiteiten                            | 35        |
| 5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen | 36        |
| 5.7 Bodem                                               | 38        |
| 5.8 Geur                                                | 39        |
| 5.9 Cultureel erfgoed                                   | 40        |
| 5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking               | 43        |
| 5.11 Nationale belangen                                 | 44        |
| 5.12 Toegankelijkheid openbare buitenruimte             | 45        |
| 5.13 Gezondheid                                         | 46        |
| 5.14 Mobiliteit en parkeren                             | 47        |
| 5.15 Ecologie: gebiedsbescherming                       | 50        |
| 5.16 Ecologie: soortenbescherming                       | 51        |
| 5.17 Ecologie: houtopstanden                            | 53        |
| 5.18 Duurzaamheid en klimaatadaptatie                   | 54        |

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. Economische uitvoerbaarheid</b>                      | <b>55</b> |
| <b>7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b> | <b>56</b> |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Bijlagen</b> | <b>57</b> |
|-----------------|-----------|

- Bijlage 1. Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 2. Weging van het waterbelang
- Bijlage 3. Verkennend en nader bodemonderzoek
- Bijlage 4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 5. Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 6. QuickScan flora en fauna
- Bijlage 7. Gebiedsontheffing Wet natuurbescherming
- Bijlage 8. SMP Gebouwbewonende soorten
- Bijlage 9. Aanvullende onderzoek Alpenwatersalamander
- Bijlage 10. Bomen Effect Analyse

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan de Doctor A. Hoyneck van Papendrechtstraat in Bergeijk ligt een koperdraadcentrale van KPN verscholen achter een rij woningen in eigendom van Woningbelang. De koperdraadcentrale is niet meer in gebruik. De initiatiefnemer is samen met andere partijen voornemens om het gebouw en drie woningen te slopen en de locatie tot herontwikkeling te brengen. De huidige bebouwingsstudie gaat uit van twaalf duplex-woningen en zes levensloopbestendige woningen.

De ontwikkeling bevat omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Bergeijk waarvan (onder andere) het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' deel uitmaakt. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: bopa). Deze aanvraag moet worden beoordeeld op basis van de beoordelingsregels die voor een bopa gelden. Deze aanvraag dient te worden getoetst aan de beoordelingsregels, waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende onderbouwing voorziet hierin. Ook aan geldend beleid en beleidsregels wordt getoetst. In dit document wordt onderbouwd of aan deze beoordelingsregels en beleid(sregels) wordt voldaan.



*Figuur 1.1: Projectgebied rood omkaderd in de bebouwde kom van Bergeijk*

## 1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa betrekking heeft, ligt aan de achterzijde van de woningen aan de Dokter A. Hoyneck van Papendrechtstraat. Deze straat bevindt zich in de buurt Dokter A. Hoyneck van Papendrechtstraat – Dokter Duchateaustraat. Deze wijk in de bebouwde kom van Bergeijk, ligt tussen het centrum en de ontsluitingsweg Hoek, zie onderstaande figuren.

Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen:

- Gedeeltelijk gemeente perceel BEK00-B-4710
- Perceel BEK00-B-4411
- Perceel BEK00-B-4412
- Perceel BEK00-B-4438

In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de huidige situatie van de locatie.



*Figuur 1.2: Projectgebied roze omkaderd met kadastrale percelen Bergeijk*

### 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en voorgenomen situatie. De huidige situatie beschrijft het bestaande gebruik en de aanwezige bebouwing op de projectlocatie. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor de projectlocatie, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft of en hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens toetst Hoofdstuk 4 aan het relevante beleidskader en toetst Hoofdstuk 5 aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 7 concludeert tenslotte of met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

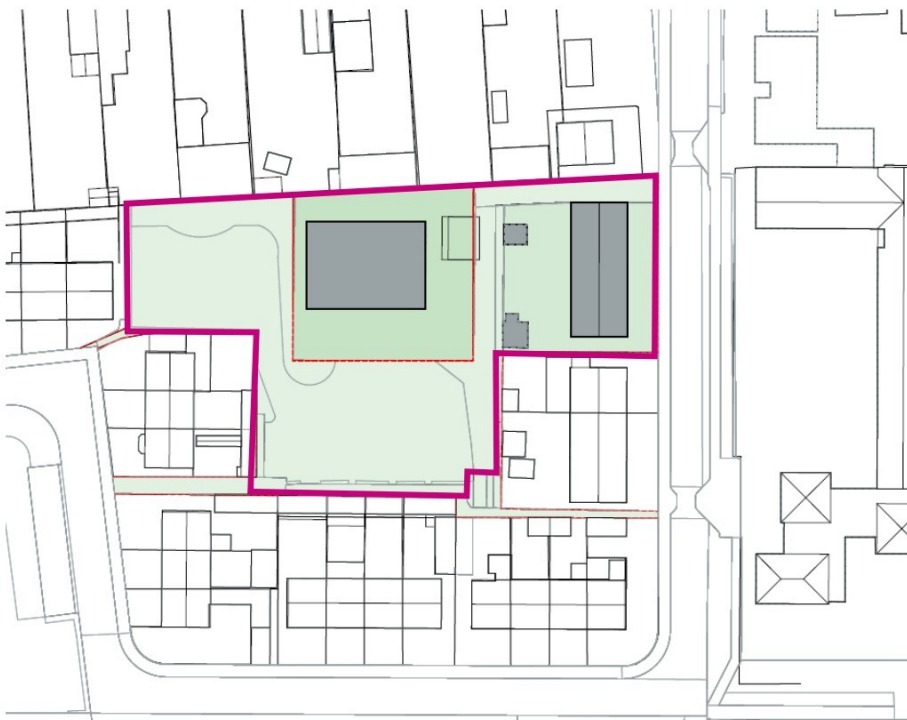
### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Feitelijke situatie

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van Bergeijk en bestaat uit een binnenterrein aan de achterzijde van de woningen aan de Dokter A. Hoynick van Papendrechtstraat. Ook de nutsvoorziening, een voormalig KPN-gebouw, op dit binnenterrein en drie rijwoningen maken deel uit van het projectgebied. Rondom het projectgebied staan voornamelijk woningen. Ten oosten van het projectgebied is een voormalig schoolgebouw gelegen. In dit gebouw zitten maatschappelijke voorzieningen, zoals dagbesteding, de voedselbank en een kringloopwinkel.



*Figuur 2.1: Projectgebied gekleurd weergegeven (Bron: CS2 Architecten)*



*Figuur 2.2: Plattegrond projectgebied gekleurd weergegeven (Bron: CS2 Architecten)*

### 2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

#### Omgevingsplan gemeente Bergeijk

Het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk bevat de regels voor de projectlocatie.

Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

- a. de besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder:
  1. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
  2. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerking-treding van de Erfgoedwet;
  3. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
  4. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
- b. de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- c. de bruidsschat (zie artikel 22.1 van de Omgevingswet);

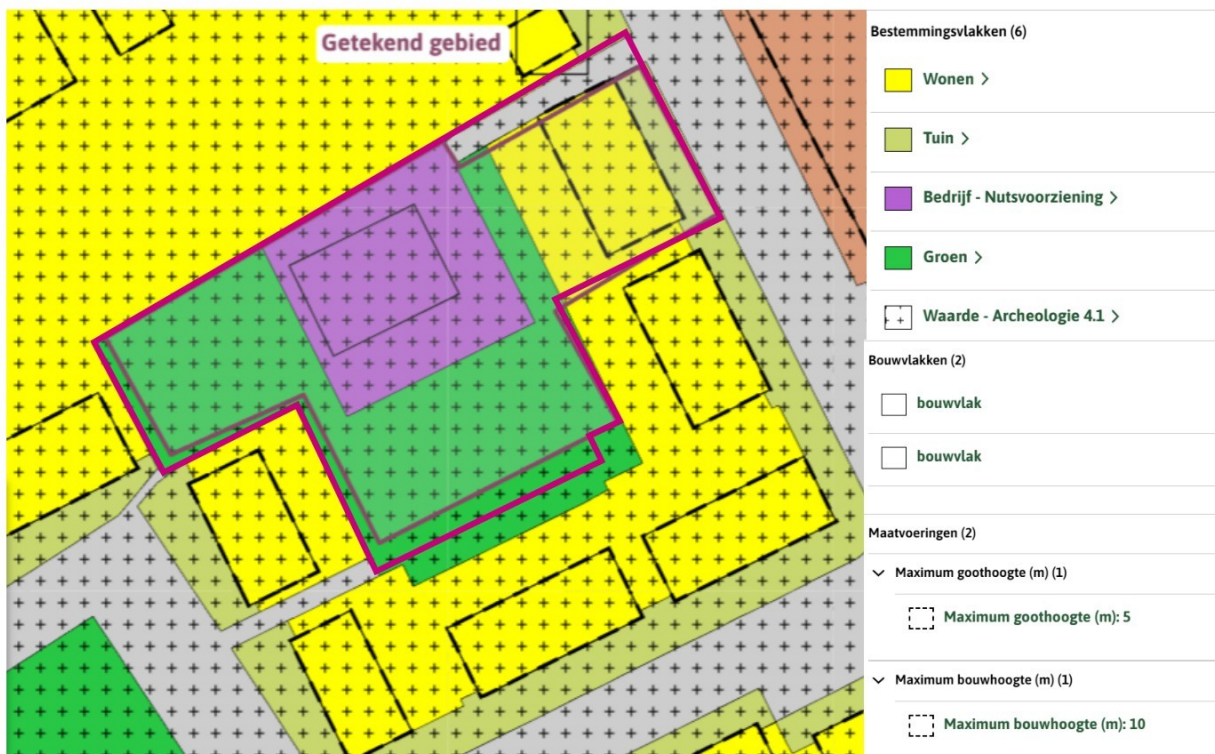
#### Ad a1. Het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

Op basis van de geldende planologische regeling, het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk waarvan het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk', vastgesteld op 27-09-2018, onderdeel is, geldt ter plaatse van de projectlocatie de bestemming:

- Groen;
- Bedrijf – Nutsvoorziening;
- Wonen
- Tuin
- Waarde – Archeologie 4.1.

Onderstaande figuur laat de uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' zien.





*Figuur 2.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk', projectgebied omkaderd (Bron: Regels op de kaart)*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen 'Groen' zijn uitsluitend gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, terreinen, ontsluitingswegen en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend als ondergeschikte functie bij wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

#### Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken

Dit plan heeft onder andere betrekking op het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'. De regels van het bestemmingsplan worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de regels van de parapluherziening. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing.

#### Ad a2, 3 en 4 Verordeningen

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren een gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater of erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval is van toepassing:

- Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2016
- Verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2025-2029

De bepalingen uit de Erfgoedverordening die over archeologie gaan (archeologische monumenten en vangnetbepaling archeologie), maken deel uit van het Omgevingsplan gemeente Bergeijk. Binnen het plangebied is geen sprake van een archeologisch monument. De vangnetbepaling is alleen van toepassing in gevallen dat een voormalig bestemmingsplan niet in een passende regeling voor archeologie voorziet. Met het Paraplubestemmingsplan Archeologie is hier voor dit plangebied echter al in voorzien, waardoor de vangnetbepaling in dit geval niet relevant is.

De geurverordening bevat regels veehouderijen en geurgevoelige gebouwen in de nabijheid van veehouderijen. Voorliggend project maakt geen veehouderij mogelijk en het projectgebied ligt niet in de nabijheid van veehouderijen. De regels uit de geurverordening zijn dan ook niet relevant voor dit project. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2025-2029 bevat onder andere een waterbergingseis (60 mm) voor nieuwbouw. Dit moet op het eigen perceel worden opgelost. In paragraaf 5.3 is gemotiveerd hoe hier invulling aan is gegeven.

### Ad c. Bruidsschat

In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen. De bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens het gebouw met de nutsvoorziening en de 3 rijwoningen te slopen en daarvoor in de plaats 12 duplexwoningen en 6 levensloopbestendige woningen te realiseren, samen met 24 parkeerplaatsen en een gedeelte openbaar groen. Alle 18 woningen zijn sociale huurwoningen.



Figuur 2.4: Massastudie beoogde ontwikkeling nieuwe woningen (Bron: CS2 Architecten)





*Figuur 2.5: Beoogde ontwikkeling in vogelvlucht (Bron: CS2 Architecten)*

De duplexwoningen (beneden-bovenwoningen) bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. De levensloopbestendige woningen bestaan uit één bouwlaag plus een kap. De grondgebonden woningen krijgen een tuin met berging. Ook de benedenwoningen krijgen een tuin met berging. De bovenwoningen krijgen een balkon boven op de entree aan de voorzijde van de woningen. Van de twaalf duplexwoningen hebben acht woningen een bruto vloeroppervlak (BVO) van 75 m<sup>2</sup>. De overige vier duplexwoningen hebben een BVO van 78 m<sup>2</sup>. Van de levensloopbestendige woningen hebben er vier een BVO van 139 m<sup>2</sup> en twee een BVO van 145 m<sup>2</sup>. De sociale huurwoningen zijn gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens.

Op de plek van de huidige drie rijwoningen komt een parkeerplaats met 24 parkeerplaatsen. Met grasbetontegels wordt ervoor gezorgd dat de parkeerplaatsen water kunnen doorlaten naar bodem en dit geeft bovendien een groene uitstraling.

In het westelijke deel van het projectgebied wordt de groene openbare ruimte behouden en worden twee bestaande bomen gehandhaafd. Daarnaast wordt een rij nieuwe bomen geplant als centrale as tussen de woningen in de richting van de straat.

## 2.3 Juridische activiteiten

### 2.3.1 Inleiding

Een project bestaat uit één of meerdere juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor geen bopa nodig is;
- II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de bopa wordt ingediend;
- III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteit zijn.

Deze onderbouwing heeft betrekking op de juridische activiteiten in categorie II, namelijk de omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, en activiteiten uit categorie III voor zover deze niet-omgevingsplanactiviteiten relevant zijn in het kader van de toetsing aan het criterium niet evident onuitvoerbaar.

Deze onderbouwing richt zich op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dit zijn de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is omdat deze activiteiten in strijd zijn met het omgevingsplan. Deze onderbouwing voorziet niet in een volledig overzicht van eventuele andere toestemmingen zoals meldingsplichten, informatieplichten of vergunningsplichten.

In sommige gevallen wordt in het kader van de ETFAL wel onderzocht of voor de uitvoerbaarheid van het project andere toestemmingen noodzakelijk. Daarbij kan gedacht worden aan een mogelijke vergunningplicht voor activiteiten die geen omgevingsplanactiviteiten zijn, zoals een flora-en fauna-activiteit of een Natura 2000-activiteit.

### **2.3.2 Omgevingsplanactiviteiten in strijd met het omgevingsplan**

De activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan en die door middel van een omgevingsvergunning voor de bopa zijn aangevraagd, worden onderzocht en onderbouwd in deze onderbouwing. In dit geval gaat het om de volgende omgevingsplanactiviteiten:

- Gebruik in strijd met het omgevingsplan:
  - de functie 'wonen' is niet toegestaan binnen de functie 'groen' en 'bedrijf-nutsvoorziening';
- Bouwen in strijd met het omgevingsplan:
  - woongebouwen zijn niet toegestaan binnen de functie 'groen' en 'bedrijf-nutsvoorziening'
  - de woongebouwen worden buiten bestaande bouwvlakken gerealiseerd;

Voor deze omgevingsplanactiviteiten wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

## **2.4 Milieueffectrapportage**

### **2.4.1 Algemeen**

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

### **2.4.2 Toetsing en conclusie**

De realisatie van woningen kan worden gezien als een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, te weten categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is in dat geval geen mer-plicht van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie (onder de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Wet milieubeheer) blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in de mer-regelgeving afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Of een woningbouwplan daadwerkelijk moet worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de aard en omvang van het project, de ligging en ontsluiting van het projectgebied.

In dit geval is sprake van sloop van drie woningen en een nutsgebouw. Een bestaande milieuhinderlijke activiteit (nutsvoorziening) verdwijnt dan ook. Op dezelfde plek worden 18 woningen teruggebouwd en wordt een parkeerterrein met 24





parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is amper nieuw ruimtebeslag, aangezien er sprake is inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied waarbij bestaande bouwpercelen en een binnenterrein worden benut.

De ontsluiting van het woningbouwproject voor gemotoriseerd verkeer vindt op exact dezelfde wijze plaats als voorheen, namelijk via de Dr. A. Hoynck van Papendrechtstraat. Uit de beoordeling van de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving (zie hoofdstuk 5) blijken er geen nadelige milieugevolgen zijn. Aanzienlijke milieueffecten vanuit de omgevingsaspecten kunnen daarom uitgesloten worden. Daarnaast is de locatie niet gelegen in beschermde milieugebieden zoals grondwaterbeschermingsgebieden, stiltegebieden, Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Brabant (zie ook paragraaf 5.15).

Gezien de kenmerken en plaats van het project en kenmerken van de potentiële effecten is er geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Een mer-procedure of plan-mer-beoordeling is niet nodig.

### 3. PARTICIPATIE EN ADVIES

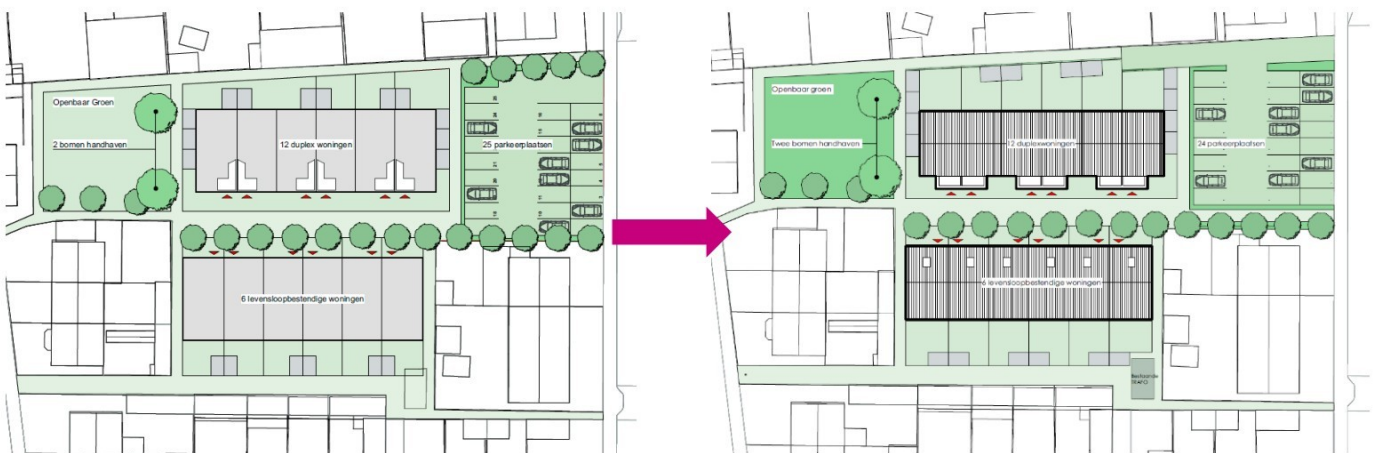
De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

#### 3.1 Omgevingsdialoog

Op 11 maart 2025 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over de herontwikkeling van 3 woningen en een oud KPN-deelstation naar 18 nieuwbouwwoningen. Tijdens deze informatiebijeenkomst werden aanwezigen geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen en werden zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan.

De genodigden voor deze informatiebijeenkomst hebben voorafgaand aan de bijeenkomst per brief een uitnodiging ontvangen. Hierin stond een korte introductie van het project beschreven (inclusief een situatietekening). Deze is gestuurd naar de bewoners van Dokter A. Hoynck van Papendrechtstraat even nummers 2 t/m 50 en aan Prinses Marijkestraat even nummers 18 t/m 34. De opzet van de informatieavond was een vrije inloop. Bewoners hoefden zichzelf niet vooraf aan te melden en konden tussen 19:30 en 21:30 uur langskomen. De locatie, het Aquinohuis, is een buurthuis ten oosten van het projectgebied. Vanuit de initiatiefnemer waren twee personen aanwezig om het plan verder toe te lichten en ook vanuit de gemeente Bergeijk waren twee personen aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. Bewoners konden via reactieformulieren een reactie/vraag achterlaten.

Naar aanleiding van opmerkingen van bewoners zijn er diverse kleine aanpassingen in het plan doorgevoerd. Zo zijn onder andere de bomen tussen het parkeerterrein en Dokter A. Hoynck van Papendrechtstraat 2 uit het ontwerp gehaald. Tevens is een erfafscheiding ingetekend aan de zuidkant van de parkeerplaats (zie figuur 3.1). Deze aanpassingen zijn op 21 mei 2025 door middel van een brief met daarin een tabel met vragen/opmerkingen en reacties aan bewoners geïnformeerd.



*Figuur 3.1: Verbeelding van doorgevoerde aanpassingen (rechts) ten opzichte van het eerdere ontwerp (links)*

Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage1 bij deze onderbouwing opgenomen. Daarin is ook benoemd op welke wijze rekening is gehouden met de reactie van de omwonenden in de planvorming.



### **3.2 Advies gemeenteraad**

Volgens het besluit van de gemeenteraad van 1 februari 2024 maakt de raad van haar adviesrecht gebruik bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor woningbouwontwikkelingen binnen de bebouwde kom vanaf 5 woningen.

Voor deze aanvraag om omgevingsvergunning wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. De gemeenteraad wordt pas om advies gevraagd nadat de inspraakperiode van het ontwerpbesluit is afgerond.

### **3.3 Advies Gedeputeerde Staten**

Op 20 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten (GS) van provincie Noord-Brabant een lijst van gevallen vastgesteld waarbij GS van haar adviesrecht gebruik wil maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Advies van GS is nodig als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de vastgestelde lijst. Het gaat dan om bepaalde artikelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er zijn geen instructieregels uit de vastgestelde lijst van toepassing op deze ontwikkeling.



## 4. BELEID EN PROVINCIALE INSTRUCTIEREGELS

### 4.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 4.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 4.3. Tot slot wordt in paragraaf 4.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Nationale omgevingsvisie

Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. Sterke en gezonde steden en regio's;
- d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Toetsing en conclusie

De NOVI is van een dusdanig schaal- en abstractieniveau, dat er geen specifieke uitspraken uit volgen die voor deze ontwikkeling relevant zijn. De strekking, de omvang en de aard van de ontwikkeling staan de belangen uit de NOVI niet in de weg.

### 4.3 Provinciaal beleid en instructieregels

#### 4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In december 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.

3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van Noord-Brabant.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

### Toetsing

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

#### 4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) vastgesteld.

De Ov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

#### *Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven*

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, zijn algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving opgenomen. De regels richten zich rechtstreeks tot degene die de activiteit uitvoert. Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. De beoordelingsregels voor de vergunningverlening zijn opgenomen in Hoofdstuk 4, Instructieregels omgevingsvergunning. Er zijn in de omgevingsverordening voor thema's rechtstreekse regels opgenomen, waaronder voor grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw.

Binnen het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden voor rechtstreeks werkende regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

#### *Instructieregels*

Instructieregels voor het omgevingsplan, zijn regels opgenomen vanwege een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in deze gebieden. Voor het plangebied gaat het om de volgende thema's:

- Stedelijk gebied
- Beperking grootschalige logistiek
- Stalderingsgebied

### Toetsing

De volgende artikelen uit deze omgevingsverordening zijn van belang:

- Diep grondwaterlichaam – Rechtstreeks werkende regels

*Artikel 3.12 Verbod milieubelastende activiteit Diep grondwaterlichaam*



Er wordt geen milieubelastende activiteit mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor deze bopa.

- Geen attentiezone waterhuishouding – Rechtstreeks werkende regels

*Artikel 3.15 Aanwijzing vergunningvrije gevallen open bodemenergiesysteem*

Er wordt geen open bodemenergiesysteem mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor deze bopa.

- Beperking grootschalige logistiek – Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

*Artikel 5.56a Grootschalige logistiek*

Er wordt geen grootschalige logistiek mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor bopa.

- Stedelijk gebied – Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

*Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant*

Dit artikel bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen ‘Stedelijk gebied’ plaatsvindt en die de aantasting van de ecologische waarde en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.15 is gemotiveerd dat dit project gelet op de afstand ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

De ontwikkeling veroorzaakt geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant.

*Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling*

De ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het extra sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens toevoegt aan het woningbestand van Bergeijk binnen bestaand stedelijk gebied. Naar dit type woningen is een grote vraag in Bergeijk en de regio (zie paragraaf 4.4 en 4.6). Een gebouw voor een telecomprovider die niet langer gebruikt wordt en 3 verouderde rijwoningen, maken plaats voor deze nieuwe woningen. Dit is een voorbeeld van de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. De woningen worden gebouwd conform de hedendaagse duurzaamheidseisen en hemelwater wordt op eigen gronden geïnfiltreerd, onder andere door grasbetontegels te gebruiken op de parkeerplaatsen.

*Artikel 5.62 Veehouderij in Stedelijk gebied*

Er wordt geen veehouderij mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor bopa.

- Stalderingsgebied – Instructieregels gemeenten

*Artikel 5.66 Aanvullende regels staldieren*

Er worden geen stallen mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor deze bopa.

- Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

In paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de sanering van een voormalige nutsvoorziening in een woonbuurt om ruimte te maken voor een woningbouwontwikkeling. Daarbij worden ook drie verouderde huurwoningen gesloopt en wordt een deel van een ingesloten groengebied benut. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in paragraaf 5.10 van deze onderbouwing te zien is, is voor de toevoeging van woningen toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze onderbouwing. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

De meerwaardecreatie op deze locatie zit in het feit dat op een duurzame wijze verdichting plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Diverse belangen krijgen een plekje in het plan. Ten eerste wordt een bijdrage geleverd aan het grote woningtekort dat heerst. De nieuwe sociale huurwoningen worden ontwikkeld volgens de hedendaagse duurzaamheidseisen en in een groene setting gepositioneerd binnen het projectgebied. Daarbij is voldoende aandacht besteed aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Diverse bomen zorgen voor schaduw. Met grasbetontegels wordt ervoor gezorgd dat de parkeerplaatsen water kunnen doorlaten naar bodem en dit geeft bovendien een groene uitstraling.

Waar het projectbied nu nog een achtergelegen terrein is met een gesloten uitstraling, wordt het straks opengesteld zodat ook omwonenden van het groen kunnen meeprofiteren en elkaar er kunnen ontmoeten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

#### **4.3.3 Conclusie provinciaal beleid en instructieregels.**

De ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

## **4.4 Regionaal beleid**

### **4.4.1 Kempische Visie op Wonen 2024-2028**

Gemeente Bergeijk is onderdeel van de Kempengemeenten gezamenlijk met de gemeenten Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Binnen de samenwerking werken de gemeenten samen op de vakgebieden zoals maatschappelijke dienstverlening, vergunningen, toezicht, handhaving en ICT. Gezamenlijk is op 18 juli 2024 de Kempische visie op wonen 2024-2028 vastgesteld. Hiermee zijn de volkshuisvestelijke doelstellingen gewaarborgd.

De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vijf thema's:

1. De (schaal)sprong vooruit;
2. Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad;
3. Wonen met zorg of ondersteuning;
4. Werken aan vitaliteit in de kernen;
5. Op weg naar een duurzame toekomst.

Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarbovenop hebben ze in de Kempen relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare en kleine koopwoningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning moeten blijven wonen.

Er is behoefte aan 3.220 extra woningen in de regio voor de periode van 2023-2030. In de periode 2023-2030 is er voor de gemeente Bergeijk een behoefte aan minimaal 720 nieuwe woningen. In de komende jaren wordt sterker ingezet op betaalbaarheid. Hierin is opgenomen dat 2/3 betaalbare woningen en 30% sociale huur door een woningcorporatie moet worden ingevuld.

### Toetsing

Voorgenomen projectgebied is gelegen in de kern Bergeijk, in de gelijknamige gemeente Bergeijk. De gemeente is onderdeel van de Kempengemeenten, die zich gezamenlijk inzetten op diverse thema's. Een van de thema's is wonen. Uit de visie is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan woonruimte in de Kempen, deze behoefte bedraagt circa 3.220 extra woningen voor de periode tot 2030, waarvan minimaal 720 woningen in Bergeijk.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 18 sociale huurwoningen, waarvan 6 levensloopbestendige en 12 duplexwoningen. Hiermee sluit het plan direct aan op de doelstellingen uit de Kempische Visie op Wonen 2024-2028, waarin het toevoegen van betaalbare, passende woningen voor specifieke doelgroepen centraal staat. Er wordt voldaan aan de regel dat van het aandeel nieuwe woningen 2/3 betaalbare woningen en 30% sociale huur moet zijn. De beoogde woningen vallen allemaal onder de sociale huur. Daarnaast zijn zowel de levensloopbestendige als de benedenwoningen geschikt voor de doelgroep senioren en personen met een handicap of beperking. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid waarin is vastgelegd dat ten minste 20% van de woningen geschikt dient te zijn voor senioren.

#### 4.4.2 Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040

De Brainportregio maakt een economische schaa sprong door, die ook in De Kempen tot extra vraag aan woningen, bedrijverterreinen en mobiliteitsoplossingen leidt. Dat heeft invloed op de ruimtelijke inrichting van en het sociale leven in de vier Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. De vier gemeenteraden hebben daarom een bestuursopdracht vastgesteld voor *“het bepalen van de strategische koers van De Kempen in 2040 op sociaal-maatschappelijk en fysiek gebied, met daarin concrete keuzes en een bijpassende uitvoeringsagenda”*. De Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040, vastgesteld op 25 oktober 2024, geeft invulling aan die bestuursopdracht.

De Kempische ambitie luidt op hoofdlijnen:

- Om de woonzekerheid van de Kempische regio te waarborgen groeit die tot 2040 met minimaal met minimaal 8.950 tot maximaal 13.000 woningen.
- Elke kern kan qua woningaantal groeien, om te kunnen voorzien in de autonome woningbehoefte van de betreffende kern. Daarmee worde de leefbaarheid behouden en deze waar mogelijk versterkt.
- Vanwege het bestaande woningaanbod groeien de grotere kernen meer dan de autonome woningbehoefte. Ook de kernen met een ligging nabij het stedelijk gebied zullen meer groeien om de woningbehoefte vanuit de schaa sprong op te vangen.
- Het streven is om het bestaande voorzieningsniveau eerder te versterken dan te behouden om de leefbaarheid en de levendigheid in de kernen te waarborgen, en de geestelijke en lichamelijke gezondheid van alle Kempenaren te bevorderen.

De ontwikkelstrategie is opgesteld aan de hand van zes thema's die samen de brede welvaart omvatten:

- wonen
- werken
- bereikbaarheid & mobiliteit
- landschap & klimaat
- voorzieningen
- samenleving

### Wonen

Het woningaanbod in De Kempen is klein en eenzijdig; het bestaat vooral uit grote grondgebonden (koop)woningen op relatief grote percelen. Mede door een gebrek aan seniorenwoningen zijn de doorstroommogelijkheden beperkt en stijgt de



gemiddelde koopsom. Voor kleinere huishoudens, kwetsbaren, mensen met een smalle beurs en starters op de woningmarkt is het moeilijk om een woning te vinden.

Door de ontwikkeling van de Brainportregio zijn De Kempen in trek. Hierdoor is er sprake van een grote druk op de woningmarkt. Er is sprake van schaarste, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Het woningaanbod blijft achter bij de vraag en er is niet voor elk wat wils. Het gevolg is dat er onvoldoende doorstroming is en de huizenprijzen stijgen.

Om alleen al de autonome behoefte op te kunnen vangen moeten er tot 2030 ten minste 3.220 woningen gebouwd worden. Het woningaanbod richt zich op de verschillende doelgroepen waaronder woningen voor ouderen nabij voorzieningen en meer betaalbare woningen voor jongeren. In verband met de vergrijzing is er een groeiende behoefte aan levensloopgeschikte woningen, door nieuwbouw of aanpassing van bestaande woningen

Elke subregio van de Brainportregio/MRE is gevraagd een steentje bij te dragen aan het faciliteren van de regionale schaalessprong. Voor De Kempen betekent dat dat er tot 2040 in totaal 5.000 tot 13.000 woningen bij moeten komen als onderdeel van een totale opgave van 100.000 tot 130.000 in de Brainportregio.

Voor de gemeente Bergeijk houdt dit in dat er minimaal 1.750 woningen en maximaal 3.000 woningen bij moeten komen.

Hierbij is het belangrijk dat nieuwe woningen qua uitstraling aansluiten bij het karakter van de kern van Bergeijk waarbij wordt gezocht naar (nieuwe) woonvormen passend bij de woonbehoefte. Daarnaast gaat inbreiden boven uitbreiden, zodat het groene karakter van De Kempen behouden blijft.

#### **Toetsing**

Er is een grote behoefte aan extra woningen in de gemeente en in de kern Bergeijk. De toevoeging van 18 nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied past binnen de regionale behoefte.

#### **4.4.3 Conclusie regionaal beleid**

De ontwikkeling voldoet aan het regionale beleid voor woningbouw.

### **4.5 Waterschapsbeleid**

#### **4.5.1 Waterbeheerprogramma**

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP). In het WBP staat hoe het waterschap haar taken uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende jaren. Het WBP beschrijft de ambities en inzet van het waterschap voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. In het WBP heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. Het waterschap streeft naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

De visie en doelstellingen van het waterschap zijn vanuit het WBP uitgewerkt naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap zoals de waterschapsverordening, de legger en communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### **4.5.2 Waterschapsverordening**

Via vergunningverlening en handhaving stelt het waterschap eisen aan activiteiten die het watersysteem kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde waterschapsverordening. De waterschapsverordening is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden



in, met of rondom het water en bijbehorende beschermingszones en kunstwerken (beperkingengebied watergangen) is de wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing. De bepalingen zoals opgenomen in de waterschapsverordening zijn veelal nader uitgewerkt in beleidsregels en algemene regels. Beleidsregels vormen over het algemeen een toetsingskader bij vergunningverlening. Algemene regels formuleren voorwaarden waarbinnen zonder vergunning werken mogen worden uitgevoerd.

#### **4.5.3 Conclusie waterschapsbeleid**

De ontwikkeling past binnen het beleid van het Waterschap beschreven in het waterbeheerprogramma. In hoofdstuk 5 wordt bovendien nader ingegaan op het aspect water in het kader van de fysieke leefomgeving.

## **4.6 Gemeentelijk beleid**

De volgende onderdelen van het gemeentelijke beleid zijn voor de ontwikkeling van belang:

### **4.6.1 Omgevingsvisie gemeente Bergeijk**

Op 24 februari 2022 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. Hierin staat beschreven hoe de gemeente in de komende 10 tot 20 jaar de fysieke leefomgeving in wil richten. In de Omgevingsvisie staat onder andere beschreven wat de grootste kwaliteiten van de leefomgeving zijn, wat de plannen voor ontwikkeling zijn en wat de hoofdlijnen van het beleid zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

De omgevingsvisie gaat in op de volgende kernkwaliteiten van de gemeente Bergeijk:

- Het groene karakter (tussen bossen, beken en boerenland)
- Het sociale karakter (een sterke verbondenheid)
- Het economische karakter (Kempische maakindustrie)

De opgaven en koerst van Bergeijk:

- Leefbare dorpen:
- Vitaal buitengebied
- Sterke economische structuur

De koers leefbare dorpen is opgesplitst in een aantal pijlers: wonen, voorzieningen, omgevingskwaliteit en gezondheid.

De vraag naar woningen is zeer groot, niet alleen vanuit eigen inwoners maar ook omdat Bergeijk binnen Brainport een aantrekkelijke gemeente is om te wonen. De ambitie is om in alle dorpskernen woningen te bouwen voor alle doelgroepen: starters, jonge gezinnen, doorstromers en senioren. Daarnaast is het streven om voldoende betaalbare woningen, sociale huurwoningen en woningen voor zorgbehoevende in de gemeente te hebben.

Onder de pijler omgevingskwaliteit wordt onder andere ingegaan op groen. Door inbreidingen in de kernen kan de groenstructuur die bijdraagt aan het typisch dorps karakter onder druk komen te staan. Dit vraagt inspanning om de groene kwaliteiten te behouden. Ook moet de gemeente actief aan de slag met klimaatbestendigheid. De openbare ruimte moet beter bestendig zijn voor de opvang van grote regenbuien, voor droogte en voor hitte. Voldoende groen en water(berging) zorgen voor het verminderen van hitte op warme dagen. Hier ligt een opgave voor zowel de openbare ruimte als voor particuliere gronden (minder verharding in tuinen).

### **Toetsing**

Een van de uitgangspunten van de Omgevingsvisie gemeente Bergeijk is het creëren van een veilige, gezonde en duurzame omgeving. Bij dit project wordt hier volop op ingezet. In dit geval wordt namelijk een voormalige nutsvoorziening in een woonbuurt gesaneerd om ruimte te maken voor een woningbouwontwikkeling. Daarbij worden ook drie verouderde huurwoningen gesloopt en wordt een deel van een ingesloten groengebied benut. In totaal komen hier 18 sociale huurwoningen



terug, die zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. De woningen komen beschikbaar voor meerdere doelgroepen (senioren en gezinnen).

Hoewel er openbaar groen verloren gaat, krijgt het project een groene aanblik door toepassing van meer diverse groenelementen in de openbare ruimte. Ook wordt een deel van de groene ruimte (waaronder twee bestaande bomen) behouden en worden de parkeerplaatsen met grasbetontegels uitgevoerd. Dit laatste maakt het beter mogelijk om water in de bodem te laten infiltreren en gaat hittestress tegen. Door de gekozen planopzet wordt het ingesloten groengebied meer geopend, wat de sociale veiligheid (meer sociale controle) ten goede komt.

Al met al draagt de ontwikkeling dan ook bij aan een veilige, gezonde en duurzame omgeving, waarmee de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie gemeente Bergeijk.

#### **4.6.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid beschreven in de Omgevingsvisie.

## 5. THEMA'S VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Daarnaast zijn in het Bkl de volgende beoordelingsregels opgenomen:

- Instructieregels rijk
- Instructieregels provincie
- Instructies rijk en instructies provincie
- Vorbereidingsbesluiten
- Projectbesluiten
- Maatwerkregel

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de bopa. Hieronder wordt de toetsing van het project aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan.

#### 5.1.2 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 5.1: Instructieregels Bkl

| Thema                                                         | Afdelingen en paragrafen Bkl                                                               | Relevant voor de ontwikkeling                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dienstenrichtlijn                                             | § 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.                                                 | Nee, het project voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan. |
| Omgevingsveiligheid                                           | § 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid                                                      | Ja, zie paragraaf 5.2                                                                                                                                                                       |
| Water                                                         | § 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen                                                   | Ja, zie paragraaf 5.3                                                                                                                                                                       |
| Luchtkwaliteit                                                | § 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht                                                    | Ja, zie paragraaf 5.4                                                                                                                                                                       |
| Geluid door activiteiten                                      | § 5.1.4.2. Geluid door activiteiten                                                        | Ja, zie paragraaf 5.5                                                                                                                                                                       |
| Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen                | § 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen                            | Ja, zie paragraaf 5.6                                                                                                                                                                       |
| Geluid rond luchthavens                                       | § 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens                                                         | Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.                                                                                                                |
| Trillingen                                                    | § 5.1.4.4. Trillingen                                                                      | Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in.                                   |
| Slagschaduw van windturbines                                  | § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines                                                   | Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.                                                                                                                     |
| Bodemkwaliteit                                                | § 5.1.4.5. Bodemkwaliteit                                                                  | Ja, zie paragraaf 5.7                                                                                                                                                                       |
| Geur                                                          | § 5.1.4.6. Geur                                                                            | Ja, zie paragraaf 5.8                                                                                                                                                                       |
| Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie) | § 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed | Ja, zie paragraaf 5.9                                                                                                                                                                       |



|                                                                         |                                                                                                                                                                                |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied</b> | § 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed                                                                                     | Nee, de projectlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied |
| <b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>                             | § 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking                                                                                                                                | Ja, zie paragraaf 5.10                                                                  |
| <b>Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving</b>                | § 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies;<br>§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten | Ja, zie paragraaf 5.11                                                                  |
| <b>Aanwijzing woningbouwcategorieën</b>                                 | § 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken                                                                                                                                               | Ja, zie paragraaf 5.10 (ladder voor duurzame verstedelijking)                           |
| <b>Toegankelijkheid openbare buitenruimte</b>                           | § 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen                                                                                         | Ja, zie paragraaf 5.12                                                                  |

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de aangevraagde omgevingsplanactiviteit als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een instructieregel tenzij ontheffing is verkregen van de instructieregel.

### 5.1.3 Afweging instructieregels provinciale omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In paragraaf 4.3.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in hoofdstuk 5 aan deze instructieregels getoetst.

### 5.1.4 Instructies Rijk en of provincie

Een instructie is een eenmalige opdracht van een hoger bestuursorgaan aan een lager bestuursorgaan. Met een instructie wordt aangegeven hoe taken of bevoegdheden moeten worden uitgevoerd en binnen welke termijn. De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de aangevraagde omgevingsplanactiviteit als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een instructie.

### 5.1.5 Projectbesluiten

Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang. Het projectbesluit vervangt het Tracébesluit uit de Tracéwet, het inpassingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het projectplan uit de Waterwet. De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de aangevraagde omgevingsplanactiviteit die het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.

### 5.1.6 Maatwerkregels

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een maatwerkregel in het omgevingsplan, wordt bij de beoordeling of wordt voldaan aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel.

### 5.1.7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Thema's in het kader van ETFAL

| Thema                                                                   | Wettelijk kader                                                                                                                                                                                                  | Relevant voor de ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gezondheid</b>                                                       | § 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig. | Ja, paragraaf 5.13.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen</b>                        | In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                         | Nee, de projectlocatie ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij, zie paragraaf 5.13.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen</b>                     | In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                         | Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone, zie paragraaf 5.13.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Mobiliteit en parkeren</b>                                           | In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                         | Ja, zie paragraaf 5.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Natuurbescherming NNN</b>                                            | Afdeling 7.3 van het Bal.                                                                                                                                                                                        | Nee, de projectlocatie ligt niet of nabij binnen Natuur Netwerk Nederland, zie paragraaf 5.15                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ecologie: gebiedsbescherming</b>                                     | Afdeling 11.1 van het Bal.                                                                                                                                                                                       | Ja, zie paragraaf 5.15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ecologie: soortenbescherming</b>                                     | Afdeling 11.2 van het Bal.                                                                                                                                                                                       | Ja, zie paragraaf 5.16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ecologie: houtopstanden</b>                                          | Afdeling 11.3 van het Bal.                                                                                                                                                                                       | Ja, zie paragraaf 5.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)</b> | In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                         | Nee, gezien de aard en omvang van het project is onacceptabele schaduwhinder niet te verwachten                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Windhinder</b>                                                       | In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                         | Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Lichthinder</b>                                                      | In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                     | Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen. |
| <b>Duurzaamheid en klimaatadaptatie</b>                                 | In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.                                                                                                                                                         | Ja, zie paragraaf 5.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 5.2 Omgevingsveiligheid

### 5.2.1 Instructieregels

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving in § 5.1.2. Deze paragraaf gaat in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2).

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en



standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

### Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar, op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

### Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

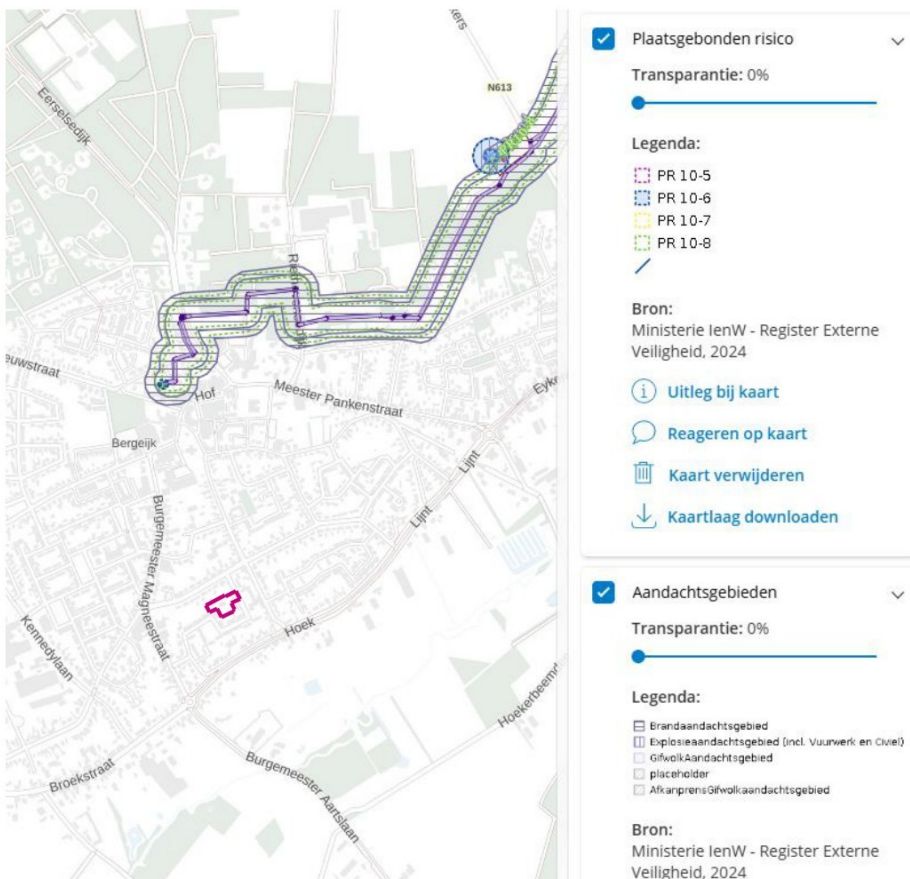
Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

#### 5.2.2 Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van de nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's.

Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' van Atlas Leefomgeving (figuur 5.1) kan in beeld worden gebracht welke risico-bronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.





*Figuur 5.1: Uitsnede kaart Externe Veiligheid met aanduiding projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)*

Uit de kaart blijkt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het aandachtsgebied van een risicobron (risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen) is gelegen.

### 5.2.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe risicobron mogelijk en de projectlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het project is niet in strijd met instructieregels voor omgevingsveiligheid en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

## 5.3 Water

### 5.3.1 Instructieregels

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een bopa moet daarom rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang). In deze waterparagraaf zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het project gegeven. Deze paragraaf vormt daarmee de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen.

Verder zijn de water gerelateerde instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening getoetst. Hiermee is gegarandeerd dat het waterbelang in voldoende mate is meegewogen en dat de plan specifieke regels van het bevoegd gezag (waterschap en gemeente) op een goede wijze in het plan zijn meegenomen.

Verder moet rekening worden gehouden met waterschapsbelangen. Uit het waterschapsbeleid en de waterschapsverordening blijkt welke belangen er spelen. Ten slotte wordt het project ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met

betrekking tot water. Het gemeentelijkbeleid biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater.

### 5.3.2 Waterrelevant beleid

#### Waterschap de Dommel

Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan. Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel/Brabantse Delta/Aa en Maas met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 dient de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

De waterschapsverordening, voorheen de Keur, is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing.

In de waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 2.2, vijfde lid: 'Het is verboden zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 2.2 van de waterschapsverordening is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.



- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2/l/s/ha;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m<sup>2</sup> of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist.

Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> komt men in het vergunningentrajec terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe compensatie kan plaatsvinden.

### Gemeente Bergeijk

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, 2025-2029 (VGRP).

Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van dit plan legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

De gemeente wil een goed functionerend water- en rioleringsstelsel in stand houden en vanuit de zorgplicht riolering bijdragen aan gemeenschappelijke thema's zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving.

Om de zorg voor riolering nu en in de toekomst betaalbaar te houden wil de gemeente toegroeien naar een situatie waarin we sterker sturen op prestaties, risico's en kosten. Om dit te kunnen doen dient de basis op orde te zijn. De koers die hiervoor is ingezet wil de gemeente doorzetten en het beheer verder optimaliseren.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wil de gemeente het hemelwater zoveel mogelijk (laten) verwerken op eigen terrein of minimaal binnen projectgrens, tenzij transport doelmatiger is.

Door hemelwater in de bodem te infiltreren wordt de sponscapaciteit van de bodem benut en wordt een zoetwatervoorraad opgebouwd om langdurig droge perioden beter te kunnen overbruggen. Het overtollige hemelwater wordt in de openbare ruimte opgevangen, waarna het bij voorkeur via bovengrondse blauw-groene aders wordt afgevoerd naar de beekdalen die zijn (her)ingericht voor de opvang van pieken. Met deze aders, zoals opgenomen in het waterstructuurplan, wordt bijgedragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en kan tevens hittestress worden tegengegaan.

Voor het verwerken van hemelwater hanteert de gemeente een andere grenswaarde dan het waterschap. Waar het waterschap de grens legt op een verhardingstoename van 500 m<sup>2</sup>, legt de gemeente de grens bij 50 m<sup>2</sup> verhardingstoename. Het verwerken van hemelwater op eigen terrein is vanuit het gemeentelijk beleid en het beleid van het Waterschap verplicht gesteld. 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 doelmatiger is, dan is verwerking buiten de perceelgrenzen toegestaan.

### 5.3.3 Toetsing

Voor de weging van het waterbelang is een onderzoeksrapport geschreven, deze is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt op de belangrijke bevindingen ingegaan.



Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- verhard oppervlak huidige situatie 2.002 m<sup>2</sup>;
- verhard oppervlak toekomstige situatie 2.868 m<sup>2</sup>.
- toename verhard oppervlak 866 m<sup>2</sup>.
- waterbergingsopgave 172 m<sup>3</sup> (2.868 m<sup>2</sup> x 60 mm);
- aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG (29,5 m +NAP);
- geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

### Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen (hydrologisch neutraal). Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) wordt gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Een eerste indicatieve uitwerking laat zien dat er voldoende ruimte binnen het projectgebied is om de benodigde waterberging/- compensatie te realiseren. Het plan kan hierin voorzien door het aanleggen van een bovengrondse voorziening, een wadi, binnen het groene onverharde deel aan de noordwestzijde van de planlocatie. Bij bovengrondse en groene voorzieningen is het functioneren inzichtelijker, beter te onderhouden en het draagt bij aan een groene leefomgeving. Voor de aanleg van de wadi is vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van 195 m<sup>2</sup> (15 m bij 13 m), zie onderstaande figuur. Bij de bepaling van het oppervlak is er rekening mee gehouden dat het talud van de wadi op minimaal 1 meter van paden en bomen komt te liggen.

Wanneer een wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,5 meter en een talud van 1 op 3 kan, met inachtneming van een waking van 0,1 meter (waterhoogte 0,4 m), ca. 59 m<sup>3</sup> water worden geborgen. Bij een talud van 1 op 5 is een berging beschikbaar van ca. 48 m<sup>3</sup>.



Figuur 5.2: Situering mogelijke wadi toekomstige situatie (Bron: RB-water)

Binnen de planlocatie is naast de mogelijkheid tot de aanleg van een wadi weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal voor het bergen van het restant van de wateropgave gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag dat benodigd is om het restant van de wateropgave ( $113 \text{ m}^3$ ) te bergen, is een alternatief uitgewerkt waarbij is uitgegaan van een toepassing van de Q-Bic+ infiltratie unit van Wavin. Om de wateropgave van  $133 \text{ m}^3$  met de Q-Bic+ Infiltratie unit te kunnen bergen zijn in totaal 310 units benodigd.

Wanneer de kratten niet worden gestapeld, bedraagt het aanlegoppervlak ca.  $223 \text{ m}^2$  ( $1,2 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} \times 310 \text{ st}$ ). De parkeerplaatsen aan de oostzijde van de planlocatie hebben een oppervlak van  $420 \text{ m}^2$ . Het beschikbare oppervlak is daarmee groter dan het aanlegoppervlak waardoor een dergelijk systeem inpasbaar is. Onder de parkeerplaats kan indien nodig bij toepassing van de Q-Bic+ Infiltratie unit de volledige waterbergingsopgave van  $172 \text{ m}^3$  worden geborgen.

De gemeente blijft eigenaar en beheerder van de parkeerplaats. De definitieve systeemkeuze, positionering en technische uitwerking van het systeem wordt bij een latere planfase nader uitgewerkt en gedimensioneerd met aangegeven maatvoering en dwarsdoorsnede(s) met hoogtematen t.o.v. NAP. De diverse onderdelen van het hemel-, afvalwatersysteem worden vervolgens (civieltechnisch) uitgewerkt en getoetst. Daarnaast wordt de wijze van beheer en onderhoud en onderhoudsplijt overlegd.

Op basis van de verwachte bodemopbouw worden vooralsnog geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Geadviseerd wordt om bij de verdere planvorming een in-situ waterdoorlatendheidsonderzoek uit te voeren zodat vastgesteld kan worden dat de voorgestelde hemelwatervoorzieningen ook daadwerkelijk door middel van infiltratie snel genoeg ledigen.

Binnen de planlocatie zal een situatie waarbij 60 mm neerslag valt geborgen worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten richting de openbare ruimte. Tijdelijk kan dan een water-op-sstraat situatie ontstaan. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen.

### Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

### Afvalwater

In de Dokter A. Hoynck van Papendrechtstraat ligt een gemengd vrijverval rioolstelsel. Hemelwater en afvalwater wordt in de bestaande situatie gezamenlijk ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

In de toekomstige situatie zal het hemelwater en afvalwater gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Voor de woningen wordt uitgegaan van een gemiddelde woonbezetting van 2 bewoners. Dit betekent dat er dus  $2,5 \times 120 \text{ liter} = 240 \text{ liter}$  per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 18 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca.  $4,32 \text{ m}^3/\text{dag}$ . De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal bij het verdere planproces in overleg nader worden uitgewerkt en worden getoetst.



#### 5.3.4 Conclusie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn de waterhuishoudkundige consequenties in beeld gebracht waarbij de waterbelangen ten aanzien van waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn gewogen. Bij de weging van de waterbelangen zijn de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening van het waterschap in acht genomen en vormde hiervoor de basis. Met het uitvoeren van de weging van het waterbelang is het kader gegeven voor het vastleggen van het wateraspect zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen wordt er in het plan voldoende rekening gehouden met de waterbelangen.

### 5.4 Luchtkwaliteit

#### 5.4.1 Instructieregels

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten (te weten de aanleg of wijziging van een wegtunnelbuis en de aanleg van een autoweg of autosnelweg) de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) altijd worden beoordeeld. In het geval wanneer een ontwikkeling in of nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof plaatsvindt kan in de volgende gevallen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig zijn:

- de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht

Onderzoek is in deze gevallen in beginsel niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 5.4.2 Toetsing

In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een ontwikkeling met ‘gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan’ niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Dit project voorziet in de realisatie van 18 woningen aan een bestaande ontsluitingsweg (Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat). Vanwege de omvang van het planvoornemen kan deze worden aangemerkt als ‘niet in betekenende mate bijdragend’. Gemeente Bergeijk is niet gelegen binnen een aandachtsgebied dat wordt gemonitord voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Er is geen belemmering voor het realiseren van de woningen.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is.

In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven op het dichtstbijzijnde toetspunt (Hoek, Bergeijk, X: 153196.517604437, Y: 369650.732581767) voor monitoringsronde 2024 en het rekenjaar 2025. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de toetswaarden zich ruimschoots onder de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) bevinden.

Tabel 5.3: Maximale waarde toetspunt CIMLK (Bron: CIMLK)

|                                                   | Omgevingswaarde (kalenderjaargemiddeld) | Maximale waarden toetspunten CIMLK |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Stikstof (NO <sub>2</sub> )                       | 40 µg/m <sup>3</sup>                    | 12,1 µg/m <sup>3</sup>             |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )                      | 40 µg/m <sup>3</sup>                    | 14,51 µg/m <sup>3</sup>            |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )                     | 25 µg/m <sup>3</sup>                    | 8,21 µg/m <sup>3</sup>             |
| Overschrijdingsdagen fijnstof (PM <sub>10</sub> ) | 35 dagen                                | 6 dagen                            |



### 5.4.3 Conclusie

Het project levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

## 5.5 Geluid door activiteiten

### 5.5.1 Instructieregels

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Het geluid door een activiteit is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in onderstaande tabellen:

*Tabel 5.4: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw*

| Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw | 07.00-19.00 uur | 19.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten                         | 50 dB(A)        | 45 dB(A)        | 40 dB(A)        |
| $L_{A,max}$ door aandrijfgeluid van transportmiddelen            | --              | 70 dB(A)        | 70 dB(A)        |
| $L_{A,max}$ door andere piekgeluiden                             | --              | 65 dB(A)        | 65 dB(A)        |

*Tabel 5.5: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten*

| Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten | 07.00-19.00 uur | 19.00-23.00 uur | 23.00-07.00 uur |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten                       | 35 dB(A)        | 30 dB(A)        | 25 dB(A)        |
| $L_{A,max}$ door aandrijfgeluid van transportmiddelen          | --              | 55 dB(A)        | 55 dB(A)        |
| $L_{A,max}$ door andere piekgeluiden                           | --              | 45 dB(A)        | 45 dB(A)        |

### 5.5.2 Toetsing

Aan de overzijde van de weg Dokter A. Hoynck van Papendrechtstraat aan de oostzijde van het projectgebied, bevindt zich een gebouw die in het omgevingsplan de bestemming maatschappelijke heeft. Hier mogen uiteenlopende maatschappelijke en culturele voorzieningen vestigen. Op dit moment is er het Aquinohuis gevestigd. Hier kunnen mensen terecht als ze ondersteuning nodig hebben op het gebied van arbeidsintegratie, dagbesteding, eenzaamheid, vrijwilligerszorg, etc.

De nieuwe woningen komen op meer dan 40 meter afstand te liggen. Dit is gelet op de planologisch toegestane en feitelijke aanwezige functies op ruim voldoende afstand, conform de systematiek van VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De woningen zullen geen hinder ondervinden van de maatschappelijke functie.

Omgekeerd staan er bestaande woningen op een kortere afstand van de maatschappelijke functie dan de woningen die met dit project worden gebouwd. Die bestaande woningen zijn daardoor maatgevend. De maatschappelijke functie wordt niet nadelig beïnvloed door de komst van de nieuwe woningen.

### 5.5.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe activiteit met mogelijke geluiduitstraling mogelijk. De akoestische situatie vanwege activiteiten in de omgeving wordt aanvaardbaar geacht voor de nieuwe woningen. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geluid door activiteiten en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

## 5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

### 5.6.1 Instructieregels Bkl

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens tabel 5.6. In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

Tabel 5.6: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

| Geluidbronsoort                   | Standaardwaarde $L_{den}$ [dB] | Grenswaarde $L_{den}$ [dB]   |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Provinciale wegen Rijkswegen      | 50                             | 60                           |
| Gemeentewegen Waterschapswegen    | 53                             | 70                           |
| Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen | 55                             | 65                           |
| Industrieterreinen                | 50 $L_{den}$ /40 $L_{night}$   | 55 $L_{den}$ /45 $L_{night}$ |

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan (eerst in de bopa).

Tevens dient getoetst te worden aan de gemeentelijke 'Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Bergeijk'. In dit geluidbeleid worden de kaders vastgelegd wanneer meer geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan en waar ruimte is voor een afwijking onder bestuurlijke afweging.

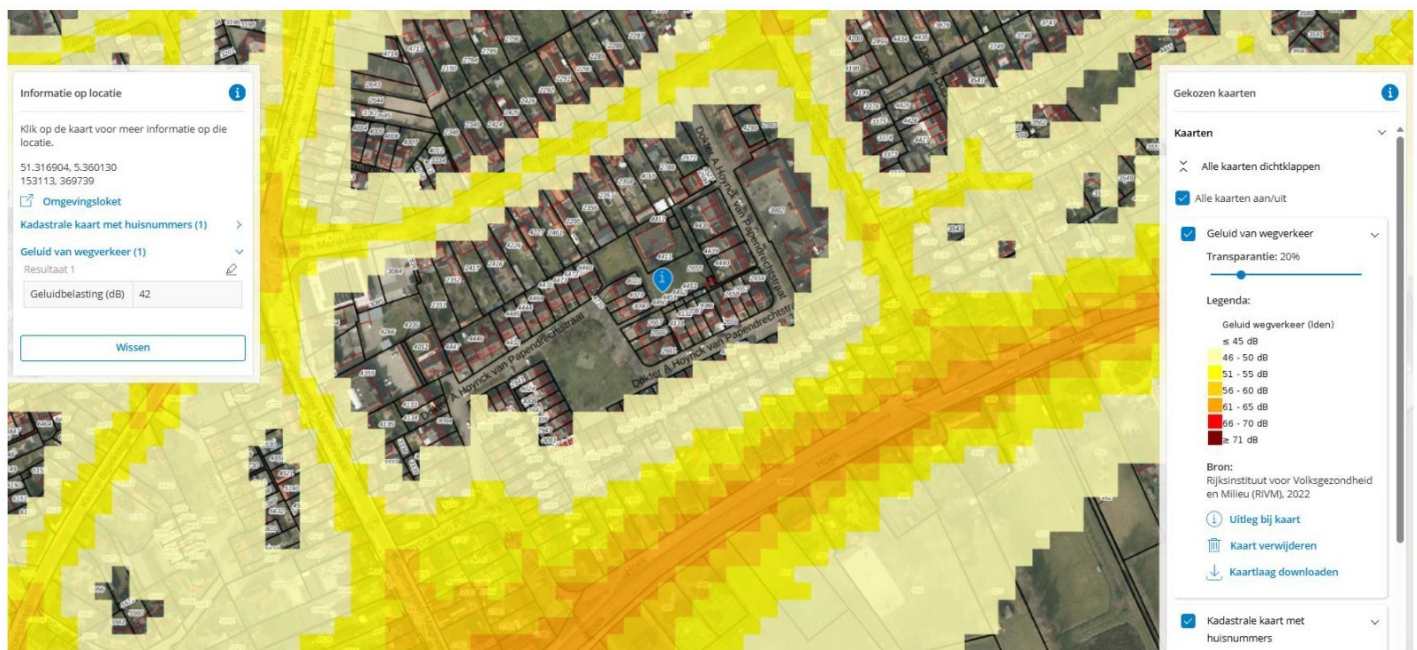


## 5.6.2 Toetsing

### Geluidgevoelige gebouwen in geluids-aandachtsgebied

De projectlocatie maakt zelf geen nieuwe weg, spoorweg of industrieterrein mogelijk. Het project maakt wel geluidgevoelige gebouwen mogelijk in een geluids-aandachtsgebied van de geluidbronsoort gemeentewegen Burg. Magneestraat, Dokter Rauppstraat en Hoek. Volgens het CVGG (Centrale Voorzienig Geluidgegevens) ligt de projectlocatie niet binnen een geluids-aandachtsgebied van een spoorweg, rijksweg, provinciale weg of industrieterrein.

Voor de omliggende gemeentewegen zijn geen geluidproductieplafonds vastgesteld. In dat geval gelden de geluidwaarden uit het Bkl. Volgens artikel 5.78i van het Bkl is dit echter alleen van toepassing bij gemeentewegen met 2.500 mvt/etmaal of meer. Uit het Brabant Brede Model Aanpak (BBMA) volgt dat de direct omliggende gemeentewegen (de Dokter A. Hoynck van Papendrechtstraat en de Prinses Marijkestraat) minder dan 2.500 mvt/etmaal te verwerken krijgen. Zodoende zijn de bepalingen uit het Bkl niet van toepassing.



*Figuur 5.3: Uitsnede Atlas Leefomgeving. De blauwe marker geeft de hoogste geluidwaarde binnen het projectgebied weer.*

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wel nodig om af te wegen of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd gelet op wegverkeerslawaai. De kaart 'Geluid in Nederland' van de Atlas leefomgeving geeft een indicatie van het akoestisch klimaat ter plaatse. Uit de kaart kan worden opgemaakt dat de gecumuleerde geluidbelasting overal rond de 40-42 dB ligt. Ter referentie: dat is ruimschoots lager dan de standaardwaarde (53 dB) zoals vastgelegd in het Bkl. Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreven is een nadere toetsing aan de gemeentelijke beleidsregel geluid niet noodzakelijk.

Gelet op deze omstandigheden kan worden geconcludeerd dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd gelet op wegverkeerslawaai.

## 5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels voor geluid vanwege (spoor)wegverkeer of industrieterreinen uit het Bkl en de gemeentelijke beleidsregel geluid. Op basis van indicatieve gegevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd gelet op wegverkeerslawaai. Zodoende is er sprake van etfal. Er zijn geen voorschriften in de bopa-vergunning nodig voor het aspect geluid vanwege (spoor)wegen en industrieterreinen.



## 5.7 Bodem

### 5.7.1 Instructieregels

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### 5.7.2 Toetsing

#### Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bouwactiviteit voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie mogelijk gemaakt, daarom is een bodemonderzoek noodzakelijk. In augustus 2024 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek als bijlage 3 toegevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende.

Onder de Omgevingswet is sprake van verontreinigingen boven of onder de interventiewaarde voor grond of signaleringsparameter voor grondwater. Om de mate van verontreiniging duiding te geven wordt ook gerefereerd naar de (oude) termen lichte en matige verontreiniging. Zoals vermeld in hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport.

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over het centrale deel van de locatie vanaf het maaiveld tot 1,20 m-mv sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond een matige verontreiniging met zink en enkele lichte verontreinigingen met diverse zware metalen, PAK en minerale olie. Na uitsplitsing van het matig met zink verontreinigde mengmonsters blijkt één deelmonster sterk verontreinigd te zijn met zink. De overige deelmonsters waren licht verontreinigd met zink. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met zink, cadmium en barium.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. Naar de aangetoonde sterke grondverontreiniging met zink is direct nader onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de verontreiniging aanwezig is over een oppervlakte van ca. 19 m<sup>2</sup>. De verontreiniging is aanwezig vanaf het maaiveld tot 1,2 m-mv. De totale omvang van de sterke verontreiniging met zink in de grond wordt geraamd op 23 m<sup>3</sup>. De exacte oorzaak van de verontreiniging is niet bekend. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging ná 1987 is ontstaan. Om vast te stellen of sprake is van een toevalsvondst (historische

verontreiniging met onaanvaardbare gezondheidsrisico's) is een risicobeoordeling in Sanscrit (Sanscrit 3- toevalsvondst) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Er is derhalve geen sprake van een toevalsvondst.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkelingen van de locatie.

### **5.7.3 Conclusie**

De ontwikkeling draagt voor het aspect bodem bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat de bodem geschikt is voor de functie wonen.

## **5.8 Geur**

### **5.8.1 Instructieregels**

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieu-belastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeentegeurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

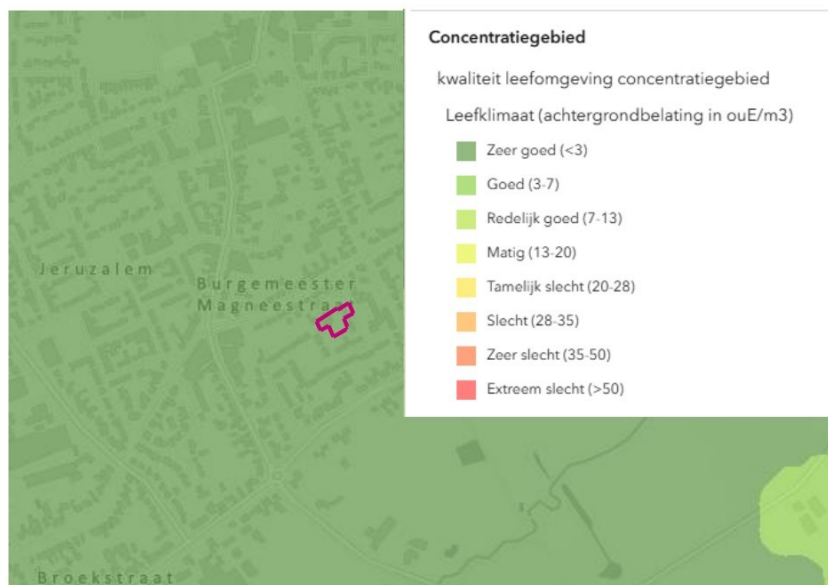
In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Met het vaststellen van de gemeentelijke 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Bergeijk 2024' heeft gemeente Bergeijk invulling gegeven aan artikel 5.91, vijfde lid van het Bkl. In lijn met de voormalige Wet geurhinder en veehouderijen zijn bepaalde gebouwen, die in het Bkl niet zijn aangewezen als geurgevoelig, alsnog aangemerkt als geurgevoelig.

### **5.8.2 Toetsing**

De ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl en de gemeentelijk 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Bergeijk 2024' geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van de projectlocatie en of geurbelastende activiteiten met gebruikruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.





*Figuur 5.4: Kaart ODZOB achtergrondbelasting in ouE/m³. (Bron: ODZOB)*

Er zijn geen agrarische bedrijven gelegen nabij de nieuwe woningen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om de achtergrondbelasting geur van veehouderijen te beschouwen. Dit kan aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Uit figuur 5.4 blijkt dat ter plaatse van het projectgebied een 'zeer goed' leefklimaat geldt.

Volgens de 'verordening geurhinder en veehouderij Bergeijk 2017' is de geurwaarde die de gemeente binnen de bebouwde kom aanvaardbaar vindt gelijk aan de wettelijke norm van 3 ou/m³. De kaart 'Achtergrondbelasting geur' van ODZOB geeft een goede indicatie dat ter plaatse van de projectlocatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Andere niet-agrarische geurbronnen liggen dusdanig ver van de projectlocatie dat deze niet van invloed zullen zijn op de voorgenomen ontwikkeling en andersom.

### 5.8.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe geurbron mogelijk. Wel maakt het project volgens de gemeentelijke 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Bergeijk 2024' een geurgevoelig gebouw mogelijk. De geursituatie is ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geur en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

## 5.9 Cultureel erfgoed

### 5.9.1 Instructieregels

Cultureel erfgoed (en werelderfgoed) is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die nopen tot toetsing vooraf van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. Onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgoederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is, zoals het mole-naarsambacht. De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Deze instructieregel is ook van toepassing op de bopa. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:



- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden
- het voorkomen van aantasting van:
  - de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten
  - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

### 5.9.2 Toetsing

#### Cultureel erfgoed

Het projectgebied bestaat uit een nutsvoorziening, drie rijwoningen en een ingesloten grasveldje. Binnen het projectgebied bevindt zich geen cultureel erfgoed.

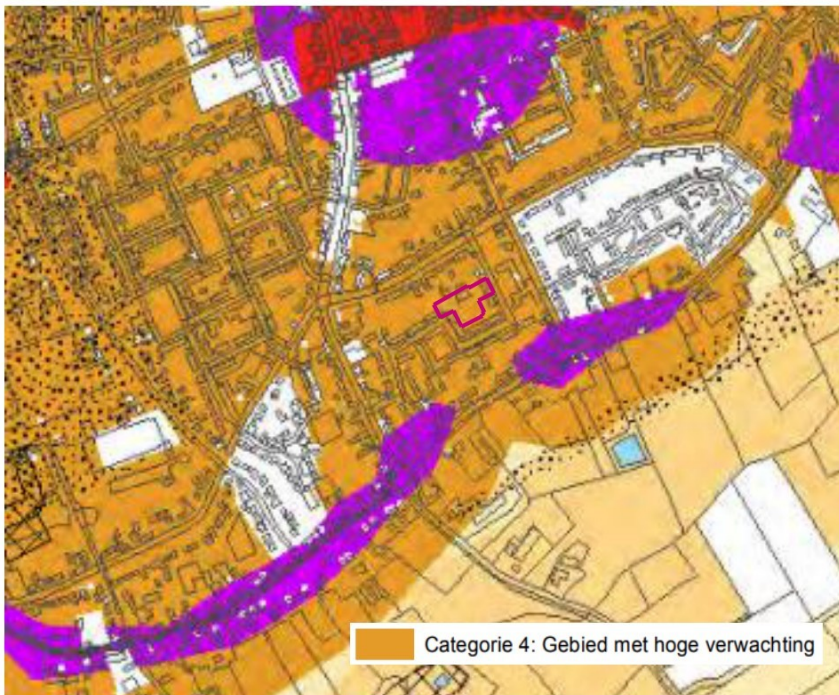
#### Archeologie

Om het aspect archeologie te beoordelen zijn de volgende onderdelen van het omgevingsplan van de gemeente Bergeijk van belang:

- Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant
- Bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'
- Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2016

#### Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor elf gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Op de archeologische beleidsadvieskaart worden zeven gebiedscategorieën onderscheiden. Volgens de Archeologische beleidskaart ligt de projectlocatie in gebiedscategorie 4 'gebied met hoge verwachting' (figuur 5.5). Naar gelang de verwachting zijn voor activiteiten van een bepaalde omvang (oppervlakte en verstoringsdiepte) regels voorgeschreven die archeologisch onderzoek verplichten voorafgaand aan het uitvoeren van de activiteiten.



*Figuur 5.5: Archeologische beleidskaart gemeente Bergeijk, met projectgebied.*

#### Bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'

De regionale archeologische beleidsadvieskaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk'. Volgens dat bestemmingsplan, thans onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Bergeijk, heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1'. Aan die dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die bepalen dat archeologisch onderzoek nodig is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 500 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m. Ook is archeologisch onderzoek nodig bij het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Bij het voorgenomen bouwplan wordt de bodem over een oppervlakte van gezamenlijk meer dan 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,3 m verstoord. Daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

#### Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2016

Onderdelen met betrekking tot archeologie uit de Erfgoedverordening maken van rechtswege deel uit van het omgevingsplan van gemeente Bergeijk. In dit geval gaat het om met name om paragraaf 2 en paragraaf 7. Paragraaf 2 omvat bepalingen over de aanwijzing van een gemeentelijk archeologisch monument. Binnen het plangebied is geen sprake van een archeologisch monument, waardoor dit onderdeel in dit geval niet relevant is. Paragraaf 7 bevat een vangnetbepaling met bepalingen wanneer archeologisch onderzoek nodig is, in gevallen dat het omgevingsplan niet in zulke bepaling voorziet. De vangnetbepaling is in dit geval niet van toepassing, omdat het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' al in een beschermingsregime voor archeologie voorziet en op basis daarvan archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Er wordt dan ook voldaan aan de bepalingen uit de Erfgoedverordening.

Vanwege bovenstaande is voor de projectlocatie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek geven geen aanleiding tot aanvullend archeologisch onderzoek. In het onderzoeksrapport wordt dan ook geadviseerd om geen aanvullend archeologisch onderzoek binnen het plangebied uit te laten voeren en om het terrein vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen.

Gemeente Bergeijk heeft inmiddels een selectiebesluit genomen. Er is besloten het advies uit het onderzoeksrapport over te nemen en het gebied vrij te geven. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht voor toevalsvondsten van toepassing.



#### *Meldingsplicht toevalsvondsten:*

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoed geldt een wettelijke meldingsplicht voor het doen van archeologische toevalsvondsten: als tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan bij het bevoegd gezag van gemeente Bergeijk of in voorkomende gevallen de Minister van OCW. Vervolgens zal worden bepaald of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

#### **Cultuurhistorie**

Binnen de projectlocatie komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument of gemeentelijk monument. Ook ligt de projectlocatie niet binnen een volgens de provinciale omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten slotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht. Ook liggen er geen ander cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke objecten in de nabije omgeving van het projectgebied. Het project maakt dan ook geen inbreuk op cultuurhistorische waarden of monumenten.

#### **5.9.3 Conclusie**

Het project is niet in strijd met instructieregels voor cultureel erfgoed. Uit archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat er geen nader onderzoek nodig is.

### **5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **5.10.1 Instructieregels**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> bvo, meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo bebouwing of een functie die geleet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **5.10.2 Toetsing**

Het project voorzien in realisatie van 18 sociale huurwoningen. De projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, omringd door bebouwing met andere stedelijke functies. Gezien de omvang (meer dan 12) is er sprake van een nieuwe stedelijke



ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een toets aan deze instructieregel van het rijk is dan ook nodig.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is hierna beknopt de behoefte aan de woningen beschreven.

### **Beschrijving behoefte**

In de paragrafen 4.4 en 4.6 is reeds ingegaan op het regionale en lokale volkshuisvestingsbeleid. Daaruit is naar voren gekomen dat gezien de druk op de woningmarkt en het stijgend aantal éénpersoonshuishouders, er zowel kwantitatief als kwalitatief ruimschoots behoefte bestaat naar de woningen die met dit project worden mogelijk gemaakt.

Bovendien moet worden opgemerkt dat sprake is van een verantwoorde inbreiding /verdichting. Bij dit project worden een niet langer gebruikt gebouw ten behoeve van telecom en 3 verouderde huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor 12 sociale duplexwoningen en 6 sociale levensloopbestendige woningen. Er wordt ontwikkeld voor een specifieke vraag naar 1- en 2-persoonshuishouders. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de huidige woonbehoefte en het lokale schaalniveau. Er is sprake van een gezonde verstedelijking doordat een bestaand bouwperceel binnen het stedelijk gebied intensiever wordt benut.

### **5.10.3 Conclusie**

Het project voorziet in een concrete behoefte en zal dan ook niet zorgen voor onaanvaardbare leegstand elders. Gelet op het voorgaande is het project niet in strijd met de instructieregels inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de vergunning te verbinden.

## **5.11 Nationale belangen**

### **5.11.1 Instructieregels**

Ter bescherming van enkele nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving heeft het Rijk in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl enkele instructieregels meegegeven. Het gaat om instructieregels om enerzijds ruimte voor toekomstige functies van nationaal belang te waarborgen en anderzijds om de staat en de werking van infrastructuur of voorzieningen te behoeden voor nadelige gevolgen van activiteiten. Gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met deze instructieregels.

### **5.11.2 Toetsing**

Hierna volgt een opsomming van de in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl opgenomen, met daarbij in *cursief* benoemd de relevantie voor dit project:

1. Behoud van ruimte voor toekomstige functies:
  - a. Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen;  
*De projectlocatie is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of uitbreiding van een autoweg, autosnelweg, hoofdspoorweg.*
  - b. Buisleidingen van nationaal belang;  
*De projectlocatie is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of instandhouding van een buisleiding van nationaal belang.*
  - c. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;  
*De projectlocatie ligt niet binnen of nabij de bij aangewezen aanleggebieden voor Maasvlakte 2 en compensatie.*
2. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten:
  - a. Landsverdediging en nationale veiligheid;  
*De projectlocatie ligt niet binnen of nabij een militair terrein of terrein met een militair objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, en laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen. Wel ligt de projectlocatie binnen een invloedsgebied van een militaire radar. De projectlocatie ligt namelijk binnen het radarverstoringsgebied van Radarstation Herwijnen, waarbinnen windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Daarom*

*geldt hier een bouwbeperking voor windturbines hoger dan 90 m boven NAP. Dit project maakt echter geen windturbines of andere bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte mogelijk.*

- b. Elektriciteitsvoorziening;  
*Het project heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij een grootschalige elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrale of hoogspanningsverbinding met een spanning van tenminste 220 kV.*
- c. Rijksvaarwegen;  
*De projectlocatie heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij rijksvaarwegen.*
- d. Communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart;  
*De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied waar voor bouwwerken beperkingen gelden vanwege mogelijke verstoring van communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor burgerluchtvaart.*
- e. Landelijke fiets- en wandelroutes;  
*Doorheen de projectlocatie of over de direct aangrenzende wegen of paden lopen geen landelijke fiets- of wandelroutes.*
- f. Hyperscale datacentra;  
*De projectlocatie heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij hyperscale datacentra. Bovendien heeft elke gemeente voorbeschermingsregels voor datacentra.*

### 5.11.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het project niet in strijd met de instructieregels ten behoeve van nationale belangen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de vergunning te verbinden.

## 5.12 Toegankelijkheid openbare buitenruimte

### 5.12.1 Instructieregels

In artikel 5.162 van het Bkl is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in dat omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Hetzelfde uitgangspunt geldt voor een bopa waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken.

### 5.12.2 Toetsing

De inrichtingseisen voor de openbare ruimte in Bergeijk richten zich op:

- Inclusiviteit en toegankelijkheid; De openbare ruimte moet toegankelijk zijn voor iedereen, zodat iedereen kan meedoen in de samenleving.
- Veiligheid; De veiligheid van voetgangers en ander verkeer is een belangrijk aandachtspunt.
- Leefbaarheid; Het beleid streeft naar een goed woon-, werk- en leefklimaat door het realiseren van een kwalitatief goede openbare ruimte.

Dit project gaat gepaard met de aanleg van openbaar gebied rondom de nieuwe woningen. De openbare ruimte wordt conform het handboek openbare ruimte (RIOR) van gemeente Bergeijk dusdanig ingericht zodat deze veilig en toegankelijk zal zijn voor mensen met een functiebeperking. Zo is in het schetsontwerp het voetpad doorgetrokken richting de Dokter A. Hoyneck van Papendrechtstraat (zie figuur 2.4) waarmee een goede toegankelijkheid voor voetgangers en mensen die gebruikmaken van een rollator of rolstoel mogelijk wordt gemaakt.

Over de inrichting van de openbare ruimte heeft de initiatiefnemer privaatrechtelijk (kosten)afspraken gemaakt met gemeente Bergeijk.

### 5.12.3 Conclusie

Dit project gaat gepaard met de aanleg en herinrichting van openbare ruimte. Het is niet nodig om hier voorschriften voor het verlenen van de vergunning aan te verbinden.



## 5.13 Gezondheid

### 5.13.1 Instructieregels

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om:

- Kwaliteit buitenlucht
- Geluid door activiteiten
- Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
- Trillingen
- Slagschaduw van windturbines
- Bodem
- Geur

In paragraaf 5.1 is in tabel 5.1 reeds aangegeven of deze thema's voor dit project relevant zijn. De thema's die relevant zijn, zijn eerder in dit hoofdstuk behandeld.

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen aan het klimaat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hierover geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

### 5.13.2 Toetsing

#### Gezondheidsbescherming

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Op deze plaats volstaat de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend is het goed om kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's:

- Geitenhouderijen:  
Het projectgebied ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen:  
Binnen 1 kilometer van het projectgebied zijn geen varkens- of pluimveehouderijen aanwezig. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen:  
In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone. Hierdoor zijn er ter plaatse ook geen belemmeringen door spuitzones te verwachten.

#### Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

De voorgenomen bouw van 18 woningen is een kleinschalige ontwikkeling. Het aspect gezondheid wordt in deze paragraaf behandeld naar de aard en omvang van het project.

Er vindt een verantwoorde verdichting plaats. Een nutsvoorziening met beperkte milieu-impact op de omgeving wordt weggenomen. Ook worden drie enigszins verouderde woningen gesloopt. Er worden nieuwe woningen op deze plaats

teruggebouwd die zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Tevens zijn er zes levensloopbestendige woningen waardoor ouderen langer zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

In het plan is geprobeerd bestaand groen te behouden en nieuw groen toe te voegen, omdat dit bijdraagt aan het sociale welzijn van de bewoners en met bomen hittestress kan worden tegengegaan. Het gebied was voorheen vrij gesloten maar wordt nu wat meer geopend. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid (meer sociale controle) en biedt kansen voor bewegen en ontmoeten van bewoners en omwonenden.

Bovengenoemde elementen sluiten aan bij de bredere doelstellingen van de gemeente om een gezonde en leefbare omgeving te bevorderen, ook bij kleinschalige projecten.

### 5.13.3 Conclusie

Met dit project wordt rekening gehouden met het aspect gezondheid, zowel voor wat betreft bescherming als bevordering.

## 5.14 Mobiliteit en parkeren

### 5.14.1 Wettelijk kader

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Het Bkl en de provinciale omgevingsverordening stellen geen instructieregels op dit gebied. Wel kan het zijn dat de provincie, regio en gemeente hiervoor beleid heeft, bijvoorbeeld een Mobiliteitsvisie, regels over aanleg parkeerplaatsen in het omgevingsplan en/of een Nota Parkeernormen.

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect mobiliteit zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerswijzen gezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Hierbij wordt de parkeerbehoefte bepaald op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid indien beschikbaar.

### 5.14.2 Toetsing

#### Ontsluiting

Langzaam verkeer: De projectlocatie is gelegen aan de Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat die is ingericht als een erftoegangsweg met vrijliggende voetpaden aan weerszijden van de rijbaan. Voor fietsers zijn er geen aparte voorzieningen aanwezig, waardoor fietsers de rijbaan moeten delen met het gemotoriseerd verkeer. In noordwestelijke richting komt de Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat uit op de Pr. Marijkestraat.

Openbaar vervoer: De dichtstbijzijnde OV-halte vanaf de projectlocatie is de bushalte 'Bergeijk, Dokter Rauppstraat', gelegen op circa 450 meter loopafstand. Vanaf deze halte kan gebruik worden gemaakt van (buurt)buslijn 272 die loopt van Station Lommel naar busstation Eersel.

Gemotoriseerd verkeer: De beoogde wordt ontsloten via de Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat. Deze weg is ingericht als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In noordwestelijke richting leidt de Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat naar de erftoegangsweg Pr. Marijkestraat, in zuidwestelijke richting naar de Burgemeester Magneestraat en in zuidelijke richting naar de gebiedsontsluitingsweg Hoek.

#### Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 18 sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is berekend met behulp van kencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Bergeijk een stedelijkheidsgraad van weinig stedelijk aangehouden. De ligging van de projectlocatie is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Ten slotte wordt per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden. Met behulp van de CROW-kencijfers wordt de



verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW-744 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie berekend.

*Tabel 5.7: Verkeersgeneratie bestaande situatie*

| Functiegroep             | Type               | Aantal | Kengetal | Weekdag (mvt/etmaal) | Werkdag (mvt/etmaal) |
|--------------------------|--------------------|--------|----------|----------------------|----------------------|
| Huur, huis, sociale huur | bestaande woningen | 3      | 4,8      | 14,4                 | 16,0                 |
| Totaal                   |                    |        |          | 14                   | 16                   |

*Tabel 5.8: Verkeersgeneratie beoogde situatie*

| Functiegroep                                                 | Type     | Aantal | Kengetal | Weekdag (mvt/etmaal) | Werkdag (mvt/etmaal) |
|--------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|----------------------|----------------------|
| Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m <sup>2</sup> bvo | bewoners | 12     | 4,8      | 57,6                 | 63,9                 |
| Huur, huis, sociale huur                                     | bewoners | 6      | 3,8      | 22,8                 | 25,3                 |
| Totaal                                                       |          |        |          | 80                   | 89                   |
| Netto toename t.o.v. bestaand                                |          |        |          | 66                   | 73                   |

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 66 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag, wat neerkomt op 73 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

### Parkeren

De gemeente Bergeijk heeft geen eigen parkeernormenbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt daarom aangesloten bij de parkeerkecijfers uit CROW-publicatie 744. Hierbij wordt net als voor het bepalen van de verkeersgeneratie aangesloten bij de gemiddelde kecijfers voor schil rest bebouwede kom van een weinig stedelijke gemeente. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient rekening te worden gehouden met de bestaande parkeersituatie bij de projectlocatie.

De parkeerbehoefte van bestaande woningen (huis, sociale huur) die gesloopt gaan worden bedraagt afgerond (3 x 1,4 pp + x 3 x 0,2=) 5 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte werd nagenoeg volledig in openbare gebied opgevangen en komt dus weer beschikbaar na sloop van de woningen.

Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte van de beoogde situatie weer.

*Tabel 5.9: Verkeersgeneratie bestaande situatie*

| Functiegroep                                                 | Type      | Aantal | Kengetal | Normatieve parkeerbehoefte |
|--------------------------------------------------------------|-----------|--------|----------|----------------------------|
| Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m <sup>2</sup> bvo | bewoners  | 12     | 0,9      | 10,8                       |
| Huur, huis, sociale huur                                     | bewoners  | 6      | 1,4      | 8,4                        |
| Bezoekers                                                    | bezoekers | 18     | 0,2      | 3,6                        |
| Totaal                                                       |           |        |          | 23                         |

Op basis van de bestaande situatie heeft de projectlocatie een normatieve parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen, welke als gevolg van de beoogde ontwikkeling stijgt naar een normatieve parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van een wijziging in de parkeersituatie dient echter gekeken te worden naar de wijzigingen in de parkeerbehoefte per weekmoment. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte per weekmoment in de beoogde situatie is gebruikgemaakt van aanwezigheidspercentages per doelgroep uit CROW-publicatie 744. In tabel 5.10 zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages weergegeven. Vervolgens is in tabel 5.11 de parkeerbehoefte per weekmoment in de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5.10: Aanwezigheidspercentage per doelgroep per weekmoment

| Doelgroep | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | werkdag nacht | vrijdag middag | vrijdag avond | zaterdag-middag | zaterdag-avond | zondag-middag |
|-----------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| Bewoners  | 60%             | 60%            | 90%           | 80%        | 100%          | 70%            | 70%           | 75%             | 80%            | 75%           |
| Bewoners  | 60%             | 60%            | 90%           | 80%        | 100%          | 70%            | 70%           | 75%             | 80%            | 75%           |
| bezoekers | 40%             | 50%            | 75%           | 70%        | 0%            | 60%            | 100%          | 100%            | 100%           | 90%           |

Tabel 5.11: Parkeerbehoefte per weekmoment in de beoogde situatie

| Doelgroep | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | werkdag nacht | vrijdag middag | vrijdag avond | zaterdag-middag | zaterdag-avond | zondag-middag |
|-----------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| Bewoners  | 6,5             | 6,5            | 9,7           | 8,6        | 10,8          | 7,6            | 7,6           | 8,1             | 8,6            | 8,1           |
| Bewoners  | 5,0             | 5,0            | 7,6           | 6,7        | 8,4           | 5,9            | 5,9           | 6,3             | 6,7            | 6,3           |
| bezoekers | 1,4             | 1,8            | 2,7           | 2,5        | 0,0           | 2,2            | 3,6           | 3,6             | 3,6            | 3,2           |
| Totaal    | 13,0            | 13,3           | 20,0          | 17,9       | 19,2          | 15,6           | 17,0          | 18,0            | 19,0           | 17,6          |

Op het moment dat er gekeken wordt naar aanwezigheidspercentages is de werkdag avond het maatgevende moment. Gedurende deze periode heeft de projectlocatie een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de realisatie en bereikbaarheid van minimaal 24 parkeerplaatsen, zie onderstaande figuur. Hiermee kan de totale parkeerbehoefte voor de beoogde functies worden opgevangen.



Figuur 5.6: Toekomstige situatie met 24 parkeerplaatsen (Bron: CS2 Architecten)



### 5.14.3 Conclusie

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit aspect beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat het project niet tot problemen met de verkeersontsluiting, -afwikkeling en -veiligheid zal leiden. Daarnaast wordt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling voorzien in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor het probleemloos opvangen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.15 Ecologie: gebiedsbescherming

### 5.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

#### Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet significant zal aantasten.

De Natura 2000-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele Natura 2000-vergunningplicht

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

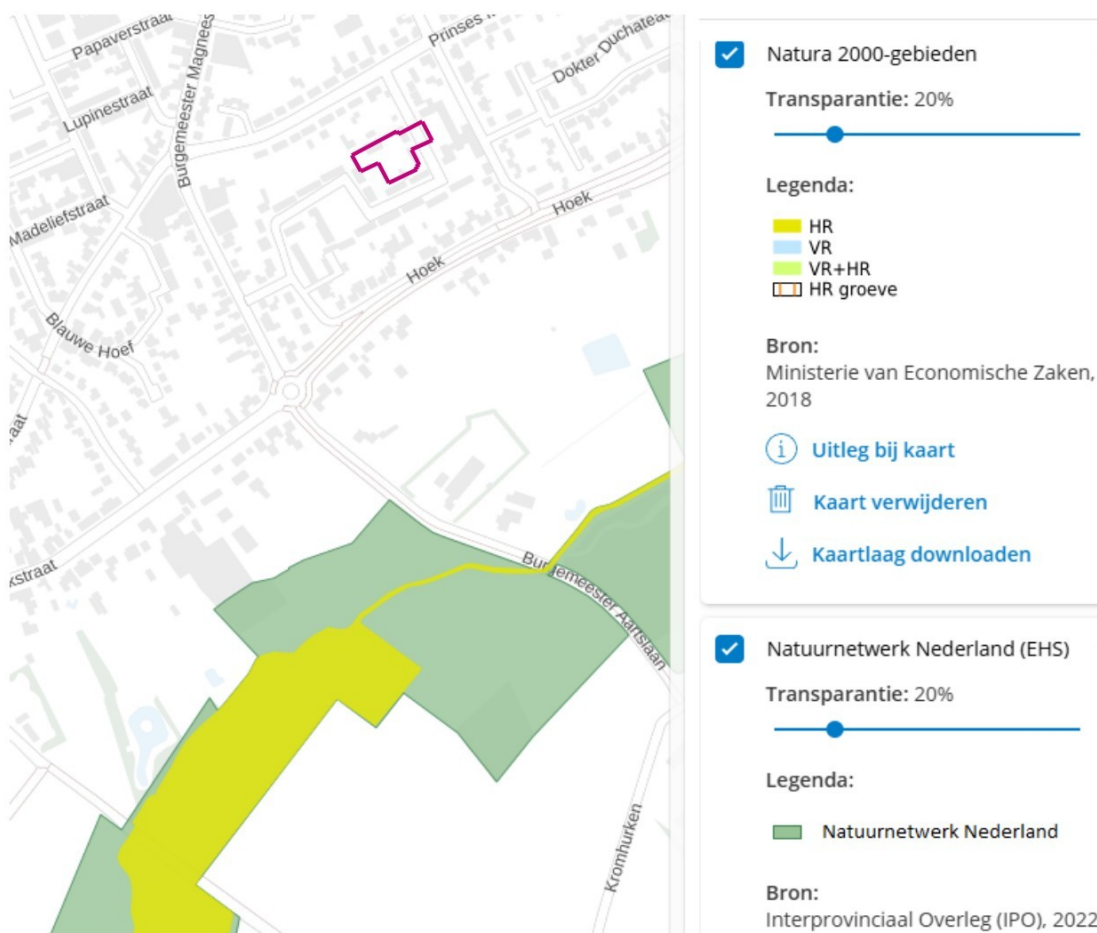
Een activiteit waarvoor een bopa wordt aangevraagd kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

### 5.15.2 Toetsing

#### Natura 2000-gebieden en NNN

De projectlocatie ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' op ongeveer 460 meter ten zuiden van de projectlocatie.

Op ongeveer 400 meter ten zuidoosten van het projectgebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland. (in de Omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is de projectlocatie niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied (zie figuur 5.7).



*Figuur 5.7: Uitsnede digitale kaart 'NNN' en 'Natura 2000-gebieden' met aanduiding projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)*

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van de projectlocatie tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage 5 bij deze onderbouwing gevoegd. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

### 5.15.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

## 5.16 Ecologie: soortenbescherming

### 5.16.1 Wettelijk kader

Indien een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven of sprake is van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht. Dit gebeurt aan de hand van een quickscan ecologie. Blijkt hieruit dat er



indicaties zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten, dan is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Of een flora- en fauna-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij het bevoegd gezag.

## 5.16.2 Toetsing

### Quickscan flora en fauna

Bij het slopen van gebouwen en vellen van bomen kunnen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan. De QuickScan is opgenomen als bijlage 6. Uit de QuickScan flora en fauna is gebleken dat nader onderzoek naar huismussen, steenmarters, vleermuizen en de Alpenwatersalamander noodzakelijk is, zie tabel 5.12.

|                                 | Overtreding omgevingswet | Te treffen maatregelen              | Noodzakelijke onderzoeken                                                |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Natura 2000</b>              | mogelijk                 | Zorgplicht                          | Stikstofberekening                                                       |
| <b>Natuurnetwerk Nederland</b>  | -                        | Zorgplicht                          | -                                                                        |
| <b>Houtopstanden</b>            | -                        | Navraag vergunningsplicht gemeente* | -                                                                        |
| <b>Planten</b>                  | -                        | Zorgplicht                          | -                                                                        |
| <b>Vogels</b>                   | mogelijk                 | Zorgplicht                          | Aanvullend onderzoek benodigd naar huismus                               |
| <b>Grondgebonden zoogdieren</b> | mogelijk                 | Zorgplicht                          | Aanvullend onderzoek benodigd naar steenmarter                           |
| <b>Vleermuizen</b>              | mogelijk                 | Zorgplicht                          | Aanvullend onderzoek benodigd naar boom – en gebouwbewonende vleermuizen |
| <b>Amfibieën</b>                | mogelijk                 | Zorgplicht                          | Aanvullend onderzoek naar Alpenwatersalamander                           |
| <b>Reptielen</b>                | -                        | Zorgplicht                          | -                                                                        |
| <b>Vissen</b>                   | -                        | Zorgplicht                          | -                                                                        |
| <b>Ongewervelden</b>            | -                        | Zorgplicht                          | -                                                                        |

Tabel 5.12: Te verwachten overtredingen en de benodigde maatregelen/onderzoeken

### Huismus, steenmarter, vleermuizen

Op 29 maart 2021 is voor initiatiefnemer een gebiedsontheffing krachtens artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 juncto artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb) verleend voor ruimtelijke ingrepen aan het eigen vastgoed binnen gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. De betreffende woningen en het aangekochte nutsgebouw vallen onder de ontheffing. De ontheffing geldt voor het overtreden van verboden ten aanzien van diverse beschermde (gebouwbewonende) soorten en is geldig voor de periode tot en met 31 maart 2026. De ontheffing is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting en geldt voor de volgende soorten: gierzwaluw, huismus, huiszwaluw, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en steenmarter. De ontheffing kan gelijk worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit conform het Bal.

Aan de gebiedsontheffing is ter onderbouwing een Soortmanagementplan (SMP) gekoppeld. Het doel van dit SMP is om op gebiedsniveau de staat van instandhouding van gebouwbewonende faunasoorten te garanderen. Een ander doel is om de werkprocessen te versimpelen, te ontzorgen en te versnellen bij onderhoud, renovatie, verduurzaming, alsmede sloop en nieuwbouw van woningen en gebouwen, alsmede om meerwaarde in voorzieningen te creëren. Het SMP is dan ook een werkprotocol op basis waarvan de beoogde ingrepen dienen plaats te vinden zodat de hierboven genoemde beschermde soorten ondanks de ingrepen zo weinig mogelijk worden aangetast. Het SMP is als bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

Initiatiefnemer is momenteel bezig de huidige Wnb-ontheffing met één jaar te verlengen. Dat is nodig om de evaluatie van de monitoring (onderdeel van de ontheffing) af te ronden. Daarna wordt een verlenging met nog eens vijf jaar aangevraagd. De monitoringsronde is naar verwachting in augustus 2026 gereed. Dan zal ook het Ecologisch Werkprotocol worden opgesteld en ingediend worden bij het bevoegd gezag ter kennisgeving. Mocht blijken dat een bijzondere soort aanwezig is in de gebouwen dan zal er een goedkeuringsverzoek worden ingediend bij het bevoegd gezag met een maatwerkplan.

### Alpenwatersalamander

Binnen het plangebied zijn vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Het betreft de Alpenwatersalamander. Aanvullend onderzoek naar deze soort is nodig

### Nader onderzoek

### Alpenwatersalamander

Uit vervolgonderzoek (bijlage 9) is gebleken dat het projectgebied niet in gebruik is als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor de Alpenwatersalamander. Het planvoornemen heeft naar verwachting geen negatief effect op beschermde soorten.

### 5.16.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor dit besluit.

## 5.17 Ecologie: houtopstanden

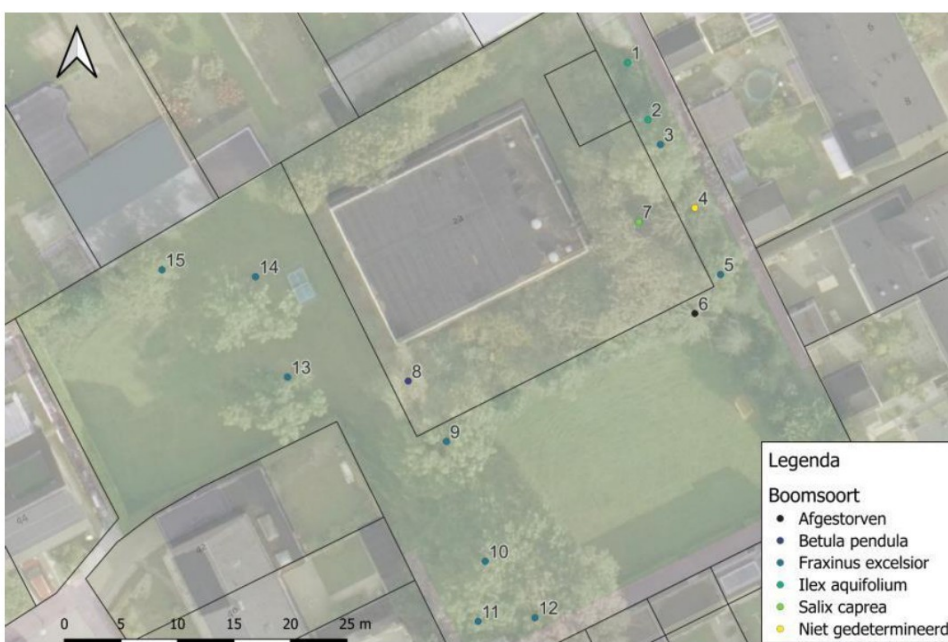
### 5.17.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels (niet zijnde instructieregels) opgenomen ter bescherming van houtopstanden. De gemeente wijst een bebouwingscontour houtkap aan die aansluit op het stedelijk gebied. Als de gemeente de bebouwingscontour houtkap heeft aangewezen, wordt deze zichtbaar in het omgevingsplan van de gemeente. Mochten de aangevraagde bopa-activiteiten gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld buiten stedelijk gebied), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

### 5.17.2 Toetsing

Voor de voorgenomen ontwikkeling zullen enkele bomen moeten worden gekapt en nieuwe bebouwing kan effect hebben op de groeimogelijkheden van bestaande bomen. Het veldwerk voor de Boom Effect Analyse is uitgevoerd in april 2025. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 10.

Er zijn 15 bomen geïnventariseerd bestaande uit vier soorten waaruit het merendeel van de bomen bestaat uit gewone es (fraxinus excelsior), zie onderstaande figuur.



Figuur 5.8: Boomnummers en soorten (Bron: Van Helvoirt groenprojecten)





Vanwege de bouwwerkzaamheden en aanleg van de openbare ruimte is duurzaam behoud van de meeste bomen niet mogelijk. Conform de situatietekening van het nieuwbouwplan (figuur 2.4) is er ruimte om boom 13 en 14 te behouden. Door in de aanlegfase maatregelen te nemen wordt getracht deze bomen te ongeschonden te behouden.

In het nieuwe plan zijn ongeveer 15 nieuwe bomen ingetekend. Vooral in een centrale rij bomen tussen beide woonblokken, maar ook een aantal bomen ter plaatse van de wadi.

Het belang van bomen in het projectgebied wordt dan ook erkend door behoud en nieuwe aanplant van bomen.

### **5.17.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande zijn vanuit het aspect houtopstanden geen belemmeringen voor dit besluit.

## **5.18 Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

### **5.18.1 Wettelijk kader**

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

### **5.18.2 Toetsing**

Binnen het projectgebied maar ook op gebouwniveau wordt voldoende aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo worden de nieuwe woningen gebouwd volgens de hedendaagse duurzaamheidseisen, waardoor energiegebruik zo minimaal mogelijk is. Verder wordt het projectgebied zo groen mogelijk ingericht door de toevoeging van bomen. De bomen hebben tevens een beschermende werking tegen hittestress door schaduwwerking. Hemelwater wordt op eigen terrein geborgen en geïnfilterd, onder andere door grasbetontegels te gebruiken op de parkeerplaatsen.

### **5.18.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het verhalen van kosten verzekerd moet zijn.

### Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de togedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de bouw van 18 sociale huurwoningen door Woningstichting Woningbelang. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

### Kostenverhaal

De realisatie van de beoogde ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Dit betekent dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat.

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is sprake van “de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie” en daarmee van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit en gebruikswijziging. Gemeente Bergeijk heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalsvoorschriften bij de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is.



## 7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een bopa verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij de realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in de voorgaande hoofdstukken.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Voor alle aspecten is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels uit het Bkl en de provinciale omgevingsverordening en dat het planvoornemen past binnen en het beleid op diverse overheidsniveaus. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. Voor de thema's waarvoor geen instructieregels door het Rijk of de provincie zijn gegeven is afgewogen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat blijkt het geval. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Met dit besluit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Vergunningverlening kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat:

- Voldoende waterberging is geborgd;
- Voldoende parkeergelegenheid is geborgd.

Deze noodzakelijke voorwaarden ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.



## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1. Verslag omgevingsdialoog**

**Bijlage 2. Weging van het waterbelang**

**Bijlage 3. Verkennend en nader bodemonderzoek**

**Bijlage 4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**

**Bijlage 5. Stikstofdepositieberekening**

**Bijlage 6. QuickScan flora en fauna**

**Bijlage 7. Gebiedsontheffing Wet natuurbescherming**

**Bijlage 8. SMP Gebouwbewonende soorten**

**Bijlage 9. Aanvullende onderzoek Alpenwatersalamander**

**Bijlage 10. Bomen Effect Analyse**