BESTEMMINGSPLAN
WOONGEBIEDEN WEST, BERGEIJK

GEMEENTE BERGEIJK

Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan ‘Woongebieden West, Bergeijk’

- Toelichting
  bijlagen
- Voorschriften
  bijlage
- Plankaarten schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE02-BEG00028-02A
VOO02-BEG00028-02A
SVB02-BEG00028-02A
TEK02-BEG00028-20A (3 kaartbladen)
TEK02-BEG00020-31E
TEK02-BEG00028-21A

Rosmalen, november 2008 Vastgesteld: 24 november 2008

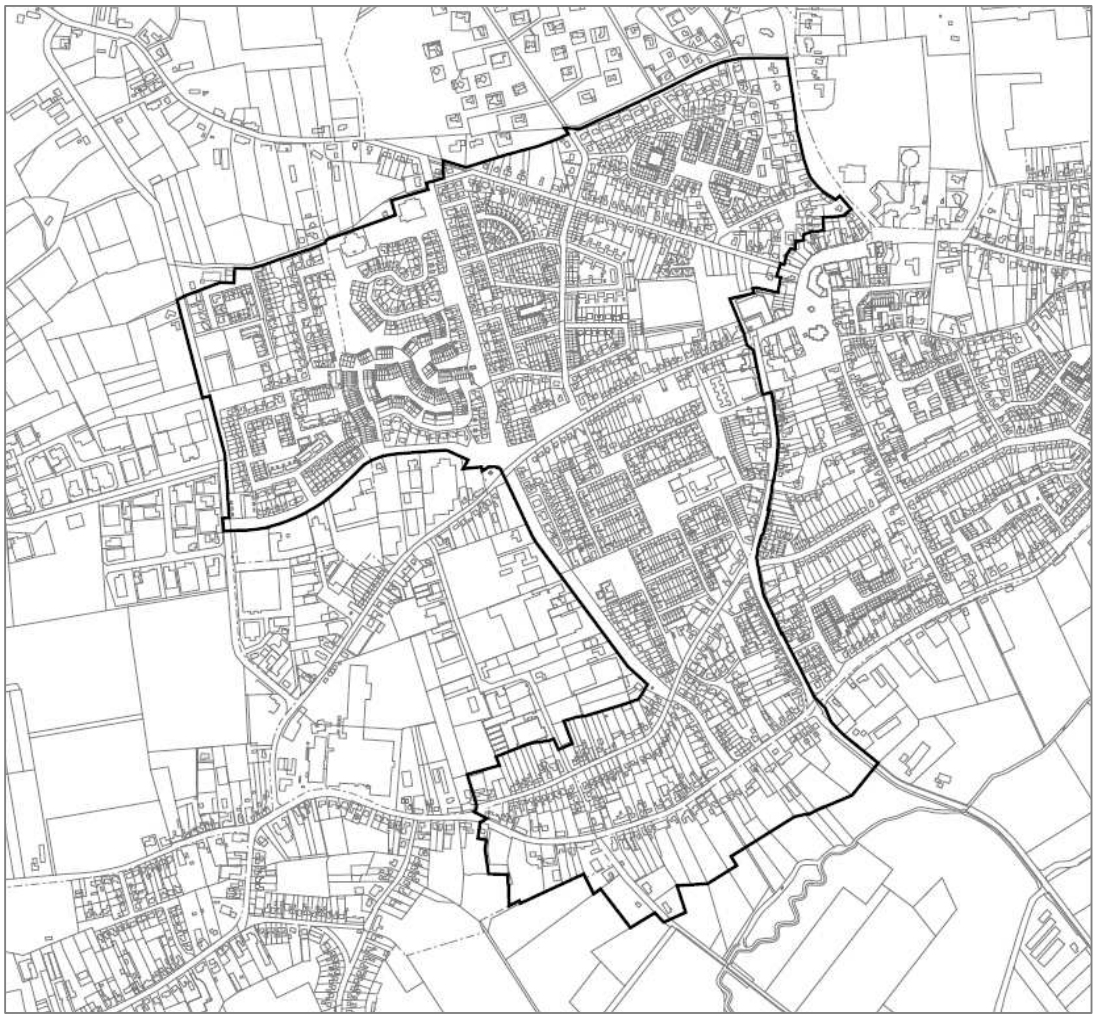
Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

1	**INLEIDING**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	**RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE EN WAARDERING**	**5**
2.1	Geologie en geomorfologie	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	6
2.3	Archeologische en (cultuur)historische waarden	8
2.4	Ruimtelijke opbouw Bergeijk	11
2.5	Ruimtelijke opbouw Woongebieden West	11
2.6	Functies bebouwd gebied	17
2.7	Functies onbebouwd gebied	19
3	**PROGRAMMATISCHE ASPECTEN**	**21**
3.1	Wonen	21
3.2	Voorzieningen	24
3.3	Verkeer	25
4	**INBREIDING EN HERSTRUCTURERING**	**27**
4.1	Mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties	27
4.2	Ingediende verzoeken	31
5	**VISIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING WOONGEBIEDEN WEST**	**35**
5.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	35
6	**MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN**	**37**
6.1	Wet geluidhinder	37
6.2	Bedrijvigheid	38
6.3	Bodem	39
6.4	Riolering en waterhuishouding	39
6.5	Integrale veiligheid	40
6.6	Flora en fauna	41
6.7	Luchtkwaliteit	41
7	**FINANCIËLE HAALBAARHEID**	**43**
8	**HET BESTEMMINGSPLAN**	**45**
8.1	Inleiding	45
8.2	Plansystematiek	45
8.3	Bestemmingen	45
9	**PROCEDURES**	**51**
9.1	Inspraak	51
9.2	Vooroverleg	51
9.3	Tervisielegging	54

Bijlagen:

1 Functiekaart
2 Tabel ingekomen verzoeken
3 Schema inspraakreacties
4 Rapportage ingevolge de Inspraakverordening
5 Vooroverlegreacties
6 Kaart hindercirkels
7 Onderzoeksresultaten Molave
8 Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de lappendeken aan vigerende bestemmingsplannen die voor de bebouwde kom van Bergeijk gelden. De gemeente heeft het voornemen binnen 3-5 jaar alle geldende bestemmingsplannen in Bergeijk te actualiseren en terug te brengen tot een beperkt aantal onherroepelijke bestemmingsplannen. Het doel van het bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

Voorafgaand aan het opstellen van bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Bergeijk is een uitgebreide inventarisatie verricht. Allereerst heeft er een veldinventarisatie van de gehele kern plaatsgevonden, waarna de ruimtelijk-functionele situatie in beeld is gebracht. Dit alles is samen met een inventarisatie van het vigerend beleid vastgelegd in de 'Startnotitie Actualisering bestemmingsplannen Kom Bergeijk'. De startnotie betrof de gehele kern Bergeijk.
Na de startnotitie is voor het deelgebied Woongebieden West een inventarisatie en analyse verricht. De startnotitie bevat een inventarisatie en beschrijving van het deelgebied Woongebieden West, waarmee een beeld wordt gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kern.

Aan Croonen Adviseurs is opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Woongebieden West te Bergeijk.
Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter, met voldoende mogelijkheden voor aanpassing en wijziging van functies binnen het plangebied. Daarnaast worden in dit plan, direct of indirect, (potentiële) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vanzelfsprekend wordt daarbij gestreefd naar juridische actualiteit, planologische actualiteit en integraliteit (samenhang tussen beleidsvelden).

1.2 Plangebied

De kom van Bergeijk is verdeeld in 6 deelgebieden: Centrum, Bedrijventerreinen, Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, 't Loo, Woongebieden West en Woongebieden Oost.

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Woongebieden West' is aangegeven op de afbeelding 'Begrenzing plangebied'.

De plangrens wordt aan de zuidzijde gevormd door de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Broekstraat/Hoek. De oostelijke plangrens wordt globaal gevormd door de Burgemeester Magneestraat, Hof en Eerselsedijk. De Lijsterbesdreef en Beisterveldenweg vormen globaal de noordelijke plangrens. De westelijke plangrens, tenslotte, wordt gevormd door de Stökskesweg, Standerdmolen, Kennedylaan en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Kleine Broekstraat.

Het middengebied (Molenakkers - Nieuwstraat) maakt, in tegenstelling tot wat in het inventarisatierapport staat, wel deel uit van het plangebied, dit vanwege het streven van de gemeente Bergeijk naar een eenduidige en uniforme juridische regeling voor de gehele gemeente.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 2.1, vigeren vele bestemmingsplannen. Er is sprake van een groot aantal verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplannenbestand voor de kom Bergeijk, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de kern.

Hierna staan de vigerende bestemmingsplannen benoemd.

Naam Bestemmingsplan	**datum vastgesteld**	**datum goedgekeurd**
2de herziening Beistervelden I	29-06-1983	28-12-1983
Beistervelden II	26-03-1981	10-11-1981
1ste uitwerking Beistervelden II	20-05-1981	08-09-1981
Beistervelden II Noord	25-08-1988	22-11-1988
Beistervelden III	22-12-1994	20-04-1995
Van Beverwijkstraat	26-10-1978	11-07-1979
Molenakkers - Nieuwstraat	28-11-2002	23-03-2003
Broekstraat - Molenakkers	27-11-1980	26-01-1982 (ged.)
Wijz. Plan I Broekstraat-Molenakkers	27-08-1981	26-01-1982
Wijz. Plan III Broekstraat-Molenakkers	20-02-1985	27-02-1985
Wijz. Plan IV Broekstraat-Molenakkers	17-03-1992	14-05-1992
Wijz. Plan V Broekstraat-Molenakkers	03-05-1994	29-06-1994
Uitwerk. Plan Oostzijde Kennedylaan	11-04-1990	29-05-1990
2de herz. Broekstraat-Molenakkers	25-10-1990	17-05-1991
3de herz. Broekstraat-Molenakkers	31-05-1990	25-09-1990
4de herz. Broekstraat-Molenakkers	19-12-1991	25-03-1992
5de herz. Broekstraat-Molenakkers	24-03-1994	13-07-1994
Broekstraat 42a	12-10-1995	11-01-1996
Centrum	24-02-1983	18-04-1984
1ste herz. Eerselsedijk - Riethovensedijk	26-09-1991	09-12-1991
Lijsterbesdreef	25-06-1981	16-02-1982
1ste herz. Lijsterbesdreef	26-04-1984	20-03-1985
2de herz. Lijsterbesdreef	29-03-1990	24-07-1990
3de herz. Lijsterbesdreef	26-05-1994	23-12-1994
Woonwagencentrum Stökskesweg	26-02-1981	10-10-1981
Buitengebied	23-02-1978	23-05-1979
Wijz. Plan Uitbreiding woning Tijmstraat 20	13-03-2002	19-06-2002

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ruimtelijke en functionele beschrijving opgenomen. In feite betekent dit een beschrijving van de bestaande situatie in kansen en bedreigingen.

In hoofdstuk 3 worden programmatische aspecten en kwantitatieve en kwalitatieve aspecten behandeld.

De ontwikkelingsmogelijkheden op basis van eerdere ruimtelijke verkenningen voor Woongebieden West worden beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.
In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven.
Hoofdstuk 6 gaat in op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied.
In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid toegelicht.
De hoofdstukken 8 en 9 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE EN WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt het plangebied Woongebieden West zowel stedenbouwkundig-ruimtelijk als functioneel geanalyseerd en gewaardeerd.

STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Geologie en geomorfologie

2.1.1 Geologie

De gemeente Bergeijk behoort tot de Brabantse zandgebieden waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De zogenaamde Feldbissbreuk op de lijn Vessem-Knegsel-Dommelen, scheidt de centrale slenk ten noordoosten van het Kempisch Hoog ten zuidwesten hiervan.
De gemeente Bergeijk ligt grotendeels op de hoge zijde van deze breuk. Geologisch oude bodemlagen zoals grove, al dan niet grindhoudende zandpakketten liggen hier relatief ondiep. Even oude formaties liggen in de centrale slenk, door bodemdaling en opvulling met sedimenten, veel dieper.

2.1.2 Geomorfologie

De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. Een uitzondering hierop vormt de beek de Aa/Goorloop die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt.
De beken betreffen de Keersop, met diverse bovenlopen ten zuidoosten van kom Bergeijk, en de Run, ten noordwesten van kom Bergeijk, die beiden in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen in het landschap die zich niet zo duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.
Direct ten zuiden van Bergeijk is dit beekdalsysteem van de Keersop herkenbaar. Dekzandruggen en stuifduincomplexen betreffen de rug waar Bergeijk, Westerhoven en Riethoven op liggen en de rug aan de westzijde van Weebosch.
Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting door besloten boscomplexen en natuurgebieden.
De zuidkant van het plangebied bestaat overwegend uit terrasafzettingsvlakten namelijk ten zuidwesten van Luyksgestel en ten zuidwesten en zuidoosten van Bergeijk langs de (bovenlopen van de) Keersop.

2.1.3 Reliëf

Bergeijk en omgeving kennen relatief grote reliëfverschillen.
Het maaiveld loopt in noordoostelijk richting af van ongeveer 45 meter (+NAP) tot circa 20 meter (+NAP). Het hoogste punt in de regio en tegelijkertijd hoogste punt van de provincie Noord-Brabant is gelegen nabij de zuidelijke gemeentegrens en rijksgrens. Het laagste punt ligt richting het noorden van de gemeente.
De insnijdingen van de verschillende beeksystemen leiden lokaal tot aanzienlijke maaiveldverschillen, tot circa 5 meter.

2.1.4 Bodem

In de gemeente Bergeijk zijn vier typen bodems te onderscheiden, namelijk moerige gronden, podzolgronden, dikke eerdgronden en kalkloze zandgronden. Behalve de moerige gronden zijn alle bodemtypen in de directe omgeving van kom Bergeijk aanwezig. De verschillende eigenschappen van de gronden zorgen voor verschillende begroeiingen. De podzolgronden zijn over het algemeen hoog gelegen en voor een belangrijk deel bebost, terwijl de eerdgronden van oudsher in gebruik zijn als landbouwgronden.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

In het onderstaande wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Bergeijk. Ook worden kort de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied aangegeven.

2.2.1 Historische ontwikkeling

De oudste stenen werktuigen, welke op het grondgebied van Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven werden gevonden, zijn meer dan tienduizend jaar geleden door rendierjagers achtergelaten. Zij tonen aan dat deze omgeving van de steentijd tot de Vroege Middeleeuwen bewoond was. In Bergeijk en Luyksgestel zijn nog steeds prehistorische grafheuvels aanwezig.
In de Middeleeuwen waren de vier dorpen zowel kerkelijk als bestuurlijk nauw met elkaar verbonden. Bergeijk werd in 1137 voor het eerst genoemd in een goederenlijst van de abdij van Sint Jacob te Luik.
Na de Tweede Wereldoorlog vond een sterke verstedelijking van het platteland plaats door de bevolkingstoename, de industrialisatie, de opkomst van de dienstensector en de toename van vrije tijd en mobiliteit. De kernen breidden gestaag uit t.b.v. wonen en bedrijvigheid. Bij de dorpsuitbreidingen werden eerst de oude bouwlanden volgebouwd vanwege de stevige zandondergrond.

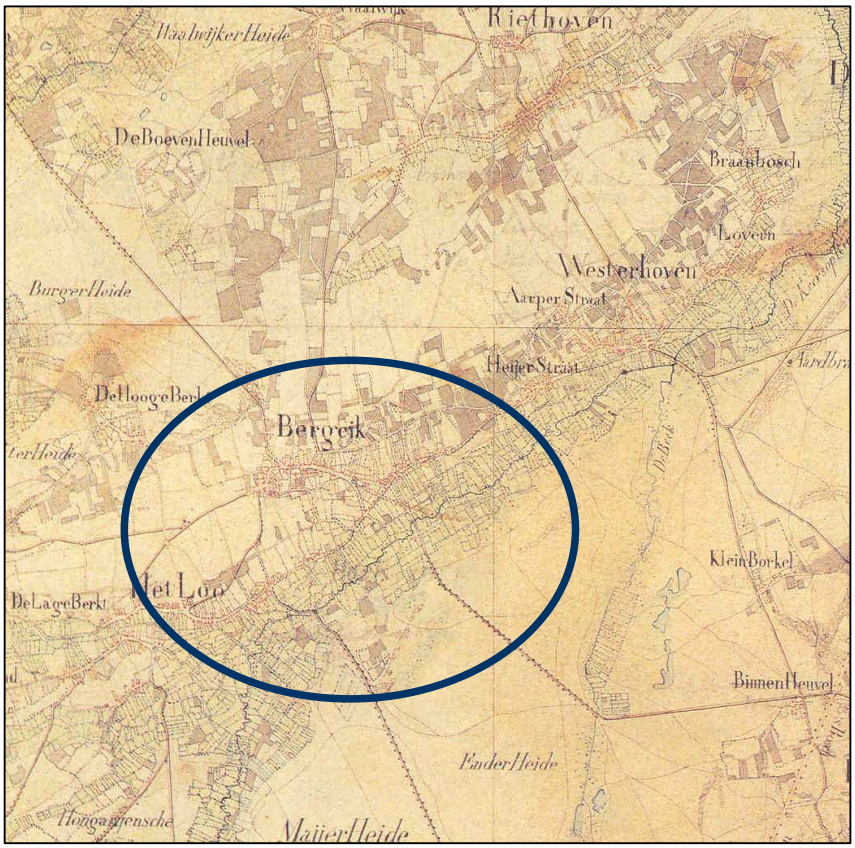
De productieomstandigheden in de landbouw werden verder verbeterd (schaalvergroting, intensivering en verbeteringen van de verkaveling, ontsluiting, waterbeheersing). Het accent lag op de veehouderij, de grondgebondenheid werd minder. Het landbouwgebied De Pielis is vrij recent ontgonnen. Door de ruilverkavelingen (Bergeijk afgesloten in 1976) veranderde de structuur van het landelijk gebied en dit had een nivellerende invloed. De samenhang tussen bodemgebruik en abiotische opbouw werd minder herkenbaar.

Het landelijk karakter bleef overheersen tot de dorpen na 1960 snel in inwonersaantal toenamen.

Op 1 januari 1997 werden Westerhoven, Riethoven, Luyksgestel en Bergeijk in het kader van de gemeentelijke herindeling samengevoegd tot de nieuwe gemeente Bergeijk.

2.2.2 Ontwikkeling Bergeijk

Bergeijk is ontstaan op het akkercomplex Beistervelden/Molenakkers, die aan de noordzijde wordt begrensd door een groot bosgebied en ten zuiden door het beekdal van de Keersop.
De eerste bebouwing concentreerde zich rond de ontsluitingslijn Hof, Mr. Pankenstraat en Eykereind, die min of meer parallel aan de Keersop loopt en het oude akkercomplex doorkruist. Hierdoor ontstond in eerste instantie een lang bebouwingslint, met een kerngebied rondom Hof.
Op oude plattegronden van rond 1895 is te zien dat een duidelijke lintbebouwing langs de van oudsher belangrijke verbindingsweg (Hof) in oost-zuidrichting is ontwikkeld. Opvallend is, dat er ter hoogte van de Eerselsedijk/Hof-Eykereind een verbreding in het lint aanwezig is. De belangrijkste aan- en afvoer van wegen tot Bergeijk werden in deze periode gevormd door de straten die nu Eykereind, Hof en Burgemeester Magneestraat heten. Opvallend is ook dat de overige paden en wegen corresponderen met het huidige straten als Molenakkers, Kerkstraat en Nieuwstraat.



Historische kaart gemeente Bergeijk 1838-1857
(Bron: Historische Atlas Noord-Brabant)

Bergeijk heeft een grote ontwikkeling doorgemaakt, mede ten gevolge van een aantal belangrijke industrieën dat zich hier heeft gevestigd (o.a. de melkfabriek). Ten opzichte van het oorspronkelijke lint vonden deze (planmatige) uitbreidingen plaats in alle windrichtingen:

In het zuiden richting de tot doorgaande weg opgewaardeerde Hoek en Lijnt; in noordwesten, noorden en noordoosten tot aan het bosgebied van de Bergerheide. Bergeijk is daarmee de grootste kern van de gemeente geworden en heeft goed voorzieningenniveau qua winkels, horeca en voorzieningen. Deze zijn hoofdzakelijk geclusterd in het centrum en de Burgemeester Magneestraat.

2.3 Archeologische en (cultuur)historische waarden

Kom Bergeijk heeft een rijke historie. Er zijn dan ook vele (cultuur)historische en archeologische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten 'Eykereind, Mr. Pankenstraat, Hof, Burgemeester Magneestraat' en 'Eykereind, Lijnt, Hoek, Broekstraat, Loo' en 'Molenakkers, Ekkerstraat' zijn wegen van historische betekenis die nu nog een duidelijk structurerende werking hebben.
Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de Standerdmolen die al vanaf het centrum zichtbaar is, De Nederlands Hervormde kerk aan de Domineestraat en het pastoriecomplex aan het Loo.

2.3.1 Archeologische waarden

In de gemeente Bergeijk liggen relatief grote gebieden met zeer hoge en hoge indicatieve archeologische waarden. Er zijn 14 archeologische monumenten die via de Monumentenwet beschermd worden vanwege de zeer hoge archeologische waarde. Dit zijn voornamelijk restanten van grafheuvels en urnenvelden uit de Late Nieuwe Steentijd (3500-2100 v. Chr.) en de Bronstijd (2100-700 v. Chr.).
In de kern Bergeijk liggen 6 archeologische monumenten (zie afbeelding). Op de cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bergeijk (april 1999, bureau BIC, dienst REW, provincie Noord-Brabant) is het grootste deel van de bebouwde kom van Bergeijk niet gekarteerd. Door aanwezigheid van 6 archeologische monumenten binnen de kern kan geconcludeerd worden dat mogelijk eveneens belangwekkende en thans nog niet bekende archeologische vindplaatsen in de kern kunnen liggen.
Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de hiervoor vermelde (cultuur)historische en archeologische (verwachtings)waarden. Dit houdt in dat er zeker rekening gehouden dient te worden met de (middel)hoge verwachtingswaarden in het woongebied Beistervelden en langs de Kennedylaan.
Voor de ontwikkeling Molave is reeds een archeologisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting. In bijlage 8 is aangegeven hoe wordt omgegaan met archeologie op de overige ontwikkelingslocaties.

2.3.2 (Cultuur)historische waarden

In het gebied Woongebieden West zijn geen rijksmonumenten, maar wel 3 gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze monumenten zijn vanwege de historische opbouw overwegend gesitueerd aan de oude linten van Bergeijk. Het betreft een dorpswinkel, een woonhuis en een herenhuis. In onderstaande tabel is een opsomming gemaakt van deze monumenten. Daarnaast zijn de bedoelde panden aangeduid op de bestemmingsplankaart.

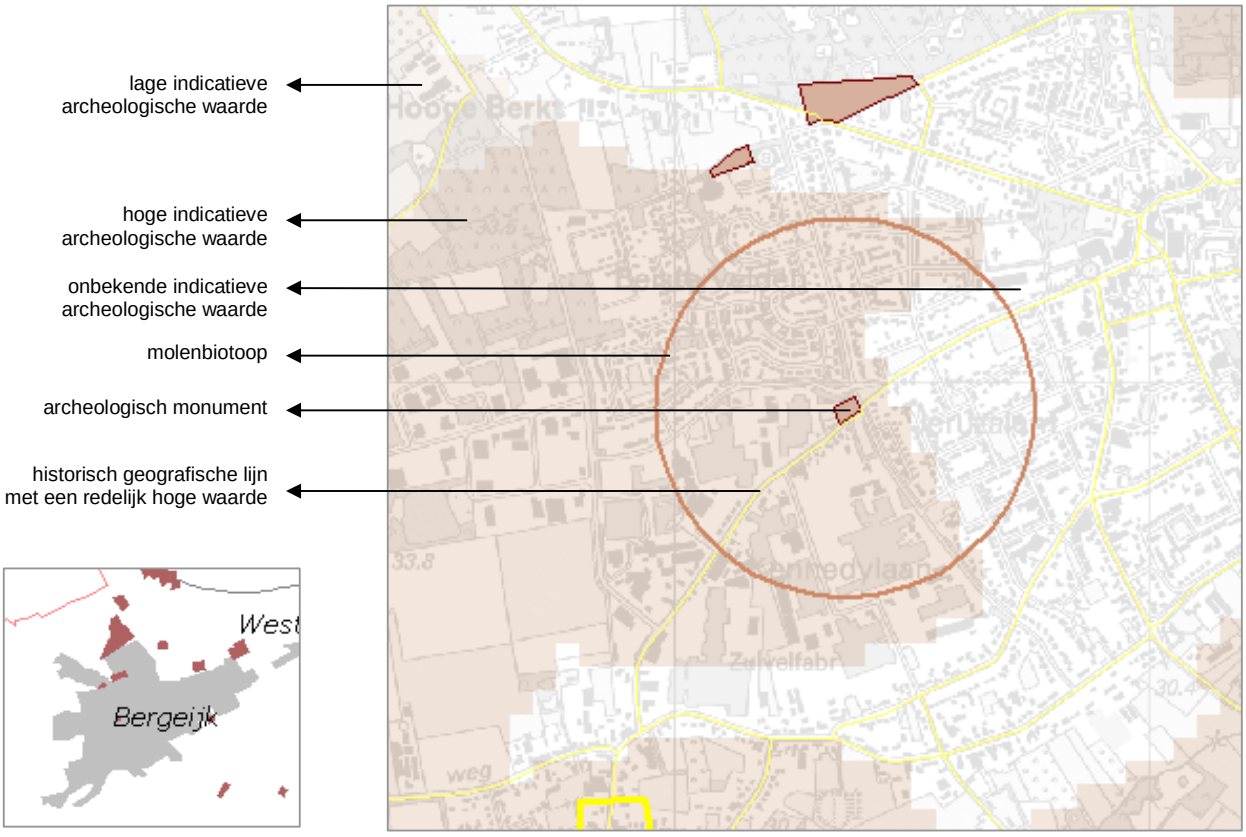
Gemeentelijke monumenten	
Tweelaagse dorpswinkel	Broekstraat 64
Tweelaags woonhuis	Broekstraat 66
Herenhuis	Burgemeester Magneestraat 4

Aan de Lijsterbesdreef bevindt zich een karakteristieke houtwal. De breedte van de wal is circa 6 meter en de wal heeft een verhoogde ligging. Deze verhoogde ligging is in het verleden geaccentueerd door de aanleg van de Lijsterbesdreef, welke de al reeds bestaande hoogteverschillen extra heeft geaccentueerd.
De aanwezige beplanting bestaat uit:
- bomenetage: inclusief eik, Amerikaanse eik en berk;
- struiketage: vlier en Amerikaanse vogelkers;
- kruidenetage: braam, diverse grassen en enkele varens.

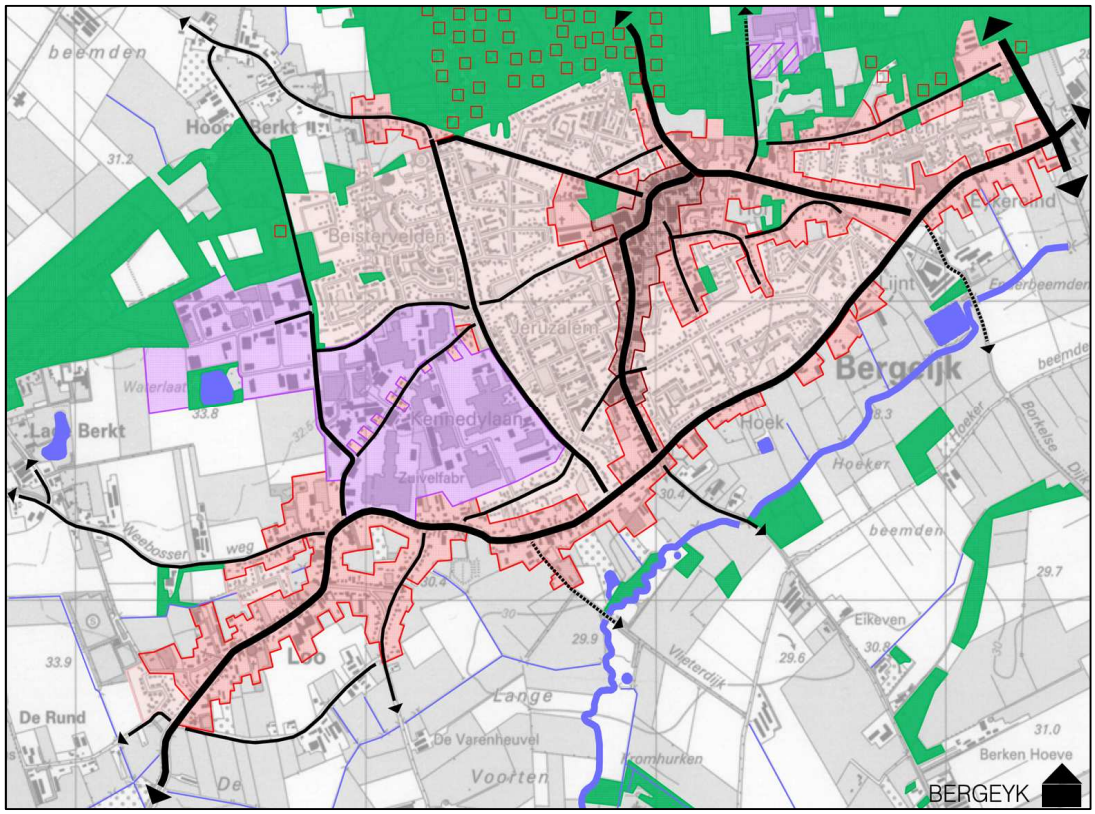
De houtwal aan de Lijsterbesdreef is cultuurhistorisch waardevol en heeft in dit bestemmingsplan een passende bescherming gekregen.

Aan de Ekkerstraat staat een Standerdmolen. Deze bevindt zich weliswaar niet in het plangebied maar de 'molenbiotoop' heeft ook zijn invloed op verschillende delen van Woongebieden West. Door deze 'molenbiotoop' kunnen er beperkingen aan nieuwe ontwikkelingen worden gesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Handleiding Molenbiotoop', zoals de Vereniging de Hollandsche Molen die in 1996 aan de gemeentebesturen in boekvorm heeft toegestuurd.
De nieuwbouw die binnen de molenbiotoop mogelijk wordt gemaakt is qua hoogte aansluitend op de bestaande bebouwing in de omgeving. Bovendien bevindt de dichtstbijzijnde nieuwbouwmogelijkheid (nieuwbouw aan de Molenakkers: Molave) zich op meer dan 300 meter van de molen, waardoor er geen sprake is van een belemmering. Op de bestemmingsplankaart is de molenbiotoop ter signalering weergegeven. Er zijn geen voorschriften aan gekoppeld.
Onderstaande afbeeldingen geven de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen Bergeijk weer.

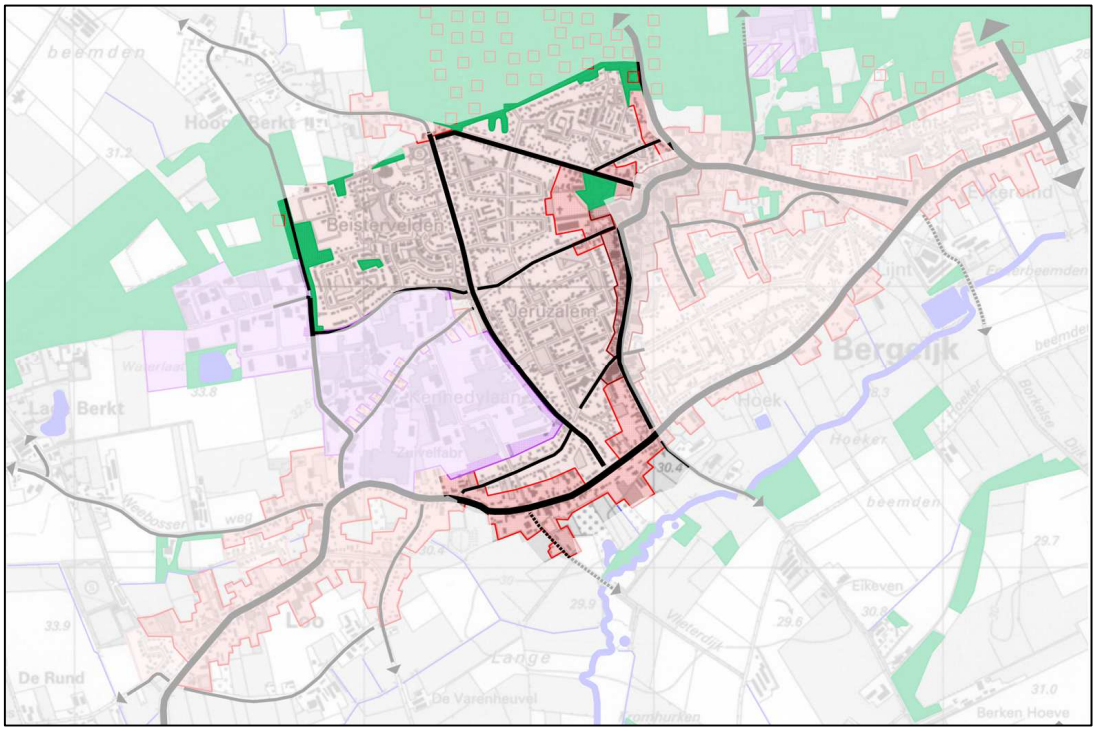
Archeologische monumenten Bergeijk



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (4 april 2005)



Ruimtelijke opbouw Bergeijk



Huidige ruimtelijke structuur Woongebieden West

2.4 Ruimtelijke opbouw Bergeijk

De gemeente Bergeijk heeft zich ontwikkeld tot een compacte kern, gelegen in een open, agrarisch en natuurrijk buitengebied. De belangrijkste wegen in de ruimtelijke hoofdstructuur van Bergeijk zijn de Eykereind-Mr. Pankenstraat, Eerselsedijk, Nieuwstraat-Van Beverwijkstraat, Churchilllaan-Kennedylaan en de Eykereind-Lijnt-Hoek-Broekstraat-Loo.
Op de Churchilllaan-Kennedylaan na zijn dit nog steeds de oude linten. De ontsluiting van de nieuwere wijken vindt voornamelijk plaats via de historische linten en de nieuwe ontsluitingswegen rondom de wijken.
Rond het centrum zijn in alle windrichtingen nieuwe woonbuurten ontstaan. Eerst opvullingen tussen oude linten aan de zuidoostzijde en daarna uitbreidingen buiten deze historische structuren. De verschillende uitbreidingen zijn veelal goed van elkaar te onderscheiden door hun bouwstijl en doordat er een ontsluitende weg rond de buurten herkenbaar is. De uitbreidingen hebben elk hun eigen karakteristiek.

Het plangebied Woongebieden West maakt deel uit van de kom van Bergeijk en ligt aan de westkant van de kern.

2.5 Ruimtelijke opbouw Woongebieden West

Het is duidelijk herkenbaar op welke wijze Bergeijk zich heeft ontwikkeld in de loop der jaren. Rond 1890, toen Bergeijk als kern vorm begon te krijgen, bestond Bergeijk grotendeels uit lintbebouwing. De belangrijkste linten waren de Mr. Pankenstraat en Eykereind, de Burgemeester Magneestraat en het lint tussen Westerhoven en Loo (Eykereind, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo). Langs deze linten heeft zich de eerste bebouwing ontwikkeld. Het Hof is al herkenbaar als cluster van bebouwing. Hier bevond zich toen ook al ook het centrum van Bergeijk met de kerk St. Petrus. Bergeijk werd destijds omgeven door diverse open gebieden die tussen de wegen lagen. Ten noorden en noordoosten van het dorpje bevonden zich bosgebieden.

In de loop van de 20^{e} eeuw werd Bergeijk verder uitgebreid. Met name vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft Bergeijk een versnelde ontwikkeling doorgemaakt.

Vanuit het centrum groeide de kern naar alle windrichtingen uit. Naast de realisatie van projectmatige grotere uitbreidingen werden ook de open gebieden tussen de oudere historisch gegroeide bebouwing bebouwd.
De bebouwing aan de linten heeft dus als basis gediend voor de uitbreidingen. Tussen deze linten zijn uitbreidingen te vinden uit verschillende tijdsperioden.

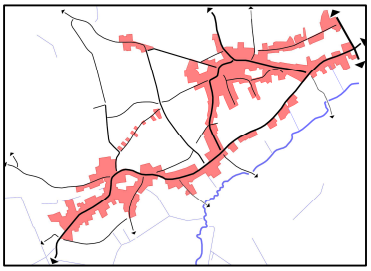
Aan de zuidzijde van het plangebied is deze lintbebouwing te vinden aan de Broekstraat en Kleine Broekstraat. In de jaren zestig van de vorige eeuw is de wijk Molenakkers-Nieuwstraat ontstaan. Vervolgens zijn de wijken tussen de Nieuwstraat-Lijsterbesdreef en Broekstraat-Molenakkers begin jaren tachtig ontwikkeld.
In de jaren tachtig is men tevens begonnen met de aanleg van de wijk Beistervelden. Op dit moment worden hier aan de westzijde de laatste woningen gebouwd.

In de volgende paragrafen worden de karakteristieken van de buurten binnen Woongebieden West beschreven.

2.5.1 ‘Woongebied bebouwingslinten’

Ruimtelijke opbouw

De bebouwingslinten in Bergeijk zijn allen historische bebouwingslinten, met uitzondering van de Kennedylaan, die pas na de tweede Wereldoorlog is ontstaan. De linten zijn aan belangrijke routes ontstaan. Kenmerkend voor de linten is de grote variatie in bebouwing en functies.



Bebouwingskarakteristiek

In de bebouwingslinten is sprake van een variatie in bebouwingsdichtheden. Nabij het centrum en in de Burgemeester Magneestraat heeft de bebouwing voornamelijk een ‘gesloten’ en ‘halfopen’ karakter door de aaneengesloten en halfvrijstaande bebouwing. Daarentegen heeft de bebouwing aan de Broekstraat en Eerselsedijk een open karakter, doordat vrijwel alle bebouwing vrijstaand is.

Burgemeester Magneestraat

Tegen het centrum, aan de Burgemeester Magneestraat, is de bebouwing hoger dan aan de Broekstraat en Eerselsedijk. Aan de Burgemeester Magneestraat komt een aantal panden met goothoogte tussen de 6 en 9 meter voor en zelfs twee panden hoger dan 9 meter. De andere panden hebben voor het merendeel een goothoogte tussen de 4 en 6 meter. Daartussen staan ook panden lager dan 4 meter.

Omdat de linten gedurende hun ontstaan steeds dichter bebouwd raakten, moesten uitbreidingen noodgedwongen naar achteren plaatsvinden, waardoor er op veel plekken sprake is van diepe percelen en gebouwen. Van oudsher is de bebouwing zeer divers, zowel qua vorm als qua functie. Meer richting het centrum neemt de concentratie van niet-woonfuncties toe.
Belangrijke kenmerken van de lintbebouwing zijn de verschillen in massa en de diversiteit in rooilijnen. Het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering is afhankelijk van de ontstaansperiode. Ook de aanwezigheid van doorzichten, met name richting de dorpsranden, is karakteristiek voor de lintbebouwing. Hierdoor is op sommige plaatsen aan de Broekstraat sprake van een visueel contact met het buitengebied.

Burgemeester Magneestraat

Groen

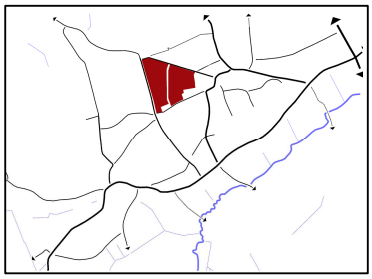
De dorpslinten in Bergeijk hebben over het algemeen een stenig, maar dorps karakter. Op sommige plekken zijn bomen geplant of groenvoorzieningen aangelegd. Het straatbeeld aan de Burgemeester Magneestraat wordt echter vooral bepaald door de bebouwing. Door de grote afstanden tussen de bebouwing aan de Broekstraat zijn er doorzichten naar het buitengebied aanwezig die het lint een groener karakter geven. Door de grote afstanden tussen de bebouwing aan de Eerselsedijk heeft deze straat een zeer groen karakter.

Broekstraat

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de bebouwingslinten vormt samen met de (veelal kleine) voortuinen voor de samenhang tussen de bebouwing. Doordat de openbare ruimte bepalend is, zorgt deze ervoor dat de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand vormen, terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De openbare ruimte heeft een informeel, dorps karakter door het gebruik van verschillende materialen en de opbouw van het profiel.

Eerselsedijk



2.5.2 ‘Woongebied Molenakkers-Nieuwstraat’

Ruimtelijke opbouw

Het woongebied Molenakkers-Nieuwstraat is dateert uit de jaren zestig van de vorige eeuw. De wegen Hagelkruis en de Churchilllaan vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van het woongebied. Kenmerkend voor het oostelijk deel van het woongebied zijn de ringstructuren waaraan de woningen zijn gesitueerd. In het westelijk deel is sprake van diverse verbindingen tussen de weg Hagelkruis en de Churchilllaan.

Bebouwingskarakteristiek

In het woongebied Molenakkers-Nieuwstraat komen verschillende bebouwingstypologieën voor. De meeste bebouwing is te karakteriseren als ‘half-open’ of ‘gesloten’. Het zijn dus vooral halfvrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen en rijwoningen. Op sommige plekken komen vrijstaande woningen voor.
De noordelijke en zuidelijke rand van het woongebied betreffen de Nieuwstraat en Molenakkers. Kenmerkend voor deze straten is de gevarieerde architectuur, waarbij opvallend is dat er, op een enkele uitzondering na, geen sprake is van menging van functies, maar uitsluitend woningbouw. Verder is het woongebied een typisch jaren zestig gebied met bebouwing in traditionele blokverkaveling. Deze woningen worden voornamelijk gekenmerkt door een eenvoudige, verticaal gerichte hoofdmassa. Zij zijn opgebouwd uit ambachtelijk metselwerk met relatief kleine gevelopeningen. In de noordoosthoek van het woongebied is eind jaren negentig een het inbreidingsplannetje Elsenhof gerealiseerd. In het noordwesten van het woongebied is recentelijk het inbreidingsgebied MAVO-terrein gerealiseerd. De woningen in deze inbreidingsgebieden wijken qua architectuur af van de overige woningen.
Opvallend binnen het woongebied zijn de verschillende bouwhoogten en de ruime vertegenwoordiging van platte daken, met name in het westelijk deel van het woongebied. Hier zijn in de loop der tijd vele dakopbouwen gerealiseerd.

Hagelkruis

Bundert

Groen

Het woongebied Molenakkers-Nieuwstraat heeft een vrij groen karakter. De straten binnen en aansluitend aan het woongebied zijn vrij ruim opgezet. Langs de hoofdas Hagelkruis, die van noord naar zuid door de wijk loopt, vindt men diverse plantsoenen. Ook de Churchilllaan is een groene as.
Vooral in de hoeken van straten, waar geen tuinen aanwezig zijn, zijn er groenvoorzieningen aanwezig. In totaal bevinden zich binnen de wijk twee groen-/speelvoorzieningen. Eén daarvan is vrij onzichtbaar in een gebied tussen de Rosakker en Geerstraat. De andere is prominent aanwezig aan de Molenakkers nabij de kruising met de Hagelkruis.
In het oosten van het woongebied bevindt zich een begraafplaats. In dit gebied is tevens sprake van een groen karakter. Hier bevinden zich diverse grote bomen.

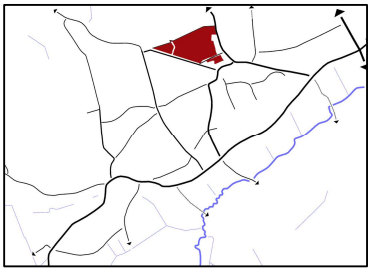
Midakker

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het woongebied Molenakkers-Nieuwstraat wordt gekenmerkt door een formele inrichting. De straten hebben aan weerszijden een trottoir en duidelijke profielen. Het gehele gebied is 30 km-gebied. Door het groene karakter van met name de ontsluitingswegen is een dorpse en kleinschalige sfeer ontstaan.

Geerstaat

2.5.3 ‘Woongebied Nieuwstraat-Lijsterbesdreef’



Ruimtelijke opbouw

Het woongebied Nieuwstraat-Lijsterbesdreef is één van de uitbreidingswijken uit de jaren tachtig. Kenmerkend voor deze wijk is het naar binnen gekeerde stratenpatroon met als noordzuidverbinding de Van den Valgaetstraat. Ten westen en oosten van deze straat bevinden zich rondlopende wijkstraten die een woonerfachtig karakter hebben.

Bebouwingskarakteristiek

In Nieuwstraat-Lijsterbesdreef is sprake van een variatie in bebouwingstypologieën. Bijna alle bebouwing in het woongebied is te karakteriseren als ‘halfvrijstaand’ of ‘gesloten’. Het zijn dus vooral halfvrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Tussen de meer gesloten bebouwing komt af en toe ook open bebouwing voor. Aan de Nieuwstraat, Lijsterbesdreef en Eerselsedijk komt meer vrijstaande bebouwing voor, waardoor het karakter van deze straten veel opener is. In vrijwel het gehele gebied is de goothoogte tussen de 4 en 6 meter of lager.

In deze wijk zijn heel duidelijk industriële invloeden zichtbaar. Op verschillende plaatsen zijn geprefabriceerde materialen toegepast. Kenmerkend voor dit soort woningen is de horizontale, eenvoudige opbouw. De gevelopeningen zijn ook groter dan bij de traditionele blokverkaveling.
In de Mollenstraat en Hanewinkelstraat zie je de tachtigerjaren bouw terug met rijtjes met verspringende rooilijnen en een eenduidige, wat sobere uitstraling.

Jan Roeststraat

Groen

Het woongebied Nieuwstraat-Lijsterbesdreef heeft, door de groene voortuinen in bijvoorbeeld de Mollenstraat en het vele groen aan de Lijsterbesdreef, een groen karakter. De Jan Roeststraat daarentegen heeft een steniger karakter door de brede straat en het geringe aantal bomen. In de overige straten komen af en toe wat bomen voor, maar met name de groene inrichting van de tuinen zorgt hier voor het groene karakter. Het puntje van de wijk aan de westzijde heeft een groen karakter door de grote achtertuinen. Aan de Lijsterbesdreef is een zeer cultuurhistorisch waardevolle houtwal aanwezig, die nog steeds zeer duidelijk zichtbaar is.

Lijsterbesdreef

Openbare ruimte

De openbare ruimte van Nieuwstraat-Lijsterbesdreef wordt gekenmerkt door een formele inrichting. Er is sprake van weinig verschillende bestratingen en profielen. Enkele straten hebben wel een trottoir, terwijl in de nieuwere uitbreidingen veelal geen trottoirs aanwezig zijn en de beklinkerde straten lopen van voortuin tot voortuin. Het gehele gebied is 30 km-gebied waarmee een kleinschaliger sfeer wordt bereikt.

Mollenstraat

Pieter Willemsstraat

2.5.4 ‘Woongebied Broekstraat - Molenakkers’

Ruimtelijke opbouw

Het woongebied Broekstraat-Molenakkers is een uitbreidingswijk die is ontstaan tussen de jaren zestig en jaren tachtig. Naast de Broekstraat en Molenakkers zijn aan de west- en oostzijde de Kennedylaan en Burgemeester Magneestraat de ontsluitende straten. Kenmerkend voor het noordelijk deel van deze wijk zijn de duidelijke stratenpatronen met een aaneenschakeling van pleinen als zuidoostverbinding. De straten hebben een rechtlijnige opzet, maar door de verspringingen in de straten hebben de straten toch een kleinschalig karakter. De bebouwing aan de Kleine Broekstraat ten zuiden daarvan is kleinschaliger en in een minder duidelijk patroon gebouwd.

Kennedylaan

Bebouwingskarakteristiek

In Broekstraat-Molenakkers is sprake van een variatie in bebouwingstypologieën. Bijna alle bebouwing in het woongebied is te karakteriseren als ‘halfopen’ of ‘gesloten’. Het zijn dus vooral halfvrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Aan de Kennedylaan, Kleine Broekstraat en Molenakkers komt meer vrijstaande bebouwing voor, waardoor het karakter van deze straten veel opener is. In vrijwel het gehele gebied is de goothoogte tussen de 4 en 6 meter. Het merendeel van de woningen in het zuiden van de Kennedylaan en een groot aantal van de twee-onder-één-kap-woningen in het noordelijk deel van de wijk hebben een goothoogte die lager is dan 4 meter

Kleine Broekstraat

In de wijk Broekstraat-Molenakkers zijn duidelijk industriële invloeden zichtbaar. Op verschillende plaatsen zijn geprefabriceerde materialen toegepast. Kenmerkend voor dit soort woningen is de horizontale, eenvoudige opbouw. De gevelopeningen zijn ook groter dan bij de traditionele blokverkaveling. In het noordelijk deel van het woongebied vindt je dit bebouwingstype vaak terug. Er komen sporadisch moderne vrijstaande woningen voor, die qua architectuur en materiaal- en kleurgebruik afwijken van de andere woningen.

Molenakkers

Groen

Het woongebied Broekstraat-Molenakkers heeft door de meerdere (groene) pleinen een groen karakter. De belangrijkste beplanting bevindt zich dan ook op deze pleinen. Met name de groene inrichting van de tuinen zorgt verder voor het groene karakter van de wijk. De Kennedylaan wordt begeleidt door laanbeplanting van grote bomen waardoor de straat, ondanks de aanliggende bedrijfsbebouwing, een statig aanzien heeft.

Klaproosstraat

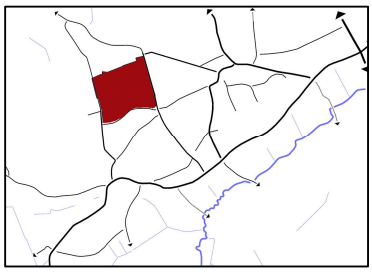
Openbare ruimte

De sfeer van de openbare ruimte is in het noordelijk en zuidelijk deel zeer verschillend. Terwijl in het noorden door de rechtlijnige opzet van de buurt de openbare ruimte wat formeler is, heeft de Kleine Broekstraat een meer dorps karakter. In beide buurten hebben wel alle straten trottoirs en is openbaar en privé duidelijk gescheiden. Uitgezonderd de omliggende doorgaande wegen is het gehele noordelijk deel van het gebied 30 km-gebied.

2.5.5 ‘Woongebied Beistervelden’

Ruimtelijke opbouw

In de tachtiger jaren is men begonnen met de bouw van het woongebied Beistervelden. Deze buurt is gelegen tussen de bebouwingslinten Hooge Berkt en Standerdmolen. De eerste fasen zijn reeds lange tijd gerealiseerd, maar de laatste fase is nog in aanbouw. In de eerste buurten is nog duidelijk het woonerf-concept zichtbaar. De menselijke maat en schaal staat centraal en de straten hebben een organisch karakter. De latere buurten hebben een rechter stratenpatroon, wat de oriëntatie in de buurt vereenvoudigt.



Bebouwingskarakteristiek

In Beistervelden komt zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde bebouwing voor. Hierbij is duidelijk een onderscheid tussen het middengebied, dat vrijwel geheel aaneengesloten, is ten opzichte van de randen, die bestaan uit vrijstaande of halfvrijstaande bebouwing. De jongste buurt bestaat voor het merendeel uit vrijstaande woningen. Er is in de hele buurt een afwisseling van goothoogten. De woningen zijn wel allemaal lager dan 6 meter. In het oosten van het woongebied bevinden zich de meeste woningen met een goothoogte tussen de 4 en 6 meter.

Churchilllaan

De woningen zijn één of twee lagen met een kap. In de jongste woonbuurt zijn de woningen gevarieerder in hun architectuur, kleur- en materiaalgebruik. De meeste vrijstaande woningen zijn één laag met kap en er is sprake van een variatie in kapvormen. De rijtjeswoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn veelal twee lagen met een kap. Er zijn binnen het woongebied verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te herkennen.

Kabouterberg

Groen

In Beistervelden zijn verschillende groenplekken aanwezig. De één wat groter en duidelijk aanwezig dan de andere. Het groen bevindt zich vooral achter en tussen de verschillende woonblokken. Aan de noordzijde van het woongebied is daarnaast wel een grotere aaneengesloten groenplek aanwezig, die een scheiding vormt tussen de nieuwste woonbuurt en de buurten uit de jaren tachtig. In alle groenplekken zijn speelvoorzieningen aanwezig. Naast de groenplekken zorgen de tuinen (vooral in de oostelijke buurten) voor het groene karakter.

De Haspel

Openbare ruimte

De openbare ruimte van Beistervelden is in het oosten en westen zeer verschillend. De oostelijke inrichting wordt gekenmerkt door een informele inrichting. De straten zijn verhard met klinkers zonder trottoirs. Doordat de trottoirs ontbreken is er sprake van een verblijfskarakter. In het westelijk deel van het woongebied zijn de straten veel breder en door de aanwezigheid van trottoirs en bermen ontstaat een formeler karakter.

Het Ronsel

FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE ANALYSE

In deze paragrafen wordt de functionele structuur van Woongebieden West beschreven. Door middel van veldbezoek, fotografische inventarisatie en bestudering van de bedrijvenlijst en kaartmateriaal is een beeld gevormd van de functionele structuur.

2.6 Functies bebouwd gebied

De bebouwing in Woongebieden West heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk te vinden aan de oude dorpslinten. Daarnaast komt er verspreid over het plangebied nog een klein aantal niet-woonfuncties voor.

De niet-woonfuncties die in dit deelgebied voorkomen zijn de volgende:
1 bedrijven;
2 detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks);
3 horeca;
4 commerciële dienstverlening/kantoren;
5 maatschappelijke voorzieningen;
6 recreatieve voorzieningen.
Deze niet-woonfuncties zijn opgenomen in de bijlagekaart Functies.

Hierna wordt een opsomming gemaakt van de aanwezige niet-woonfuncties naar categorie.

2.6.1 Bedrijvigheid

Vrijwel alle bedrijven in Bergeijk bevinden zich op de bedrijventerreinen Kennedylaan, Ekkerstraat en van meer recentere datum Waterlaat, alle aan de westzijde van de kern Bergeijk. Ook verspreid in de kern zijn nog enkele bedrijven gesitueerd. Deze bedrijven liggen onder andere geconcentreerd aan de Broekstraat, Kleine Broekstraat en de Nieuwstraat. Voorbeelden van aanwezige bedrijven in het plangebied zijn een autobeklederij, een bedrijf in electrotechniek, een expeditiebedrijf, een meubelstoffeerder, een garagebedrijf/oliehandel (zonder lpg), een zetterij en diverse agrarische bedrijven.

Naast de genoemde bedrijven vinden er ook nog kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten plaats. Het gaat hier om kantoortjes aan huis en kleine bedrijfjes. Deze bedrijfjes zijn aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen.

De aan huis gebonden beroepen/bedrijven leveren een positieve bijdrage aan de levendigheid van de wijk. Dit geldt in ieder geval wanneer zij de woonkwaliteit niet aantasten. Zij zijn niet afzonderlijk op de bijlagekaart ‘Functies’ aangegeven.

2.6.2 Detailhandel

Het kernwinkelgebied van kern Bergeijk bestaat uit de straten Hof en Elsenhof. In de Burgemeester Magneestraat is een mix van wonen en winkels aanwezig.

Deze straat is zeer langgerekt qua winkelfunctie maar het ‘centrum’ houdt op bij de Elsenhof.

De belangrijkste detailhandelsvoorzieningen (dagelijks en niet-dagelijks) zijn geconcentreerd aan het Hof. Ook aan de uitlopers van het centrum(winkel)gebied, zoals de Burgemeester Magneestraat, Mr. Pankenstraat en Molenakkers, komt enige vorm van detailhandel voor.

Bergeijk beschikt over een compleet dagelijks winkelaanbod. Met uitzondering van enkele specialisten (viswinkel, kaas/noten) zijn alle branches aanwezig.

Aan de Burgemeester Magneestraat zijn onder andere een wooninrichtingswinkel, een electrozaak, een naaimachinewinkel annex stomerij, een modeschoenenzaak, een modezaak, een dierenspeciaalzaak en een apotheek aanwezig. In de dierenspeciaalzaak wordt de dagen voor de jaarwisseling vuurwerk verkocht.

2.6.3 Horeca

Zoals in veel gevallen is ook in Bergeijk het gros van de horeca in het centrum gevestigd. Uitzondering hierop zijn de restaurants. Cafés komen in de gehele kern voor, zo ook in het westen van Bergeijk, met name aan de Broekstraat. Hier liggen een tweetal horecavestigingen, waaronder ook een Chinees restaurant. Op de hoek van de Molenakkers en Hagelkruis is een cafetaria gevestigd.

2.6.4 Commerciële dienstverlening/kantoren

Onder commerciële dienstverlening wordt verstaan het verlenen van diensten met een commercieel doel. De commerciële dienstverlening in Bergeijk komt voor in diverse vormen. In Woongebieden West zijn met name in de omgeving van de Burgemeester Magneestraat en de Molenakkers een aantal commerciële voorzieningen gelegen, onder andere de Rabobank en een financieel adviesbureau.

2.6.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder andere verstaan gemeenschaphuizen, scholen, artsen, bibliotheek, verzorgingstehuizen, musea etc.
Het bloeiende verenigingsleven in de gemeente maakt veelvuldig gebruik van de voorzieningen. Er is een bijzonder groot aantal verenigingen actief, zoals gilde, muziek-, toneel-, carnavals- en zangverenigingen. Van sommige typen verenigingen komen er zelfs meer dan één voor. Jeugd- en jongerenwerk en ouderenbonden zijn ook aanwezig.

De maatschappelijke voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in het centrum van Bergeijk.

Ook in Woongebieden West is een aantal voorzieningen te vinden. Er liggen in het gebied Broekstraat/Molenakkers op één locatie twee scholen en een verzamelgebouw met een dokterspost, maatschappelijk werk en thuiszorg. In woongebied Beistervelden ligt ook een school. Verder ligt in het woongebied ‘Molenakkers-Nieuwstraat’ een begraafplaats.

2.6.6 Recreatieve voorzieningen

In Bergeijk is één sporthal in het woongebied Beistervelden aanwezig.

Aan de Nieuwstraat bevindt zich daarnaast een fitness-studio met bijbehorende fysiotherapie. Aan de Berkenlaan is een sauna gevestigd. Deze functies kunnen worden beschouwd als recreatieve voorzieningen.

2.7 Functies onbebouwd gebied

2.7.1 Verkeers- en verblijfsruimten

In deze paragraaf worden kort de verschillende verkeersruimten beschreven.

Verkeersontsluiting auto
Binnen de kern zijn de doorgaande route Eykereind - Lijnt - Hoek - Broekstraat - Loo (tussen Westerhoven en Luyksgestel), samen met de verkeersroute Kennedylaan - Churchilllaan - Nieuwstraat - Van Beverwijkstraat - Hof (tussen de Van Beverwijkstraat en de Mr. Pankenstraat) - Mr. Pankenstraat - Eykereind en de Stökskesweg tot aan bedrijventerrein Waterlaat als gebiedsontsluitingswegen de belangrijkste verbindingen.
In Woongebieden West valt op dat met name het bebouwingslint Burgemeester Magneestraat, de Stökskesweg, de Nieuwstraat en de Kennedylaan gebruikt worden als doorgaande route. Deze wegen hebben echter een functie als erftoegangsweg. Het gebruik van deze wegen is in deze gevallen strijdig met de functie die aan deze wegen is toegekend. De overige wegen binnen het gebied functioneren als erftoegangswegen.
Een groot deel van het plangebied Woongebieden West is aangewezen als 30 km-zone. Het gaat hierbij om het gebied ten oosten van de Churchilllaan en het gebied tussen de Nieuwstraat, Churchilllaan-Kennedylaan, Kleine Broekstraat, Burgemeester Magneestraat en Elsenhof.

Langzaam verkeer, fiets- en wandelroutes
Door het gebied loopt een aantal aparte fietsvoorzieningen. Deze zijn onder andere gelegen langs de Broekstraat - Loo, Burg. Magneestraat en Eerselsedijk. Langs de Kennedylaan en Molenakkers zijn fietssuggestiestroken aanwezig. Voor de overige wegen geldt dat er, vanwege de functie als erftoegangsweg, geen aparte fietsvoorzieningen zijn getroffen. Op diverse locaties wordt geparkeerd op de ‘fietsvoorzieningen’.

Parkeren
Grotere parkeerterreinen in Bergeijk zijn te vinden in het centrum, bij ontmoetingscentrum ‘Terlo’ en bij sporthal ‘De drie eiken’. Daarnaast kan vrijwel overal langs de straat worden geparkeerd, al dan niet in aangegeven vakken, en op eigen terrein. Achter de C1000 aan de Elsenhof is één van de grote parkeerterreinen aanwezig.

Openbaar vervoer
Bergeijk is bereikbaar per bus met de lijnen 172 (Eindhoven - Valkenswaard-Bergeijk - Luyksgestel v.v.) en 174 (snelbus Eindhoven - Veldhoven - Bergeijk - Luyksgestel v.v.).
Er zijn bushaltes aan de volgende straten: Mr. Pankenstraat, Nieuwstraat, Churchilllaan, Kennedylaan, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo.

Een groot deel van de bebouwde kom ligt binnen een loopafstand van 400 meter van de bushaltes (beide zijden van de weg).

Het serviceniveau van het openbaar vervoer is met name tijdens de avonden en het weekend beperkt.

2.7.2 Groen en spelen

In deze paragraaf worden kort het openbaar groen en de aanwezige speelvoorzieningen beschreven.

Openbaar groen
Het openbaar groen in Bergeijk heeft diverse functies. Langs de wegen bevinden zich (fragmenten van) bomenrijen, vaak samen met lage begroeiing, als begeleiding. Daarnaast liggen er binnen het woongebied enkele pleintjes en plantsoenen. Op veel plaatsen worden deze pleintjes/plantsoenen gebruikt als speelplek. In het groenstructuurplan van de gemeente Bergeijk zijn de belangrijkste groenstructuren en groenelementen in beeld gebracht.

Het woongebied Beistervelden wordt aan de west- en noordzijde deels omgeven door bos. Ten noorden van het woongebied Nieuwstraat - Lijsterbesdreef ligt het woonbos, waardoor beide genoemde woongebieden aan de randen een groen karakter hebben. De historische houtwal aan de Lijsterbesdreef zorgt voor bijzondere afscherming tussen de weg en de bebouwing. Voor dit monumentale groen wordt bijzondere aandacht gevraagd.
In het woongebied Molenakkers-Nieuwstraat wordt deze uitstraling veel meer verkregen door aangelegde groenvoorzieningen als groene pleinen en groenstroken, hoofdzakelijk gesitueerd langs de wegen. Hetzelfde geldt voor het woongebied Broekstraat-Molenakkers.
De Kennedylaan heeft door de grote/zware laanbeplanting, ondanks de aanliggende bedrijven, een groene uitstraling. Ook de Churchilllaan heeft een groen karakter.

Aan de zuidzijde van de kern is het buitengebied zeer direct te ervaren, door de doorzichten tussen de bebouwing aan de zuidkant van de Broekstraat. Het riviertje de Keersop zorgt voor een natuurlijke barrière voor uitbreiding met bebouwing. Hierdoor blijft de openheid hier behouden.

Bij de bescherming van monumenten dient een monument in zijn context beoordeeld te worden. De (groene) omgeving van een monument is daarom mede bepalend voor ingrepen aan een monument.

Speelplekken
Verspreid in het gebied is een aantal speelplekken aanwezig. Centraal in de diverse buurten hebben de groenvoorzieningen een functie als speelplek gekregen. Het betreffen zowel kleine speelvoorzieningen op blokniveau voor jonge kinderen (0-6 jaar), speelvoorzieningen op buurtniveau voor wat oudere kinderen (6-12 jaar) en speelvoorzieningen op wijkniveau die zowel door kinderen als (jong) volwassenen worden gebruikt.
Aan de zuidzijde van het plangebied ontbreken de speelplekken door de beperkte openbare ruimte. Op een enkele plek na, zijn alle speelplekken te gebruiken door kinderen van alle leeftijden. Er staan speeltoestellen, er kan worden gevoetbald en er is ruimte om te ‘hangen’.

3 PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

3.1 Wonen

3.1.1 Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Bergeijk telt bijna 18.000 inwoners die verspreid over 6 kernen wonen. Zoals de meeste gemeenten zal ook de gemeente Bergeijk sterk vergrijzen in de komende jaren.

In de gemeente Bergeijk ziet de huidige en verwachte toekomstige verdeling naar leeftijd er als volgt uit:

	2001	2010	2015
0 – 54 jaar	76,1%	70,7%	67,9%
55 – 64 jaar	12,0%	13,9%	14,1%
65 – 74 jaar	7,6%	9,3%	11,0%
75+	4,3%	6,1%	7,0%
Totaal	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
55+	23,9%	29,3%	32,1%
65+	11,9%	15,4%	18,0%

In inwonersaantallen ziet de verdeling er voor de kern Bergeijk als volgt uit:

	2001		2010		2015	
	totaal	Aantal 65+	totaal	Aantal 65+	totaal	Aantal 65+
Bergeijk	8.789	1.046	9.118	1.404	9.140	1.645

De ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling vormen samen met de ontwikkeling in de woningdichtheid (gezinsverdunning) de basis voor de berekening van de woningbehoefte voor de gemeente Bergeijk.

3.1.2 Woningbouwprogramma

De woningbehoefte komt op gemeentelijk niveau neer op 1.175 woningen voor de periode 2002-2020, ofwel 65 woningen per jaar.
Het aantal woningen dat hiervan in de kern Bergeijk gerealiseerd gaat worden, komt voort uit het woonbeleid dat is beschreven in Volkshuisvestingsplan en verder is uitgewerkt in de StructuurvisiePlus.
In kwantitatieve zin kiest het woonbeleid voor de realisatie van het ‘eigen’ woningbouwprogramma. Dit wil Bergeijk minimaal realiseren. Iedere kern moet, indien redelijkerwijs mogelijk, tenminste ruimte krijgen om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het veiligstellen van het bestaande voorzieningenniveau is daarbij een punt van zorg, maar niet leidend. Pas als het bestaansrecht van met name de basisschool in één van de kernen in het geding komt, wordt additionele woningbouw (bijvoorbeeld ten koste van bouwen in de andere kernen) overwogen.
Voor het in stand houden van voorzieningen, maar vooral ook voor het bevorderen van de leefbaarheid in zijn algemeenheid, is het kwalitatieve woningbouwprogramma van belang.

Het realiseren van een kern waar de inwoners als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen en daarmee een 'wooncarrière' kunnen maken, vergt niet alleen een voldoende aantal woningen per kern, maar vooral ook een op de toekomstige vraag toegesneden aanbod van woningtypen en ondersteunende diensten. Hoe dit aanbod eruit ziet, hangt af van demografische en markttechnische ontwikkelingen. Voorkomen moet worden dat er meer 'gebouwd wordt wat er al staat' terwijl de bevolking naar leeftijd- en huishoudensamenstelling verandert. De doelgroepen ouderen en jongeren vergen wat dat betreft extra aandacht.
Confrontatie van de toekomstige vraag met het bestaande aanbod geeft het antwoord op de vraag welk woningbouwprogramma noodzakelijk is om een levensloopbestendige kern te worden c.q. te blijven en welke uitdagingen er liggen met betrekking tot het aanbieden van ondersteunende voorzieningen.

De uitwerking van woondoelstellingen op kernniveau zal op termijn plaatsvinden in een op te stellen gemeentelijke woonvisie. Voor dit bestemmingsplan is deze analyse nog niet voor handen. Wel heeft de gemeente een algemeen beleidsuitgangspunt ten aanzien van de kwalitatieve invulling van woningbouwlocaties. Voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties stelt de gemeente Bergeijk harde programmatische eisen om haar woningbouwdoelstellingen te bereiken. In beginsel moet op iedere woningbouwlocatie 60% van het aantal woningen ten goede komen van de doelgroep. Hiervan moet weer 1/3 deel tot de (sociale)huursector behoren (komt neer op 20% van het totaal aantal woningen). Een uitzondering hierop vormen de Ruimte-voor-Ruimte-locaties. Bij de ontwikkeling van dergelijke locaties zijn deze regels niet van toepassing.

Programma en ruimtelijke keuzen kern Bergeijk
Over de wijze waarop het woningbouwprogramma zijn plek krijgt binnen de kernen, spreekt het woonbeleid zich uit voor een verdere ontwikkeling via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. In de StructuurvisiePlus staan de mogelijkheden hiertoe aangegeven, gebaseerd op de waarden uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (lagenbenadering) en een globale analyse van de kernen.
Voor de kern Bergeijk heeft de StructuurvisiePlus verschillende inbreidings- en herstructureringslocaties aangeduid. Gezien het schaalniveau van een Structuurvisie gaat het hierbij om de grotere locaties (meer dan 5 woningen) waar bebouwing niet ten koste gaat van duurzame waarden in de kernen, zoals zichtlijnen, groenstructuren en stedenbouwkundige structuren. Met name in het centrum van Bergeijk kan de verdere centrumontwikkeling in de vorm van inbreiding en herstructurering het woon- en leefklimaat in het centrum verbeteren. Ook kan hier een clustering van wonen en zorg plaatsvinden.
Een strategische inzet van inbreidingslocaties is daarbij van belang om te komen tot voldoende woningbouwdifferentiatie en financiële haalbaarheid. Mede vanwege het grondbeleid (de grondpolitiek), de risico's in planprocedures en de kwalitatieve vraag naar woningen kiest Bergeijk expliciet voor uitbreiding naast inbreiding en herstructurering.

Bergeijk telt een 'eigen' woningvraag van circa 660 woningen tot aan 2020. Een deel van deze vraag wordt opgevangen door een restcapaciteit in bestaande plannen. Het gaat dan om 113 woningen (1 januari 2003). Aan inbreidingsmogelijkheden beschikt de kern vervolgens over een capaciteit van circa 280 woningen verspreid over de kern op ongeveer 10 locaties. Hierbij is uitgegaan van een mogelijk te realiseren woningdichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare. Voor de inbreidingslocaties nabij het centrum zal nadrukkelijk bekeken worden in hoeverre de realisatie van zorgwoningen haalbaar is.

De resterende vraag van circa 265 woningen zal moeten worden opgevangen door het benutten van uitbreidingslocaties. Volgens de StructuurvisiePlus heeft de invulling van het gebied rondom 't Loo daarbij de voorkeur. Uitgaande van een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare is in Bergeijk in totaliteit ruimte voor circa 300 woningen op uitbreidingslocaties. Daarmee wordt voor de periode tot 2020 naar verwachting net voorzien in de 'eigen' vraag van de kern. Een en ander zal sterk afhangen van de exacte mogelijkheden op locaties voor inbreiding en herstructurering.

In de StructuurvisiePlus zijn voor het plangebied Woongebieden West drie mogelijke bouwlocaties aangeduid. Het gaat dan om het voormalige Unicaterrein, de voormalige locatie van de Regenboogschool, het voormalige terrein van de gemeentewerf alsmede de ISV-locatie 'Driessen' aan de Molenakkers. Hier is ruimte voor ruim 110 woningen.
In het bestemmingplan zal voor het plangebied worden bezien in hoeverre deze locaties de komende tien jaar concrete woningbouwmogelijkheden bieden. Daarnaast onderzoekt het plan de verdere mogelijkheden tot inbreiding en herstructurering (onder meer de locaties met een capaciteit van minder dan vijf woningen). De 60 woningen zoals die zijn genoemd in de StructuurvisiePlus gelden daarbij niet als een norm, maar als een streefgetal. Een streefgetal waar de gemeente het liefst nog bovenuit komt.

Dorpenontwikkelingsplan
Het Dorpenontwikkelingsplan (DOP) 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' is vastgesteld op 23 oktober 2006. Het DOP is de opvolger van het volkshuisvestingsplan en verwoordt de ambities van de gemeente op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen. Het DOP is opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk. Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het bevorderen van de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger;
- het zoveel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk.

De gehanteerde cijfers in de woonvisie zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005. Het aantal van 640 woningen dat volgens de provinciale cijfers in de periode tot 2015 benodigd is, is uitgangspunt voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit aantal wordt aangevuld met een productietekort uit de vorige periode, vervanging voor sloop en opvang voor statushouders. Het DOP gaat uit van een noodzakelijke toename van de woningvoorraad met zo'n 1.350 woningen in de periode tot 2020. De helft van dit aantal zal in de kern Bergeijk gerealiseerd worden en zo'n 6% in de kern 't Loo.
In de huursector is de komende jaren een inhaalslag noodzakelijk. Circa 22% van het bouwprogramma zal in dat segment gerealiseerd moeten worden. Het accent ligt daarbij op nultredenwoningen.

De eigen woningsector heeft uiteraard nog steeds het belangrijkste aandeel in de woningvoorziening. Ook hier speelt, naast een belangrijk deel vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen, de levensloopbestendigheid een grote rol. Verder is er behoefte aan woningen voor mensen met en zorgvraag, starters en senioren.

Voor de gemeente Bergeijk wordt uitgegaan van het volgende noodzakelijke woningbouwprogramma voor de periode 2006-2020:

	2006 t/m 2010	2011 t/m 2015	2016 t/m 2020	Totaal
Achtergebleven productie 2003 t/m 2004	73	-	-	73
Huishoudensontwikkeling	350	290	290	930
Vervanging voor sloop	50	50	50	150
Opvang statushouders	10	10	10	30
Ruimte voor ruimte	20	20	?	40 + ?
Zorgwoningen	79	57	?	136 + ?
Totaal	582	427	350 + ?	1.359 + ?

Woningbehoefte gemeente Bergeijk (bron: Dorpenontwikkelingsplan)

Voor de kernen Bergeijk en 't Loo is een streefwoningbouwprogramma (2006-2020) opgesteld, dat uitgaat van de bouw van 607 woningen voor de opvang van de woonbehoefte in Bergeijk en 77 woningen voor de opvang vanuit 't Loo, inclusief zorgwoningen en vervanging voor sloop. Deze woningen zullen worden gerealiseerd op inbreidings- en uitbreidingslocaties in beide kernen. Voor de locaties Hooge Berkt, fase 1, Terlo en Triloo (de drie Wvg-gebieden) is een gezamenlijk woningbouwprogramma opgesteld dat voldoet aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve eisen uit het woonbeleid.

Voor wat betreft de leefbaarheidsituatie binnen de kernen is een analyse gemaakt waarin kwaliteiten en knelpunten opgespoord zijn. De kern Bergeijk springt er in positieve zin uit door het voorzieningenniveau (hoofdkern) en de vele cultuurhistorische elementen. De belangrijkste leefbaarheidknelpunten betreffen de verkeersveiligheid, het parkeren, de verblijfskwaliteit in het centrum en - in een aantal wijken - de onderhoudstoestand van de openbare ruimte.

3.2 Voorzieningen

3.2.1 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Deze komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen.
Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang.
In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark, bibliotheekvoorziening en stembureau en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal.
Van de andere aandachtspunten zijn de volgende van belang.
Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonomer als maatwerk wonen-zorg.

Openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen en collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn.
In de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functieverscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven.
Het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien.
Voor winkels, postkantoor en huisartsen enz. zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

3.2.2 Onderzoek Economisch Perspectief Centrum Bergeijk

Dit onderzoek geeft inzicht in de huidige situatie en in de wenselijke toekomstige, en tegelijk realistische situatie.
In kwantitatieve zin wordt in de sector van de dagelijkse artikelen een uitbreidingsruimte berekend van 1.250 m² vvo op dit moment, en nog eens 450 m² vvo tot 2010.
In de sector van de niet-dagelijkse artikelen wordt geen marktruimte gezien.
Vanuit een analyse van de centrumstructuur wordt een ontwikkelingsrichting voorgesteld die een compact centrum beoogt tussen Elsenhof en 't Hof (ter hoogte van de Eerselsedijk).

3.2.3 Beleidsvoorstel Volumineuze Detailhandel Bergeijk

Eind 2002 is door adviesbureau Seinpost een beleidsnota geschreven voor Volumineuze Detailhandel in de gemeente Bergeijk. Dit onderzoek concludeert dat er in de gemeente in feite geen uitbreidingsruimte is voor volumineuze detailhandel. Kwantitatief gezien zijn de ontwikkelingsmogelijkheden dus beperkt. Vanuit kwalitatief oogpunt zou versterking van het aanbod kunnen plaatsvinden door middel van concentratie. Concentratie door verplaatsing van het bestaande aanbod kan een synergie bewerkstelligen.
In Woongebieden West komt geen volumineuze detailhandel voor.

3.3 Verkeer

3.3.1 Verkeersveiligheidsplan 2000

Het 'Verkeersveiligheidsplan gemeente Bergeijk' (2000) gaat met name in op de verkeersveiligheid binnen de gemeente Bergeijk. Het doel van het verkeersveiligheidsplan (VVP) is tot een duurzaam veilig verkeerssysteem te komen en het aantal ongevallen te verminderen. Bergeijk kent een relatief hoog ongevallenpatroon.
Een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem is erop gericht de bestaande en toekomstige verkeersonveiligheid te bestrijden. In het duurzaam veilig wegennet uit het VVP zijn de wegen gecategoriseerd. De laatste jaren is sprake van een aanzienlijke daling van het aantal slachtofferongevallen.
In het VVP worden oplossingsrichtingen aangegeven op basis van het Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer. Er zijn wensbeelden voor auto- en fietsstructuren opgesteld.
De maatregelen zijn vastgelegd in een actieprogramma. Sommige maatregelen zijn reeds gerealiseerd of thans in realisatie. Maatregelen met ruimtelijke implicaties zijn:
- aanpak onveiligste kruispunten en trajecten;
- inrichting 30 km-gebieden binnen de bebouwde kom en 60 km-gebieden buiten de bebouwde kom;
- accentueren grenzen bebouwde kom;
- aanpassingen aan gebiedsontsluitingswegen;
- aanleg van vrijliggende fietsvoorzieningen.

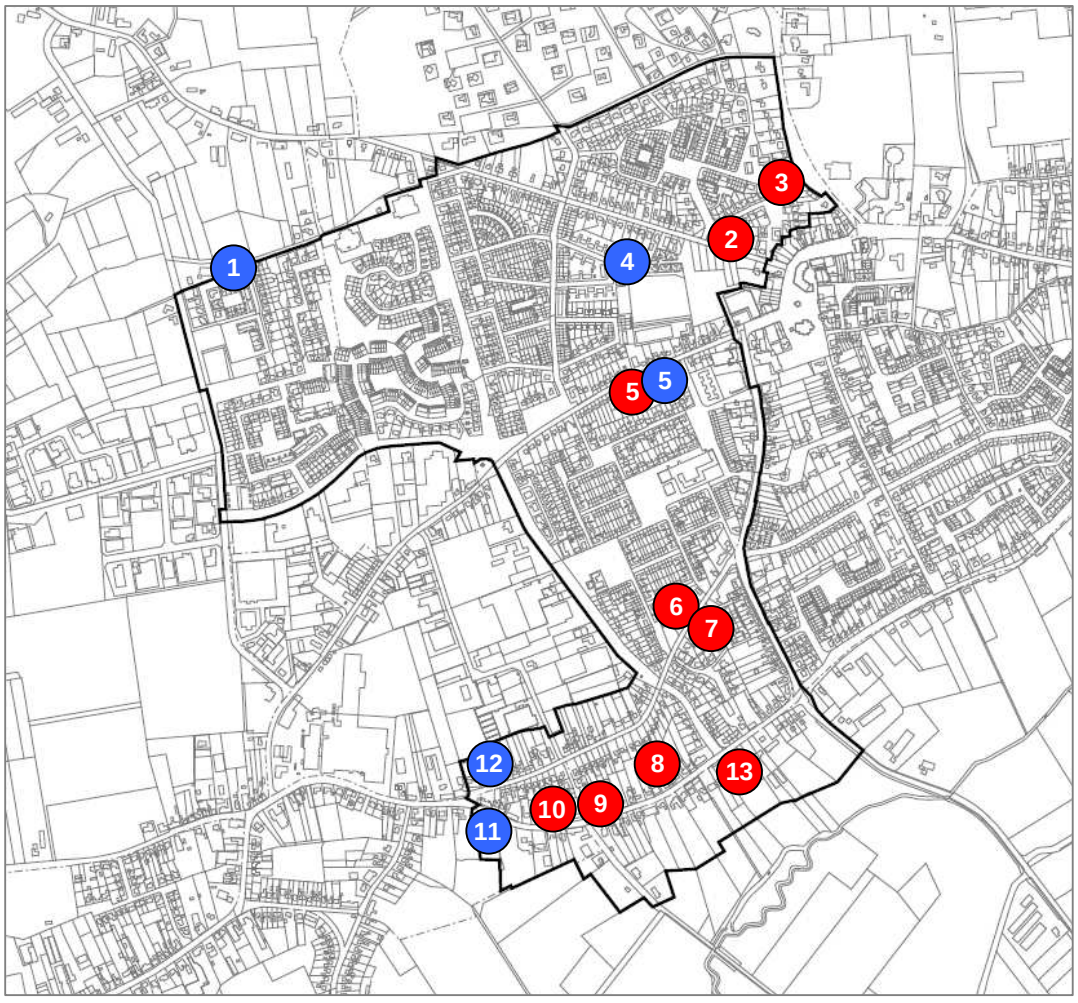
De gemeente heeft (nog) geen beleid opgesteld ten aanzien van fietsverkeer. Wel staat vast dat in de huidige situatie een aantal fietsverbindingen in het netwerk ontbreekt.

4 INBREIDING EN HERSTRUCTURERING

4.1 Mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties

In Woongebieden West zijn enkele ruimten tussen de bestaande bebouwing aanwezig, waar in potentie nog mogelijkheden aanwezig zijn voor woningbouw of andere functies. Daarnaast zijn ook enkele locaties aanwezig, die in aanmerking kunnen komen voor herstructurering of revitalisering. Hierna wordt een aantal plekken beschreven, waarbij aandacht wordt besteed aan de mogelijke toekomstige functie van de plek en de randvoorwaarden die in dat geval gelden.

Voor iedere locatie geldt in ieder geval dat aandacht moet worden besteed aan milieutechnische aspecten. Voordat een locatie in het bestemmingsplan kan worden opgenomen dient onderzoek te zijn gedaan naar akoestiek in verband met de Wet geluidhinder, eventuele bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna, hinder van (agrarische) bedrijven etc. In dit hoofdstuk is aangegeven welke inbreidings- en herstructureringslocaties in het bestemmingsplan zijn opgenomen, wat de huidige en toekomstige functie is en op welke wijze de locatie is bestemd.



Mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties
(blauw = direct bestemd, rood = wijzigingsbevoegdheid)

1 Beisterveldenweg

Huidige functie:
Groenvoorziening.

Toekomstige functie:
1 vrijstaande woning.

Wijze van bestemmen:
De locatie heeft in het bestemmingsplan een directe woonbestemming gekregen met een aanduiding voor het aantal nieuw te bouwen woningen.

2 Nieuwstraat 12

Huidige functie:
Tuin.

Toekomstige functie:
1 vrijstaande woning.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 1 vrijstaande woning mogelijk maakt.

3 Eerselsedijk 19

Huidige functie:
Tuin.

Toekomstige functie:
1 vrijstaande woning.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 1 vrijstaande woning mogelijk maakt.

4 Nieuwstraat 19

Huidige functie:
Tuin.

Toekomstige functie:
Twee geschakelde woningen.

Wijze van bestemmen:
De locatie heeft in het bestemmingsplan een directe woonbestemming gekregen met een aanduiding voor het aantal nieuw te bouwen woningen.

5 Molave

Huidige functie:
Voormalige gemeentewerf en voormalige Regenboogschool.

Toekomstige functie:
48 appartementen, 33 zorgappartementen, 8 patiowoningen en 3 vrijstaande woningen (vrije sector, waarvan 1 vervangende woning).

Wijze van bestemmen:
Het grootste deel van de locatie heeft in het bestemmingsplan een directe woonbestemming gekregen met een aanduiding voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk maakt (waarvan 1 vervangende woning).

6 Kleine Broekstraat 18

Huidige functie:
Bedrijf.

Toekomstige functie:
5 woningen.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 5 woningen mogelijk maakt.

7 De Blauwe Hoef

Huidige functie:
Bedrijf.

Toekomstige functie:
4 rijwoningen.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 4 woningen mogelijk maakt.

8 Broekstraat 28

Huidige functie:
Bedrijf.

Toekomstige functie:
Maximaal 7 woningen.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 7 woningen mogelijk maakt.

9 Broekstraat 44

Huidige functie:
Woonboerderij (1 woning).

Toekomstige functie:
Splitsing woonboerderij; toevoeging 1 woning.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de woningsplitsing mogelijk maakt.

10 Broekstraat 48

Huidige functie:
Braakliggend terrein.

Toekomstige functie:
1 vrijstaande woning.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 1 woning mogelijk maakt.

11 Broekstraat, tussen nummers 55 en 63

Huidige functie:
Weiland

Toekomstige functie:
1 vrijstaande woning.

Wijze van bestemmen:
De locatie heeft in het bestemmingsplan een directe woonbestemming gekregen met een aanduiding voor het aantal nieuw te bouwen woningen.

12 Kleine Broekstraat, tussen nummers 66 en 68

Huidige functie:
Tuin.

Toekomstige functie:
2 vrijstaande woningen.

Wijze van bestemmen:
De locatie heeft in het bestemmingsplan een directe woonbestemming gekregen met een aanduiding voor het aantal nieuw te bouwen woningen.

13 Broekstraat 15-17

Huidige functie:
Plantenkwekerij met bedrijfswoning.

Toekomstige functie:
Uitbreiding van de plantenkwekerij en verplaatsing c.q. herbouw van de bedrijfswoning en de naastgelegen burgerwoning.

Wijze van bestemmen:
Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te anticiperen op de uitbreiding van de kwekerij en de daarmee samenhangende verplaatsing c.q. herbouw van de bedrijfswoning en de naastgelegen burgerwoning.

4.2 Ingediende verzoeken

In Woongebieden West hebben 33 particulieren verzoeken bij de gemeente ingediend die in het kader van het bestemmingsplan bekeken zijn. In bijlage 2 is een opsomming opgenomen van de ingekomen verzoeken waarbij het verzoek beschreven wordt. Tevens is aangegeven of het verzoek gehonoreerd is.
De volgende verzoeken zijn gehonoreerd en zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Bij elk verzoek is aangegeven hoe het in het bestemmingsplan is meegenomen.

Naam – adres	**Verzoek**	**Vertaling in bestemmingsplan**
W.J.A. Daris Broekstraat 45 Bergeijk.	Opnemen mogelijkheid voor de particuliere verkoop van graan- en maïsproducten vanuit het pand **Broekstraat 45.**	- Particuliere verkoop van graan- en maïsproducten is mogelijk gemaakt middels een aanduiding op de plankaart.
J.J.A.C. Franken Eerselsedijk 37 Bergeijk.	Handhaven mogelijkheid zwembad op perceel **Eerselsedijk 25**. Handhaven mogelijkheid kantoor **Eerselsedijk 37**.	- Ter plaatse van het zwembad is een aanduiding ‘zwembad toegestaan’ opgenomen. - Voor het perceel is de aanduiding ‘kantoor toegestaan’ opgenomen.
J.H. Daris Kleine Broekstraat 16 Bergeijk.	Pand **Kleine Broekstraat 16** in de toekomst een woonbestemming geven (is nu nog bedrijfspand).	- Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.
J. van Hoeckel Nieuwstraat 14 Bergeijk.	Ruime woonbestemming **Nieuwstraat 14** handhaven (met dezelfde mogelijkheden als in vigerende centrumplan).	- Vigerende mogelijkheden zijn gehandhaafd.
P.J. Theuws Van Galenstraat 5 Bergeijk.	Vergroten bouwvlak **Van Galenstraat 5** ten behoeve van uitbreiding vrijstaande woning.	- Bouwvlak is vergroot.
Mario Verhagen Lavendelstraat 31 Bergeijk.	Extra aandacht besteden aan milieuhygiënische aspecten, met name gevaarlijke stoffen.	- Er is in de toelichting een apart hoofdstuk opgenomen met betrekking tot milieuhygiënische aspecten.
A. van Gompel-Lammers Nieuwstraat 20 Bergeijk.	Meer nadruk op behoud van het Brouwersbos.	- Brouwersbos is als bos bestemd.
Erik H. Rörik Luiwerk 25 Bergeijk.	Stuk groen aan de achterzijde van de woningen St. Victor 1 t/m 45 aanduiding ‘groenvoorziening’ of ‘bos’ geven.	- Stuk groen heeft een groenbestemming.
F. Theuws Kleine Broekstraat 67 Bergeijk.	Vergroting van het bebouwingsvlak **Kleine Broekstraat 67** volgens ingediende tekening.	- Bouwvlak is vergroot.
H. Franken Nieuwstraat 5 Bergeijk.	Groenbestemming voor strook grond achter woning en achter C1000.	- Plangrens is n.a.v. deze reactie aangepast.
Architect Jos Franken, namens de Heer H. Knoop Kleine Broekstraat 13a Bergeijk.	Wijziging bedrijfsbestemming **Kleine Broekstraat 13a** met loodsen van autokleedbedrijf in woonbestemming voor meerdere woningen.	- Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.

Naam – adres	Verzoek	Vertaling in bestemmingsplan
K. Gijbers Vlieterdijk 7 Bergeijk.	Aanpassing grens gebied voor bijgebouwen aan verbindingslijn **Vlieterdijk 5 en 7.**	- Grens gebied bijgebouwen is aangepast.
J. Goossens De Kattenberg 21 Bergeijk.	Voorgevelrooilijn woning **Broekstraat 21** 1,20 meter naar achteren verplaatsen i.v.m. verbouw woning.	- Voorgevelrooilijn is aangepast.
F. van der Meijden Jan Roeststraat 26 Bergeijk.	Aanpassing bouwvlak hoofdbouw en gebied bijgebouwen **Jan Roeststraat 26** aan bestaande situatie en uitbreidingsplannen bijgebouwen.	- Bouwvlak en gebied bijgebouwen zijn aangepast.
L. Nelissen-Verzantvoort Molenakkers 10 Bergeijk.	Aanpassing bouwvlak hoofdbouw aan verbouwde woning **Molenakkers 10**.	- Bouwvlak hoofdbouw is aangepast.
W. Vosters Burgemeester Magneestraat 64 Bergeijk.	Bedrijfsbestemming **Burgemeester Magneestraat 64** aan te vullen t.b.v. detailhandel in quads en buggy's.	- Bedrijfsbestemming is aangevuld t.b.v. detailhandel.
F. Maas De Kattenberg 28 Bergeijk.	Uitbreiding woonbestemming **Kattenberg 28** op strook plantsoen grenzend aan linkerzijde hoekwoning.	- Woonbestemming is uitgebreid.
A. van Nuland Blauwe Hoef 41 Bergeijk.	Wijziging woonbestemming met achtergelegen agrarisch bouwblok aan de **Broekstraat 55** in woonbestemming met kleinschalige bedrijvigheid in bijgebouw van 200 m^2 tot welke m^2 ook bijgebouwen voor de woning behoren.	- De bestemming van het perceel is gewijzigd naar 'Woondoeleinden 2' en er is een afwijkende bijgebouwenregeling opgenomen.
J. Sengers Broekstraat 53 Bergeijk.	Wijziging woonbestemming met agrarisch medegebruik **Broekstraat 53** in woonbestemming met kleinschalige bedrijvigheid in bestaande bebouwing.	- De bestemming van het perceel is gewijzigd naar 'Woondoeleinden 2' en er is een afwijkende bijgebouwenregeling opgenomen.
Stichting De Plaatse Croy 5a Eindhoven.	Aanpassing bebouwingshoogte pand **Kempakker 2** van 5 naar 9 meter. Verruiming bouwvlak onderzoeken.	- Bebouwingshoogte is aangepast. - Bouwvlak is verruimd.
AKD Prinsen Van Wijmen, Bijster 1 Breda, namens de heer M. van Schaik Nieuwstraat 21 Bergeijk.	Bestemming ontsluitingsweg achter **Nieuwstraat 19** overeenkomstig huidig gebruik. Bouwvlak opnemen in achtertuin **Nieuwstraat 19** liggend aan ontsluitingsweg.	- Achterontsluitingsweg is bestemd volgens gebruik. - Bouwvlak is opgenomen maar op locatie die beter aansluit op bebouwing aan Brouwershof.
Costa Blanca, Amsterdam en de heren Noten en Kox Broekstraat 34 en 36 Bergeijk.	Wijziging bedrijfsbestemming **Broekstraat 28** en achtertuinen **Broekstraat 34-36** in woonbestemming voor maximaal 15 woningen.	- Voor locatie Broekstraat 28 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen voor maximaal 7 woningen.

Naam – adres	Verzoek	Vertaling in bestemmingsplan
Architect Jos Franken, Hof 63 Bergeijk,namens de heer M. van Schaik Nieuwstraat 19 Bergeijk	Woonbestemming voor bestaande en niet eerder bestemde woning aan **Brouwershof 10.**	- Bestaande woning uit 1950 heeft alsnog een positieve woonbestemming gekregen.
H. van Lierop Hof 20a Bergeijk	Aanpassing goothoogte woningen **Molenakkers 4 en 8** naar 6 meter vanwege feitelijke situatie.	- Goothoogte is aangepast overeenkomstig verzoek.

5 VISIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING WOONGEBIEDEN WEST

In dit hoofdstuk is de visie voor Woongebieden West verwoord. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachte en gewenste ontwikkelingen in de komende jaren, op een zodanige wijze dat de bestaande kwaliteiten ten minste behouden blijven (of verder worden versterkt) en geconstateerde knelpunten kunnen worden opgelost.

Het kader van deze visie wordt gevormd door de StructuurvisiePlus van de gemeente Bergeijk. Sommige aspecten hebben een hoog ambitieniveau. Een aantal aspecten uit de visie kan niet altijd direct geoperationaliseerd worden. De realisatie van een aantal wensbeelden is afhankelijk van diverse factoren.

De visie en aanbevelingen vormen de basis van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uit de Startnotitie en voorgaande hoofdstukken kan een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd voor het bestemmingsplan 'Woongebieden West' in Bergeijk.

Voorkomend uit beleid
- Voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied in de landelijke regio's door verstedelijking.
- Nieuwe ruimte bij voorkeur pas gebruiken als er binnen het bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden zijn om aan de bouwopgave te voldoen.
- Benutten van mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren of intensiveren.
- Aandacht besteden aan ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken in het geval van (kleinschalige) uitbreidingen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de prioriteit leggen bij het toevoegen van kwaliteit voor het toevoegen van kwantiteit.
- Alle ontwikkelingen worden getoetst aan de welstandsnota.
- Behoud van de leefbaarheid in Bergeijk, onder andere door middel van zorg voor voldoende kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad.
- Daadwerkelijk realiseren van de toegestane maximale woningvoorraad (provinciale richtcijfers) in Bergeijk.
- Met name bouwen voor senioren en starters.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de waterhuishouding.
- Bij nieuwe ontwikkelingen dient het hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voorkomend uit wenselijk ruimtelijk beeld:

Ruimtelijk
- Behouden en versterken bestaande ruimtelijke structuren.
- Beschermen van de cultuurhistorische waarden die in Bergeijk aanwezig zijn.

- Behoud van de belangrijkste kenmerken van de bebouwingstypologie, dichtheid, situering en maatvoering en van situering ten opzichte van de openbare weg.
- Behoud van het karakter van de bebouwing aan de historische linten.
- Behoud van het karakter van de bebouwing in de woonbuurten. Behoud verschil in openheid en geslotenheid in bebouwing en openbare ruimte.
- Versterking van de ruimtelijke structuur door herstructurering van bepaalde locaties die in ruimtelijk en functioneel opzicht niet meer voldoen.
- Uitsluitend nieuwe bedrijven in de categorieën 1 en 2 toestaan in de kern. Concentratie bedrijven op bedrijventerreinen. Toestaan bedrijven buiten bedrijventerrein als uitzondering (alleen bestaande vestigingen).
- Nadruk leggen op de ontsluitingsfunctie van de gebiedsontsluitingswegen en de verblijfsfunctie van de woonstraten.
- Versterking van de groenstructuur door handhaven van grote groenplekken en versterken van groene verbindingen.
- Groenelementen (bomen en groenplekken) behouden en waar mogelijk herstellen volgens het Groenstructuurplan.
- Behoud van de functie van groenplekken als speelplek.
- Handhaven en versterken van de doorzichten naar het buitengebied.
- Behoud kenmerkende overgangen naar het buitengebied (openheid of geslotenheid).
- Versterken van de kernrandzones door combinaties van rood en groen.
- Verruimingsmogelijkheden bekijken voor m² en categorieën voor wat betreft huisgebonden beroepen.
- Verwerking bijgebouwenregeling.

Functioneel
- Menging van verschillende functies aan de historische linten en de Dr. Rauppstraat behouden, waarbij de concentratie hoger wordt, naarmate men dichter bij het centrum komt.
- Aan historische linten menging van functies voor behoud diversiteit en levendigheid.
- Benadrukken van de woonfunctie van de verschillende woonbuurten.
- Overal toestaan van aan huis verbonden beroepen/bedrijven, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank e.d.). Dit dient in samenhang met eventuele verruiming van de mogelijkheden bekeken te worden.
- Versterking van de woonfunctie van Bergeijk door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de wijk, in te vullen met woningen.
- Behoud maatschappelijke functies en verdeling over de gehele kern.
- Benadrukken verkeers- en verblijfsfunctie bij respectievelijk de gebiedsontsluitingswegen en de verblijfsgebieden.

6 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bestaande ruimtelijke en functionele gegevenheden. Op sommige plaatsen zijn beperkte ontwikkelingen mogelijk. In de planvorming hiervoor moet met de volgende milieuhygiënische randvoorwaarden rekening worden gehouden.

Voor de onderzoekslocaties zijn diverse onderzoeken verricht. In bijlage 7 zijn de onderzoeksresultaten voor de locatie Molave opgenomen. Bijlage 8 bevat de onderzoeksresultaten voor de overige ontwikkelingslocaties.

6.1 Wet geluidhinder

In voorliggend plan is, rechtstreeks of via wijzigingsbevoegdheid, sprake van de mogelijkheid tot de bouw van woningen. De woningbouwlocaties zijn gelegen in de onderzoekszones van de 50 en 80 km-wegen in de kern Bergeijk. De onderzoekszone van de 50 km-wegen is 200 meter, de onderzoekszone van de 80 km-weg is 250 meter aan weerszijden van de weg.
Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Met uitzondering van de locatie Molave zijn de woningbouwlocaties gelegen in zones van de wegen waarvoor genoemde uitzonderingen niet gelden: Broekstraat, Kleine Broekstraat, Industrieweg, Hof, Nieuwstraat, Loo, Kennedylaan, Churchilllaan, Stokskesweg, Hooge Berkt, Berkenlaan, Molenstraat en de van Beverwijkstraat. Voor de locatie Molave is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien deze locatie niet binnen de onderzoekszone van een 50 of 80 km-weg ligt.

Voor de ontwikkelingslocaties is akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn. In de bijlagen zijn de resultaten van de onderzoeken opgenomen.

Uit de onderzoeken blijkt dat op de locaties Beisterveldenweg, Nieuwstraat 19, Kleine Broekstraat 18 en Blauwe Hoef wordt voldaan aan de grenswaarde. Op de overige locaties (Nieuwstraat 12, Eerselsedijk 19, Broekstraat 28, Broekstraat 44, Broekstraat 48, Broekstraat tussen 55 en 63 en Kleine Broekstraat tussen 66 en 68) wordt niet voldaan aan de grenswaarde. Geluidbeperkende maatregelen zijn op deze locaties niet doelmatig of haalbaar. Derhalve is voor deze woningen bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht.

Burgemeester en wethouders hebben op 24 november 2008 hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld voor de volgende panden: Nieuwstraat 12, Broekstraat 28, Broekstraat 44, Broekstraat 48, Broekstraat tussen 55 en 63. Voor deze woning Eerselsedijk 19 is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. De ontwikkeling op de locatie Kleine Broekstraat tussen 66 en 68 betreft een vigerende bouwmogelijkheid.

Voor de locatie Broekstraat 15-17 is, naar aanleiding van het aangenomen amendement, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de uitbreiding van de plantenkwekerij en de verplaatsing van de bedrijfswoning en naastgelegen burgerwoning. Aangezien de woningen richting de Broekstraat schuiven is een akoestisch onderzoek vereist. Dit onderzoek wordt separaat aangeleverd aan Gedeputeerde Staten. Voor deze woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders zo nodig een hogere waarde verzocht.

6.2 Bedrijvigheid

6.2.1 Agrarische bedrijven

In het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. Deze liggen aan de Broekstraat. Het betreft de volgende bedrijven:

- Broekstraat 45: een agrarisch bedrijf dat graan- en maïsproducten verbouwd, een graandrogerij en particuliere verkoop van graan- en maïsproducten. Dit bedrijf heeft een hindercirkel van 50 meter.
- Broekstraat 15: een glastuinbouwbedrijf met een hindercirkel van 30 meter.

De hindercirkels zijn op een kaart aangegeven, die is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

Er zijn geen directe woningbouwmogelijkheden opgenomen binnen deze (stank)hindercirkels. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen om woningbouw mogelijk te maken.

Bouwmogelijkheden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kunnen pas worden benut wanneer de belemmeringen in milieuhygiënisch opzicht zijn opgeheven.

6.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich diverse niet-agrarische bedrijven. Het gaat daarbij om zowel grootschalige bedrijven als om kleine ambachtelijke bedrijven. Voor het bepalen van aan te houden afstanden tot woningen is de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering (geheel herziene uitgave 2007)’ gehanteerd. De aan te houden afstand tot woningen (omgevingstype ‘rustige woonwijk’) wordt doorgaans bepaald door geluid en varieert van 10 tot 100 meter. Deze afstanden betreffen indicatieve afstanden.

Op de kaart ‘Hindercirkels’ (bijlage 6) zijn de hindercirkels van de niet-agrarische bedrijven in beeld gebracht. Dit geldt ook voor bedrijven buiten het plangebied, waarvan de hindercirkel in het plangebied ligt. Daar waar directe woningbouwmogelijkheden zijn gelegen binnen de ingetekende hindercirkels is onderzocht of de bouw van de nieuwe woning beperkingen oplevert voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten of de verdere ontwikkeling van het betreffende bedrijf. In alle gevallen zijn er reeds woningen aanwezig op kleinere afstand van het bedrijfsperceel, zodat geen sprake is van een belemmering of beperking voor de ontwikkeling van het bedrijf ter plaatse.

6.3 Bodem

Voor een deel van de locaties waar directe woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, zijn bodemonderzoeken verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. De conclusies voor deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 7 en 8. Voor enkele kleinere locaties wordt in het kader van de bouwvergunningprocedure een bodemonderzoek verricht.
Op geen enkele locatie levert de bodem- of grondwaterkwaliteit een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat er bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

6.4 Riolering en waterhuishouding

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het ruimtelijk-plannen-overleg tussen de gemeente en het waterschap behandeld en in het kader van het vooroverleg aan het waterschap toegezonden. Het waterschap geeft aan dat geen waterbelangen in het geding zijn (zie paragraaf 9.2).

6.4.1 Riolering
Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel.
In de jaren 2001/2002 is de riolering in de meeste woonwijken in Bergeijk geïnspecteerd. Hieruit bleek dat de kwaliteit van de geïnspecteerde riolering redelijk goed is.

6.4.2 Waterhuishouding
Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt.
Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van ‘schoon’ afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Hiervoor is een afkoppelkansenkaart bij de gemeente aanwezig.

In het agrarisch gebied ten zuiden van de kern zijn twee retentievijvers aanwezig.

6.4.3 Watertoets
Voor nieuwe grootschalige ontwikkelingen dient een watertoets te worden doorlopen en dient een waterparagraaf opgesteld te worden ten behoeve van het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling Molave is reeds een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting. De overige ontwikkelingslocaties betreffen relatief kleine locaties. Hierbij geldt dat de nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.

Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat er bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit), zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat er een watertoets is verricht.

6.5 Integrale veiligheid

6.5.1 Verkooppunt voor motorbrandstoffen

Aan Broekstraat 42A is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd, hier wordt echter geen lpg verkocht. Vanwege een handhavingsactie is op deze locatie een Kwalitatieve Risico Analyse (QRA) verricht. Momenteel is er geen oliehandel meer op de locatie aanwezig. De inrichting valt juridisch gezien op dit moment onder de AmvB (8.40 Wm) tankstations milieubeheer. Hierdoor valt de locatie niet onder het BEVI.
Er is dan ook geen sprake van veiligheidscontouren die in het bestemmingsplan moeten worden doorvertaald.

6.5.2 Kabels en Leidingen

Door het plangebied Woongebieden West loopt een tweetal regionale aardgastransportleidingen. Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering zijn bebouwing en bepaalde vormen van gebruik binnen een afstand van 4 meter uit het hart van de leidingen niet toegestaan. Het gaat om activiteiten waarvan het gevaar aanwezig is dat ze het goed functioneren van de leiding ondermijnen (het aanbrengen van diepwortelende beplanting, het graven, bouwen e.d.). Wanneer aannemelijk is dat dit gevaar niet bestaat, zijn de betreffende activiteiten wel mogelijk.

6.5.3 Gevaarlijke stoffen

Transport
In 2002 heeft de gemeente in regionaal verband een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld (met name voor doorgaand verkeer). De route loopt buiten de kernen van de gemeente Bergeijk via rijkswegen en provinciale wegen.
De route gevaarlijke stoffen wordt nog geactualiseerd, zodat voortaan transport van gevaarlijke stoffen op bepaalde wegen in Bergeijk mogelijk wordt, zonder dat daarvoor afzonderlijke ontheffingen moeten worden afgegeven. Hierbij gaat het om transporten naar bepaalde bedrijven.

Vuurwerkopslag
Aan Burgemeester Magneestraat 20 is een vuurwerkopslag aanwezig. In de dierenspeciaalzaak wordt de dagen voor de jaarwisseling vuurwerk verkocht. Dit betreft echter een seizoensgebonden activiteit, dus in het bestemmingsplan wordt geen directe gebruiksmogelijkheid geboden.

6.5.4 Externe veiligheid

Zoals hiervoor al is aangegeven valt het verkooppunt voor brandstoffen aan de Broekstraat 42A niet onder het BEVI. De buiten het plangebied gelegen BEVI-inrichtingen hebben geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan. Het lpg-station aan de Mr. Pankenstraat is meer dan 300 meter van het plangebied gelegen. Het invloedsgebied van Diffutherm is gelegen op circa 50 meter. Dit invloedsgebied ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen onderzoek in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) noodzakelijk is.

6.6 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.
Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een globale beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting.

Voor beheersgerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Voor de ontwikkelingslocaties dient dan ook een verkennend onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor de verschillende ontwikkelingslocaties zijn onderzoeken flora en fauna verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

6.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de ‘Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)’ in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat’.

In voorliggend bestemmingsplan wordt op een aantal locaties de realisering van woningen mogelijk gemaakt (direct of door middel van een wijzigingsbevoegdheid). Op geen van deze locaties wordt de drempel van 500 woningen overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Overigens is voor de ontwikkeling Molave in een eerder stadium (vóór het van kracht worden van de nieuwe wetgeving) wel een luchtkwaliteitsberekening gemaakt. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het bestemmingsplan ‘Woongebieden West, Bergeijk’ betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij voornamelijk het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Alle (middels direct bouwrecht) opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden worden op particulier initiatief ontwikkeld.
De financieel gezonde exploitatie van de inbreidingslocaties wordt gewaarborgd door samenwerkingsovereenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers. De overeenkomsten maken deel uit van het dossier en zijn openbaar behoudens daarin opgenomen bedragen.

8 HET BESTEMMINGSPLAN

8.1 Inleiding

Het plangebied Woongebieden West is opgenomen in een bestemmingsplan met een globaal kaartbeeld. Dit vindt zijn grondslag in een wijze van bestemmen in gebieden in tegenstelling tot een wijze van bestemmen per perceel. Kenmerkend voor de gebieden is dat deze zowel voor wat betreft de bebouwingsstructuur als de aanwezige functies veel gelijkenis vertonen.

8.2 Plansystematiek

Voor iedere bestemming wordt een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

Waar mogelijk is voor het gehele plangebied een direct bouwrecht opgenomen. Voor plandelen waar in ontwikkelingen is voorzien, is de mogelijkheid daartoe geregeld via een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Ondergeschikte afwijkingen zijn in dit bestemmingsplan geregeld door middel van een vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15 WRO.

8.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Woondoeleinden 1 (W1)
De tot ‘Woondoeleinden 1’ (W1) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en gestapelde woningen. Aanvullende nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘nieuwbouw woningen toegestaan’, waarbij het op de plankaart vermelde cijfer duidt op het maximaal aantal woningen dat in de vorm van aanvullende nieuwbouw is toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart mogen woonwagens worden gebouwd. In de bestemmingsregeling worden voorschriften gegeven voor de bouw ten behoeve van deze woonwagens.

Voor de bouw van bijgebouwen is aangesloten op de ‘Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk’, zoals die per besluit van 26 februari 2004 door de raad is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd bij besluit van 7 oktober 2004.

Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Ook detailhandel, bedrijven en kantoren zijn toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de plankaart.

Binnen de bestemming zijn verschillende vrijstellingsmogelijkheden opgenomen.

Woondoeleinden 2 (W2)
De tot ‘Woondoeleinden 2’ (W2) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande woningen. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Voor de bouw van bijgebouwen is aangesloten op de ‘Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk’, zoals die per besluit van 26 februari 2004 door de raad is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd bij besluit van 7 oktober 2004.

Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Binnen de bestemming zijn verschillende vrijstellingsmogelijkheden opgenomen.

Tuin (T)
De voortuinen bij woningen in de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ (W1) en 'Woondoeleinden 2 (W2) zijn opgenomen binnen de bestemming ‘Tuin’. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen alsmede voor de aanvullende doeleinden/functies die aan een perceel zijn toegekend (detailhandel, bedrijven en kantoren). Ook de voortuinen in de bestemming ‘Gemengde Doeleinden (GD)’ zijn opgenomen binnen de bestemming ‘Tuin’. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog) en erkers (onder voorwaarden) ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart zijn tevens aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Gemengde doeleinden (GD)
De op de plankaart voor ‘Gemengde doeleinden’ (GD) aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden, kantoren en praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevengeschikte respectievelijk ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Ook bestaande detailhandel is toegestaan.

Binnen de bestemming zijn verschillende vrijstellingsmogelijkheden opgenomen.

Maatschappelijke doeleinden (M)
De tot 'Maatschappelijke doeleinden' (M) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen.Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is tevens een begraafplaats toegestaan.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Bedrijfsdoeleinden (B)
De tot 'Bedrijfsdoeleinden' (B) bestemde gronden zijn met name bedoeld voor bedrijvigheid, overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart. Daarnaast is ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart detailhandel toegestaan.
Ook zijn de gronden bestemd voor bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart, en opslag en uitstalling.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsbebouwing moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Binnen deze bestemming is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid welke niet wordt genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Detailhandelsdoeleinden (D)
De tot 'Detailhandelsdoeleinden' (D) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel en bestaande bedrijfswoningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven, onder andere voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horecadoeleinden (H)
De tot 'Horecadoeleinden' (H) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horecabedrijven in categorie 1 en 2 en voor bestaande bedrijfswoningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Recreatieve doeleinden (R)
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer vormen van overdekte actieve en passieve recreatie en sporten en bestaande bedrijfswoningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Kwekerij (KW)
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een kwekerij en de daarbij behorende bedrijfswoning.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd worden. De maximaal toegestane hoogtes en het maximaal toegestane bebouwingspercentage is op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Agrarisch bouwblok (A)
De tot 'Agrarisch bouwblok' (A) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor agrarische bedrijven in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bestaande bedrijfswoningen.
Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.
In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Agrarische doeleinden, onbebouwd (Ao)
De voor 'Agrarische doeleinden, onbebouwd' (Ao) aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/of teelt van agrarische producten.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is tevens een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee.

Bos (BO)
De tot 'Bos' (BO) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bos.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

De instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'waardevol groen' aangeduide beplanting is onder andere gewaarborgd middels aanlegvoorschriften.
Met het oog op landschappelijke inpassing van de woonwagens, is op de plankaart een aanduiding 'afschermende functie' opgenomen. Op de gronden binnen deze aanduiding is uitsluitend opgaande beplanting toegestaan.

Waterhuishoudkundige doeleinden (WA)
De tot 'Waterhuishoudkundige doeleinden' (WA) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
In de voorschriften zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)
De tot 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (VV) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Nutsdoeleinden (ND)
De tot 'Nutsdoeleinden' (ND) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Leidingen (dubbelbestemming)
De tot 'Leidingen' (dubbelbestemming) bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor onder andere de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse gastransportleidingen.

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gastransportleidingen. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.
Een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening zijn binnen deze bestemming geregeld middels aanlegvoorschriften.

Wijzigingsbevoegdheden
Het plan kent 10 gebieden met een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn met een nummer opgenomen op de plankaart. De nummers corresponderen met de wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de voorschriften.

9 PROCEDURES

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk' van de gemeente Bergeijk heeft vanaf 29 september 2005 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie indienen tegen het plan. Van deze mogelijkheid hebben 8 reclamanten gebruik gemaakt. In bijlage 3 worden de inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in hun geheel beoordeeld en van gemeentewege beantwoord. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.
In bijlage 4 is de 'Rapportage ingevolge de Inspraakverordening' weergegeven.

9.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk' is ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voor vooroverleg aan alle relevante overleginstanties gezonden. Hierdoor zijn deze instanties in de gelegenheid gesteld om te adviseren ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. De adviezen van deze instanties worden hieronder samengevat weergegeven, met daarbij aangegeven op wat voor wijze deze adviezen aanleiding vormen om het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (PPC)

De PPC merkt op, dat een eventuele ontheffing voor een hogere waarde in het kader van de Wet Geluidhinder vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten dient te zijn verleend (Cat. II).
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het van belang inzicht te geven in de geluidsbelasting van de nieuwe woningen.

> *Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal een akoestisch onderzoek zijn verricht en zullen de eventueel te doorlopen procedures met betrekking tot te verlenen hogere grenswaarden zijn doorlopen. De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen bij de vaststelling in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.*

In paragraaf 6.2 wordt verwezen naar een kaart waarop verschillende hindercirkels van agrarische bedrijven aangeven staan. Deze kaart is niet toegevoegd. De PPC wenst een kaart met hindercirkels van binnen en net buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven en de eventuele gevolgen voor binnen deze cirkels direct of indirect mogelijk gemaakte ontwikkelingen door te vertalen in planvoorschriften en plankaart (Cat. II).

> *De hindercirkels zijn op een kaart aangegeven, die is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.*

De PPC wenst meer informatie over bedrijven, zowel binnen als buiten het plangebied waar een hindercirkel omheen ligt en vraagt zonodig consequenties door te vertalen in voorschriften en plankaart (Cat. II).

De hindercirkels voor zowel agrarische bedrijven als andere bedrijven zijn op een kaart aangegeven, die is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

Voor de woningbouwlocaties dient een bodemonderzoek te worden verricht (Cat. II).

Er wordt momenteel een bodemonderzoek verricht. De resultaten hiervan zullen bij de vaststelling in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

De PPC merkt op, dat in de waterparagraaf nauwelijks tot uiting komt welk beleid de gemeente Bergeijk hanteert met betrekking tot het watersysteem. Het is wenselijk dat aandacht wordt geschonken aan de actuele situatie en de wijze waarop in de toekomst met het aspect water binnen het plangebied wordt omgegaan. Advies is in het bestemmingsplan duidelijk de opmerkingen van het waterschap tot uiting te laten komen en aan te geven op welke wijze die opmerkingen in het plan zijn verwerkt (Cat. II).

Het verdient aanbeveling om het beleid van de gemeente betreffende het watersysteem, de riolering en het omgaan met hemelwater, nader uit te werken en de betekenis ervan voor dit bestemmingsplan aan te geven (Cat. III).

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het ruimtelijk-plannen-overleg tussen de gemeente en het waterschap behandeld en in het kader van het vooroverleg aan het waterschap toegezonden. De reactie van het waterschap is hierna in deze paragraaf opgenomen.

De PPC constateert dat uit de plantoelichting onder 6.5.1 blijkt dat voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Broekstraat 42a sprake is van een onaanvaardbaar risico. Vraag is of hier sprake is van een verkeerde weergave van informatie, omdat geen consequenties zijn verbonden aan de onaanvaardbaarheid (Cat. II).

Inderdaad is hier sprake van een verkeerde weergave van informatie. De toelichting onder 6.5.1. is aangepast.

Voor Broekstraat 42a is een Kwalitatieve Risicio Analyse (QRA) beschikbaar. Aangegeven dient te worden waarom een QRA is verricht en of dat leidt tot veiligheidscontouren die in het bestemmingsplan moeten worden doorvertaald (Cat. II).

Het QRA is verricht in het kader van een handhavingsactie. De locatie valt niet onder het BEVI, dus de QRA leidt niet tot veiligheidscontouren die in het bestemmingsplan moeten worden doorvertaald. De toelichting is op dit punt aangevuld.

De PPC is niet duidelijk of bij het gestelde in toelichting onder 6.5.4. inzake het onderzoek in het kader van het BEVI ook gekeken is naar de invloed van inrichtingen buiten het plangebied. Gevraagd wordt informatie toe te voegen met betrekking tot buiten het plangebied gelegen bedrijven waarvan de contour voor het plaatsgebonden risico, of het aandachtsgebied in het kader van het groepsrisico, tot over de plangrens van het plangebied reikt (Cat. II).

Er is gekeken naar de invloed van inrichtingen buiten het plangebied. De informatie hieromtrent is toegevoegd aan paragraaf 6.5.4. van de toelichting.

In het bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan luchtkwaliteit (Cat. II).

Er wordt een onderzoek verricht naar de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan op de luchtkwaliteit. De resultaten hiervan zullen bij de vaststelling in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor de ontwikkelingslocaties is het van belang om nader te onderzoeken of er belemmeringen zijn vanuit de Flora en faunawet (Cat. II).

Er wordt een onderzoek naar de mogelijke belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet verricht. De resultaten hiervan zullen bij de vaststelling in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het plan zijn diverse mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen. Het betreft zowel directe bouwtitels als wijzigingsbevoegdheden. Vraag is duidelijkheid te scheppen of de voorgenomen woningbouw mogelijk is gelet op de diverse milieuhygiënische aspecten (Cat. II).

Eerder in deze paragraaf is aangegeven dat alle hindercirkels op een bijlagekaart bij de toelichting zijn gezet. Op deze kaart zal tevens inzicht worden geboden in de woningbouwlocaties binnen het plangebied.
Uiteraard zijn bij de keuze voor een directe of indirecte bouwtitel in het voorliggende bestemmingsplan de diverse hinderaspecten uitgebreid bestudeerd.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 gebieden met wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan 7 gebieden met een wijzigingsbevoegdheid naar woonbestemmingen. In het plan wordt duidelijk of de nieuwe woningen mogelijk zijn gelet op de diverse milieuhygiënische aspecten.

Vraag is of de wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijfsdoeleinden (B) binnen de bestemming Agrarische doeleinden, onbebouwd (AO) en de bestemming Agrarisch bouwblok (A) wel op zijn plaats is en woonbestemming niet beter past (Cat. II).

De wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op bestaande rechten conform het vigerende bestemmingsplan.

De PPC heeft tot slot de volgende opmerkingen over de voorschriften, met het verzoek deze te verwerken in het bestemmingsplan:
- duidelijke systematiek hanteren met betrekking tot wijzigingsbevoegdheden in het plan (Cat. II);
- de mogelijkheid van mantelzorg afdoende regelen (Cat. II);
- nagaan of de doeleinden ‘opslag en uitstalling’ onder 7.1 voldoende objectief zijn bepaald en hoe zich dit verhoudt tot de kwalitatieve uitgangspunten voor het centrumgebied van Bergeijk (Cat. III);
- aanpassing strafbepaling in artikel 26 (Cat. II).

De voorschriften en plankaart zijn waar nodig aangepast.

Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek

Instantie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan ‘Woongebieden West’ en geeft aan dat de inhoudelijke beoordeling van de archeologische paragraaf over wordt gelaten aan de provinciaal archeoloog.

Waterschap De Dommel

Instantie geeft aan dat op basis van het bestemmingsplan 'Woongebieden West' geen waterbelangen in het geding zijn.

Ministerie van Defensie

Instantie heeft geen aanleiding tot opmerkingen

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Instantie heeft geen aanleiding tot opmerkingen

N.V. Nederlandse Gasunie

Instantie verzoekt de plankaart aan te passen aan twee in het plangebied gelegen regionale aardgastransportleidingen.

De plankaart is hierop aangepast.

9.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk' heeft op grond van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 5 juni 2008 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.
Gedurende de termijn van ter inzage legging kon een ieder zienswijzen tegen het plan indienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen, de beoordeling en de daaruit voortvloeiende aanpassingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel en het raadsbesluit behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In zijn vergadering van 24 november 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Er zijn 3 amendementen door de raad aangenomen. Deze zijn als volgt verwerkt:

- Voor het perceel Molenakkers 25 wordt de vigerende bestemming overgenomen. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee wordt geanticipeerd op de bouw van 3 seniorenwoningen.
- Voor het perceel van de plantenkwekerij aan Broekstraat 15-17 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te anticiperen op de uitbreiding van de kwekerij en de daarmee samenhangende verplaatsing c.q. herbouw van de bedrijfswoning en naastgelegen burgerwoning.
- De aanduiding 'detailhandel toegestaan' (d) op het perceel Broekstraat 42a is komen te vervallen.

Bijlage 1 bij de toelichting

Functiekaart

Bijlage 2 bij de toelichting

Tabel ingekomen verzoeken

INGEKOMEN VERZOEKEN WOONGEBIEDEN WEST

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
1 W.J.A. Daris Broekstraat 45 Bergeijk.	Mogelijkheid opnemen voor woning aan de oostkant van de boerderij **Broekstraat 45**. Opnemen mogelijkheid voor de particuliere verkoop van graan- en maïsproducten vanuit het pand **Broekstraat 45**.	- Perceel grenst aan het buitengebied. Er is sprake van een zichtlocatie op het beekdal/de Keersop in de richting van het buitengebied en andersom. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd. - Particuliere verkoop van graan- en maïsproducten is mogelijk gemaakt middels een aanduiding op de plankaart.
2 J.J.A.C. Franken Eerselsedijk 37 Bergeijk.	Handhaven mogelijkheid zwembad op perceel **Eerselsedijk 25**. Handhaven mogelijkheid kantoor **Eerselsedijk 37**.	- Ter plaatse van het zwembad is een aanduiding 'zwembad toegestaan' opgenomen. - Voor het perceel is de aanduiding 'kantoor toegestaan' opgenomen.
3 W.G.M. Kooten Kabouterberg 11 Bergeijk.	Vergroting van het bebouwingsvlak **Kabouterberg 11** volgens ingediende tekening.	- Stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar, dus geen vergroting bouwvlak. Verzoek niet gehonoreerd.
4 J.H. Daris Kleine Broekstraat 16, Bergeijk.	Pand **Kleine Broekstraat 16** in de toekomst een woonbestemming geven (is nu nog bedrijfspand).	- Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.
5 Familie van Dijk Broekstraat 41/ Familie Vosters Kleine Broekstraat 40a, Bergeijk.	2 bouwmogelijkheden opnemen voor perceel aan **Vlieterdijk** (kadastraal bekend: H 574/575).	- Perceel grenst aan het buitengebied. Er is sprake van een zichtlocatie op het beekdal/de Keersop in de richting van het buitengebied en andersom. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd.
6 Paul Gerrits Korenbloemstraat 8 Bergeijk.	Mogelijkheid opnemen tot bouw van een bijkeuken en naar voren plaatsen van voorpui, **Korenbloemstraat 8**.	- Het bouwvlak wordt niet verder vergroot richting de straat. Richting de straat mag alleen gebouwd worden binnen de mogelijkheden die de bijgebouwenregeling biedt. Verzoek niet gehonoreerd.
7 J. van Hoeckel Nieuwstraat 14 Bergeijk.	Ruime woonbestemming **Nieuwstraat 14** handhaven (met dezelfde mogelijkheden als in vigerende centrumplan).	- Vigerende mogelijkheden zijn gehandhaafd.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
8 P.J. Theuws Van Galenstraat 5 Bergeijk.	Vergroten bouwvlak **Van Galenstraat 5** ten behoeve van uitbreiding vrijstaande woning.	- Bouwvlak is vergroot.
9 Mario Verhagen Lavendelstraat 31 Bergeijk.	Extra aandacht besteden aan milieuhygiënische aspecten, met name gevaarlijke stoffen.	- Er is in de toelichting een apart hoofdstuk opgenomen met betrekking tot milieuhygiënische aspecten.
10 A. van Gompel-Lammers Nieuwstraat 20 Bergeijk.	Meer nadruk op behoud van het Brouwersbos. Alternatieven bieden voor een nieuwe doorgaande weg ter vervanging van de Beverwijkstraat en de Nieuwstraat. Geen afvoer van het parkeerterrein C1000 door het kerkhofpad (tengevolge van eenrichtingsverkeer). Geen uitbreidingsmogelijkheden voor de C1000.	- Brouwersbos is als bos bestemd. - Geredeneerd vanuit het gebruik en functie van de weg is een alternatief niet noodzakelijk. Echter, in de SV+ wordt gesproken over de mogelijke aanleg van een noordelijke ontsluiting. Een nader te verrichten studie moet uitsluitsel geven over nut en noodzaak van deze nieuwe infrastructuur. In het kader van deze studie zal tevens gekeken worden of bepaalde wegen van functie moeten veranderen (upgraden of downgraden). Dit geldt dus ook voor de van Beverwijkstraat en de Nieuwstraat. - Valt onder plangebied 'Centrum'. - Valt onder plangebied 'Centrum'.
11 Erik H. Rörik Luiwerk 25 Bergeijk.	Stuk groen aan de achterzijde van de woningen St. Victor 1 t/m 45 aanduiding 'groenvoorziening' of 'bos' geven.	- Stuk groen heeft een groenbestemming.
12 F. Theuws Kleine Broekstraat 67, Bergeijk.	Vergroting van het bebouwingsvlak **Kleine Broekstraat 67** volgens ingediende tekening.	- Bouwvlak is vergroot.
13 H. Franken Nieuwstraat 5 Bergeijk.	Groenbestemming voor strook grond achter woning en achter C1000.	- De plangrens wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast.
14 A. Remorie Klaproosstraat 52 en 52a Bergeijk.	Splitsing van de twee woningen op perceel **Klaproosstraat 52 en 52a**.	- Splitsing is stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar.
15 Architect Jos Franken, namens de heer H. Knoop Kleine Broekstraat 13a, Bergeijk.	Wijziging bedrijfsbestemming **Kleine Broekstraat 13a** met loodsen van autokleedbedrijf in woonbestemming voor meerdere woningen.	- Voor deze locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.
16 K. Gijbers Vlieterdijk 7 Bergeijk.	Aanpassing grens gebied voor bijgebouwen aan verbindingslijn **Vlieterdijk 5 en 7.**	- Grens gebied bijgebouwen wordt aangepast.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
17 J. Goossens De Kattenberg 21 Bergeijk.	Voorgevelrooilijn woning **Broekstraat 21** 1,20 meter naar achteren verplaatsen i.v.m. verbouw woning.	- Voorgevelrooilijn wordt aangepast.
18 F. van der Meijden Jan Roeststraat 26 Bergeijk.	Aanpassing bouwvlak hoofdbouw en gebied bijgebouwen **Jan Roeststraat 26** aan bestaande situatie en uitbreidingsplannen bijgebouwen.	- Bouwvlak en gebied bijgebouwen worden aangepast.
19 L. Nelissen-Verzantvoort Molenakkers 10 Bergeijk.	Aanpassing bouwvlak hoofdbouw aan verbouwde woning **Molenakkers 10**.	- Bouwvlak hoofdbouw wordt aangepast.
20 Familie Van Dijk Broekstraat 41/ Familie Vosters Kleine Broekstraat 40a Bergeijk.	Woonbestemming opnemen voor perceel aan **Vlieterdijk** (kadastraal bekend: H 574) ter vervanging van bestaande schuur.	- Deze bouwmogelijkheid valt binnen de milieucirkels van 50 meter van de horeca-inrichting aan de Broekstraat 37 en 50 meter van de graandrogerij Broekstraat 45. Woningbouw binnen deze cirkels is ongewenst. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd.
21 W. Vosters, Burgemeester Magneestraat 64 Bergeijk.	Bedrijfsbestemming **Burgemeester Magneestraat 64** aan te vullen t.b.v. detailhandel in quads en buggy's. Uitbreiden bebouwingsvlak bedrijfsbestemming **Burgemeerster Magneestraat 64** voor overkapping met 56 m^2.	- De huidige bedrijfsbestemming van Burgemeester Magneestraat 64 is bedoeld voor de activiteiten op het gebied van het begeleiden van bijzondere transporten. De toevoeging van detailhandel geeft, qua ruimtelijke uitstraling, nagenoeg geen ander beeld ter plaatse en is dan ook acceptabel. Het sluit ook aan op de bestaande detailhandel in de naaste omgeving. Het past niet in de centrumvisie, maar het betreft het aanvullen van een bestaande bestemming en in die zin niet nieuw. Bedrijfsbestemming wordt aangevuld t.b.v. detailhandel. - Uitbreiding bouwvlak niet acceptabel: te forse bebouwing die dan ter plekke te dicht t.o.v. straat en aangrenzende woningbestemmingen ontstaat.
22 F. Maas, De Kattenberg 28 Bergeijk	Uitbreiding woonbestemming **Kattenberg 28** op strook plantsoen grenzend aan linkerzijde hoekwoning.	- Gevraagde uitbreiding is uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Hoekwoning grenst aan ruim plantsoengebied. De ruimtelijke beleving daarvan wordt met de uitbreiding niet onevenredig aangetast, ook al omdat een beplantingsplan voorziet in een groene overgang naar het opgeschoven plantsoengebied. Dat gebied blijft 'ruim'.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
23 van Nuland Blauwe Hoef 41 Bergeijk	Wijziging woonbestemming met achtergelegen agrarisch bouwblok aan de **Broekstraat 55** in woonbestemming met kleinschalige bedrijvigheid in bijgebouw van 200 m^2 tot welke m^2 ook bijgebouwen voor de woning behoren.	- De bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar 'Woondoeleinden 2'. In deze bestemming wordt een afwijkende bijgebouwenregeling toegepast waardoor de kleinschalige bedrijvigheid past. De wijziging van de bestemming van het agrarisch bouwblok naar een woonbestemming bij de woning levert winst op doordat de bebouwingsruimte op het agrarisch bouwblok vervalt. Verder wordt een milieuhygiënisch ongewenste situatie, die mogelijk kan ontstaan bij agrarische bebouwing, voorkomen. Wijziging dus acceptabel.
24 J. Sengers Broekstraat 53 Bergeijk	Wijziging woonbestemming met agrarisch medegebruik **Broekstraat 53** in woonbestemming met kleinschalige bedrijvigheid in bestaande bebouwing.	- De bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar 'Woondoeleinden 2'. In deze bestemming wordt een afwijkende bijgebouwenregeling toegepast waardoor de kleinschalige bedrijvigheid past net zoals bij Broekstraat 55. De wijziging van de bestemming levert winst op doordat het agrarisch medegebruik vervalt. Wijziging dus acceptabel.
25 Architect H. Sengers Elsenhof 6 Bergeijk	Aanpassing voorgevelrooilijn/bouwvlak **Berkenlaan 7**	- Het meer op elkaar aanpassen van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Berkenlaan 5 t/m 9 is ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Er ontstaat zo een meer duidelijke structuur in het bochtige straatbeeld omdat straat en elkaar worden afgestemd. Dit verstevigt het specifieke bochtige karakter. - Verzoek is inmiddels achterhaald door aanvraag en verlening bouwvergunning binnen voorgevelrooilijn geldend bestemmingsplan.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
26 Stichting De Plaatse Croy 5a Eindhoven	Aanpassing bebouwingshoogte pand **Kempakker 2** van 6 naar 9 meter overeenkomstig geldend bestemmingsplan. Mogelijkheden verruiming bouwvlak onderzoeken.	- Op de plankaart is de maximaal toegestane goothoogte aangeduid. Dit betekent dat een nokhoogte van 6 + 5 = 11 meter is toegestaan. Er is dus sprake van een verruiming van de mogelijkheden. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd. - Mogelijkheden verruiming zijn bekeken en leiden tot groter bouwvlak dan bebouwingscontouren huidige bouw.
27 Mevr. Dijkstra-Bron Wilgenroosstraat 26, Valkenswaard.	Behoud geldende bebouwingsmogelijkheden perceel **Nieuwstraat 54**.	- Naast de bestaande woning laat het geldende bestemmingsplan 'Molenakkers-Nieuwstraat' nog twee woningen toe. Deze worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Namens de erfgenamen is een verzoek ingediend voor totaal tien woningen op het perceel. De gemeentelijke stedenbouwkundige acht vijf woningen nog acceptabel. Conclusie is echter dat meer dan de totaal drie woningen niet wenselijk zijn uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt. De Nieuwstraat kenmerkt zich ter plaatse door een bebouwingslint met vrijstaande en halfvrijstaande woningbouw met aflopende tuindiepten tegen bos- en buitengebied. Dit geeft een groen en ruim beeld. Extra woningen in de achtertuin van Nieuwstraat 54 nabij de bossen met woningen aan Lijsterbesdreef en Bremdreef geeft een druk en verstorend beeld in de groene open omgeving. Dit is onevenwichtig en niet wenselijk. Het verzoek voor meer dan drie woningen wordt niet gehonoreerd. - Inmiddels is een aanvraag ingediend voor drie nieuwe woningen naast de bestaande woning i.p.v. twee. Dit blijkt ook nog binnen de planvoorschriften van het geldende bestemmingsplan te kunnen, waar aanvankelijk van twee nieuwe woningen werd uitgegaan.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
		-
28 AKD Prinsen Van Wijmen Bijster 1 Breda, namens de heer M. van Schaik Nieuwstraat 21 Bergeijk	Bestemming ontsluitingsweg achter **Nieuwstraat 19** overeenkomstig huidig gebruik. Bouwvlak opnemen in achtertuin **Nieuwstraat 19** liggend aan ontsluitingsweg.	- De bestemming van de achterontsluitingsweg overeenkomstig het huidig gebruik van dit eigendom is acceptabel en past in actualisering van bestemmingsplannen. - Het wijzigen van de locatie van het bouwvlak levert een woning op die directer aansluit op de woningbouw van het Brouwershof. Dit wordt echter nog meer bereikt door het huidig bouwvlak op te schuiven richting Brouwershof 12. De achtertuin van het opgeschoven bouwvlak komt met een calamiteitenpad uit op het Brouwershof. Zo vormt de bebouwing ter plekke ruimtelijk gezien een acceptabeler geheel.
29 Costa Blanca, Amsterdam en de heren Noten en Kox Broekstraat 34 en 36, Bergeijk.	Wijziging bedrijfsbestemming **Broekstraat 28 en achtertuinen Broekstraat 34-36** in woonbestemming voor maximaal 16 woningen.	- Voor locatie Broekstraat 28 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen voor maximaal 7 woningen. De bedrijfslocatie kan zo gesaneerd worden. Hiermee verdwijnt een knelpunt in een woongebied. Woonbestemmingen in de achtertuinen Broekstraat 34-36 zijn uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel. Er ontstaat dan steeds meer een ‘hofjes’-achtige bebouwing in dit achtertuinengebied die qua structuur niet past in de omgeving met de karakteristiek van kavels met diepe achtertuinen. Verder is het ongewenst om meer ontsluitingen op de Broekstraat te krijgen, die de stroomfunctie van deze weg nog meer belemmeren. Een extra ontsluiting is nodig bij het realiseren van deze woningen.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
30 Bewoners Kleine Broekstraat 37 t/m 59 Bergeijk	7 meter naar voren schuiven van voorgevelrooilijn woningen **Kleine Broekstraat 37 t/m 59.**	- Het straatbeeld van lange voortuinen en een strakke voorgevelrooilijn is karakteristiek voor dit gedeelte van de Kleine Broekstraat. Het geeft aan de straat een ruime, open en groene beleving. Daarnaast past dit beeld bij de ruimtelijke geschiedenis van de straat en en is vanuit dat oogpunt ook van ruimtelijk karakteristieke waarde. Verruiming van de voorgevelrooilijn opent de mogelijkheden van aan- en uitbouwen van de voorgevel en lijdt dan tot een verbrokkelend en onsamenhangend straatbeeld. Dit is uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd.
31 C. Sengers Muggenhool 7 Bergeijk	Woonbestemming op perceel aan de **Broekstraat tussen 55 en 63** (kadastraal bekend als sectie C nummers 2392 en 2395 gedeeltelijk).	- Perceel grenst aan het buitengebied. Er is sprake van een zichtlocatie op het beekdal/de Keersop in de richting van het buitengebied en andersom. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd.
32 Architect Jos Franken, Hof 63 Bergeijk, namens de heer M. van Schaik Nieuwstraat 19 Bergeijk	Woonbestemming voor bestaande en niet eerder bestemde woning aan **Brouwershof 10.**	- Bestaande woning uit 1950 krijgt alsnog een positieve woonbestemming.
33 H. van Lierop Hof 20a Bergeijk	Aanpassing goothoogte woningen **Molenakkers 4 en 8** naar 6 meter vanwege feitelijke situatie.	- Goothoogte wordt aangepast overeenkomstig verzoek.

Bijlage 3 bij de toelichting

Schema inspraakreacties

Bijlage 4 bij de toelichting

Rapportage ingevolge de Inspraakverordening

Bijlage 5 bij de toelichting

Vooroverlegreacties

Bijlage 6 bij de toelichting

Kaart hindercirkels

Bijlage 7 bij de toelichting

Onderzoeksresultaten locatie Molave

Onderzoeksresultaten locatie Molave

Geluid

Op de locatie Molave wordt de bouw van (zorg)woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone. Conform de Wet Geluidhinder is een akoestisch onderzoek in dit geval niet verplicht.
Bij de bouwaanvraag dient echter aangetoond te worden dat de woningen voldoen aan de in het Bouwbesluit aangegeven binnenwaarde. Dit zal te zijner tijd onderzocht dienen te worden.

Bodem

In het kader van de watertoets voor de ontwikkelingslocatie Molave is reeds een onderzoek verricht naar bodemverontreiniging. De resultaten hiervan zijn hierna opgenomen in de waterparagraaf onder ‘verontreinigingssituatie’ en ‘voorgenomen saneringsactiviteiten’.

Water

Voor de locatie Molave is een watertoets verricht (notitie 30 mei 2006). Tevens is een waterparagraaf opgesteld. In hoofdlijnen gaat deze waterparagraaf in op:
- het beleid en proces van de watertoets;
- de huidige situatie, de situering en indeling van het plangebied;
- de aanwezige bodemverontreinigingen en voorgenomen saneringsactiviteiten;
- de toekomstige situatie.

Beleid en proces
De watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003. Het proces van de watertoets waarborgt een vroegtijdige inbreng van de waterbeheerders en heeft tot doel om wateraspecten volledig mee te laten wegen in de planvorming. Voor het doorlopen van het proces van de watertoets is op 23 februari 2006 telefonisch contact geweest met Waterschap De Dommel en de gemeente Bergeijk. Daarbij is navraag gedaan naar de lokale huidige en gewenste waterhuishoudkundige situatie.
Na het opstellen van de conceptparagraaf is deze op 29 mei 2006 voor een reactie voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Vervolgens heeft Waterschap De Dommel op 30 mei 2006 per e-mail laten weten in te stemmen met de voorgelegde waterparagraaf, de voorgenomen plannen en de afhandeling van regenwater. Tevens is door het waterschap bevestigd dat de watertoets met goed gevolg doorlopen is.

Huidige situatie
Het plangebied betreft de omgeving die wordt omsloten door de Molenakkers, de Korenbloemstraat en de Lavendelstraat te Bergeijk. Binnen het plangebied wordt onderscheidt gemaakt in:
- I Voormalige gemeentewerf;
- II Voormalige Regenboogschool;
- III Voormalig politiebureau.

Het terrein van de voormalige gemeentewerf en de Regenboogschool (I en II) zijn op dit moment braakliggende terreinen. Het voormalige politiebureau (III) zelf is nog aanwezig en blijft ook in de toekomstige situatie bestaan.

Op dit moment zijn de Molenakkers, de Korenbloemstraat en de Lavendelstraat gemengd gerioleerd. Er zijn bij de gemeente Bergeijk geen voornemens om deze situatie aan te passen. Bij de gemeente zijn geen problemen met wateroverlast ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied bekend. In de oude situatie was al het afwaterende verhard oppervlak aangesloten op de gemengde riolering, de hoeveelheid is onbekend.

Uit de afkoppelkansenkaart die door ARCADIS is opgesteld voor de kernen van de gemeente Bergeijk blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond. Er heerst grondwatertrap VII (GHG dieper dan 1,6 m-mv). Op basis van bodemkartering en grondwatertrap is de locatie geschikt om hemelwater te infiltreren. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen primaire watergangen of zuiveringtechnische werken aanwezig.

Verontreinigingsituatie
In het verleden zijn op het terrein van de voormalige gemeentewerf, de saneringslocatie Molenakkers, een metaalbewerkend bedrijf en een drukkerij gevestigd geweest. Ten gevolge van de bedrijvigheid op het terrein zijn bodemverontreinigingen ontstaan. Er is sprake van drie soorten verontreinigingen, te weten:
- een sterke verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater, ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks;
- een sterke verontreiniging van de grond met chroom en arseen, alsmede een sterke verontreiniging van het grondwater met chroom ter plaatse van de voormalige Wolmaniseerinrichting;
- een sterke verontreiniging van het grondwater met tertrachlooretheen (PER). Deze verontreiniging heeft zich stroomafwaarts in het grondwater over een grote afstand verspreidt. In het pluimgebied is over een groot oppervlakte sprake van lichte tot sterke verontreiniging met PER.

De drie aangegeven verontreinigingen maken deel uit van één geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor door de provincie Noord-Brabant (bevoegd gezag) een beschikking is afgegeven. Middels deze beschikking is vastgesteld dat er sprake is van urgentie om het geval te saneren en dat met de sanering voor 2008 dient te worden aangevangen.

Voorgenomen saneringsactiviteiten
Op basis van het gebruik en de aard van de aanwezige verontreinigingen wordt onderscheidt gemaakt in het brongebied en het pluimgebied van de saneringslocatie. Het brongebied betreft het terrein van de voormalige gemeentewerf. Het pluimgebied betreft het gebied buiten het perceel van de voormalige gemeentewerf waarover de aanwezige verontreiniging met tertrachlooretheen (PER) zich via het grondwater heeft verspreidt.

De saneringswerkzaamheden zullen gefaseerd worden uitgevoerd. In fase 1 worden de aanwezige verontreinigingen ter plaatse van de bronlocatie gesaneerd, tevens zal de verontreiniging met PER in het pluimgebied worden gemonitord/geactualiseerd. Fase 2 bestaat uit de aanpak van de PER verontreiniging in het pluimgebied. Fase 2 zal naar verwachting meerdere jaren duren.

Uitgangspunt van de sanering is dat uiteindelijk alle aanwezige verontreinigingen op de bronlocatie zodanig zijn gesaneerd (verwijderd e.o. beheerst) dat zich geen gebruiksbeperkingen voordoen bij het beoogde gebruik van de locatie.

Toekomstige situatie
Op de locatie van de voormalige gemeentewerf worden in de toekomstige situatie 9 patiowoningen en een zorgcomplex inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen gerealiseerd. Op de locatie van de voormalige Regenboogschool worden in de toekomstige situatie 30 appartementen met parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het voormalige politiebureau maakt plaats voor 21 appartementen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapte mensen. Midden door het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd. Het afwaterend verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie circa 9.000 m^2. Aangenomen mag worden dat de hoeveelheid afwaterend oppervlak in de toekomstige situatie hoger is dan in de oude situatie.

Ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater wordt in de openbare weg een riool gerealiseerd, dit riool wordt aangesloten op het gemengde stelsel in de Molenakkers en in de Lavendelstraat.

Aangezien door de voorgenomen saneringsactiviteiten de verontreinigingen niet in zijn geheel worden weggenomen bestaat de kans op verspreiding van de verontreinigingen als regenwater in de bodem wordt gebracht. Om dit te voorkomen wordt er in het plangebied geen regenwater geïnfiltreerd. In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het regenwater, al dan niet vertraagd, kan worden afgevoerd.

Aangezien er geen alternatieven zijn voor de afvoer van het afstromend regenwater wordt het regenwater aangesloten op het riool waarop ook het afvalwater wordt aangesloten. In het plangebied wordt dus een gemengd riool gerealiseerd.

Het ontwerp en de dimensionering worden uitgevoerd conform de standaardeisen van de gemeente Bergeijk. Hierbij geldt onder andere als uitgangspunt dat er bij neerslaggebeurtenis 8 uit de Leidraad Riolering voldoende waking beschikbaar is.

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Voor de locatie is door Croonen Adviseurs b.v. een quickscan flora en fauna verricht (notitie 1 maart 2007).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bergeijk. Het bestaat uit een weiland, enkele woningen en aangrenzende achtertuinen. Aan de rand van het weiland en in de achtertuin van de woning staan enkele grote oudere bomen. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied.

Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

In de voorgestane ontwikkeling zal naar verwachting alle beplanting en bebouwing binnen het plangebied moeten wijken voor de bouw van appartementen en woningen.

Uit het natuurloket (www.natuurloket.nl) blijkt dat zeer beperkt inventarisatiegegevens uit het gebied voorhanden zijn. Er zijn dan ook geen waarnemingen van beschermde soorten uit het plangebied bekend. Ook bij de provinciale kartering van vogels en planten zijn geen belangwekkende soorten in het plangebied aangetroffen. Uit diverse verspreidingsatlassen blijkt dat desalniettemin in de regio een aantal beschermde soorten te verwachten is. Naast een groot aantal algemene soorten betreft dit ook de volgende minder algemene en/of streng beschermde soorten: eekhoorn, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis, algemene vogelsoorten, alpenwatersalamander, levendbarende hagedis, heikikker, poelkikker, bermpje, kleine en ronde zonnedauw, klokjes gentiaan en wilde gagel. Van deze soorten zijn vooral vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur van belang is. Voor kritischer soorten ontbreekt geschikt leefgebied geheel.

Relevante soortgroepen zijn in dit kader vooral broedvogels, die met name rond de percelen aanwezig kunnen zijn. In de weilandjes zelf is de kans op broedende vogels gering. Met broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden buiten de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren.

Bij slopen van bebouwing dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. Voor deze soorten geldt dat schade op individuniveau voorkomen dient te worden. Om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten word aanbevolen gericht onderzoek uit te voeren. Indien er geen vleermuizen in de bebouwing worden geconstateerd, zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.
Naar verwachting wordt deze ontheffing verleend omdat de te verwachten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) regionaal en nationaal algemeen voorkomen en de nieuwbouw nieuwe mogelijkheden biedt voor vleermuizen in de vorm van potentiële verblijfplaatsen (de nieuwe woningen dienen dan wel toegankelijk te zijn voor vleermuizen door spleten aan te brengen waardoor de vleermuizen in spouwmuren kunnen komen).

Conclusie
De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen of opgelost, waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met onderzoek en ontheffingsaanvragen voor eventueel aanwezige vleermuizen.

Luchtkwaliteit

Voor de locatie is door Croonen Adviseurs b.v. luchtkwaliteitsberekening gemaakt (notitie 1 maart 2007).

Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' (5 augustus 2005) bevat luchtkwaliteitseisen voor diverse verontreinigende stoffen, o.a. stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.
Voor toetsing aan de grenswaarden in de toekomst is een berekening nodig, waarin ook referentiescenario's verwerkt zijn.
Er zijn referentiescenario's voor onder meer de jaren 2010 en 2015.
Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening.
Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.
De berekeningen voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 5.1.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van (zorg) woningen mogelijk aan de Molenakkers en de Lavendelstraat. Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief en anderzijds op het effect van het initiatief op de toename van het verkeer en daarmee op de luchtkwaliteit langs wegen in de omgeving.
Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van door de gemeente Bergeijk aangeleverde verkeersgegevens voor de Molenakkers. Door de realisatie van het plan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met circa 350 mvt/etmaal.
In de onderstaande tabel zijn de intensiteiten van de Molenakkers weergegeven.

Weg	**2007**		**2010**		**2017**	
	nul	**plan**	**nul**	**plan**	**nul**	**plan**
Molenakkers	2.803	3.153	2.833	3.187	2.934	3.300

De intensiteiten van de Lavendelstraat zijn niet bekend. In dit onderzoek is voor deze weg gebruik gemaakt van een omgekeerde berekening waarin de maximale intensiteiten berekend worden om te voldoen aan de grenswaarden. Voor de verdeling naar voertuigcategorie is gebruik gemaakt van de door de gemeente aangeleverde gegevens van de Molenakkers. In 2007 mogen maximaal 4.000 mvt/etmaal op de Lavendelstraat rijden om te kunnen voldoen aan de grenswaarden. Gezien de aard en functie van deze weg zal dit aantal niet worden bereikt en is er sprake van een worstcasescenario. De maximale intensiteiten voor de jaren 2010 en 2017 zijn respectievelijk 6.000 en 9.000 mvt/etmaal.
Uit eerdere berekeningen in vergelijkbare gevallen is gebleken dat de uitkomsten voor de jaren 2008 en 2009 altijd lager zijn dan die uit 2007. Dit is het gevolg van het maatregelenpakket dat door het Rijk in werking is gezet om de luchtkwaliteit te verbeteren en dat opgenomen is in CAR II.
Voor de berekening van het effect wordt voor de Molenakkers en de Lavendelstraat uitgegaan van een afstand van 5 m uit de as van de weg.

In een separate bijlage zijn de invoergegevens en de berekeningsresultaten weergegeven.

Het resultaat van de berekening is als volgt samen te vatten.
Vooraf moet ten aanzien van fijn stof moet opgemerkt worden dat in de 'Meetregeling luchtkwaliteit 2005' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddeldeconcentratie. Voor de gemeente Bergeijk gaat het om een vermindering met 3 µg/m^3. In onderstaande resultaten is reeds met deze correcties rekening gehouden.

De hoogst berekende waarden betreffen het jaar 2007. Voor dat jaar zijn de volgende resultaten berekend.
Voor stikstofdioxide (NO_2) resulteert een waarde van 38 µg/m^3, die daarmee onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor het jaargemiddelde blijft. Er zijn geen overschrijdingen van de 'piekwaarde' berekend.
Ook voor fijn stof (PM_{10}) wordt met een waarde van 29 µg/m^3 de grenswaarde (40 µg/m^3) voor het jaargemiddelde niet overschreden. Het aantal dagen per kalenderjaar waarop de 'piekwaarde' (50 µg/m^3 per etmaal) wordt overschreden, bedraagt 35 dagen, zodat het maximale aantal overschrijdingsdagen van 35 daarmee niet overschreden wordt.
Voor de jaren 2010 en 2015 liggen alle waarden nog (soms aanmerkelijk) lager.
De volgende conclusie wordt uit het onderzoek getrokken.
Binnen het plan, en ook langs de wegen in de omgeving van het plan wordt, zoals uit de berekeningen blijkt, voldaan aan alle grenswaarden.

Gewijzigde wetgeving
Het luchtkwaliteitsonderzoek van Croonen Adviseurs b.v. is inmiddels achterhaald door het van kracht worden van de nieuwe wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van circa 95 woningen. Hiermee wordt het aantal van 500 woningen niet overschreden. Onder de nieuwe regelgeving is een luchtkwaliteitsonderzoek derhalve niet langer noodzakelijk.

Archeologie

In het kader van de ontwikkeling van Molave is door het Projectenbureau van het Amsterdams Archeologisch Centrum (AAC) van de Universiteit van Amsterdam (UvA) veldwerk verricht voor een inventariserend veldonderzoek (IVO). Uit het onderzoek blijkt dat archeologische sporen in het plangebied ontbreken.

Het ontbreken van archeologische sporen is niet het gevolg van een forse erosie van de top van het gele zand van de C-horizont, maar toont aan dat dit terrein in het verleden geen plaats heeft geboden aan menselijke activiteiten die een archeologische neerslag hebben in de vorm van grondsporen.

De situering van de proefsleuven is zodanig en het onderzochte oppervlak zo ruim dat mag worden geconcludeerd dat het plangebied Bergeijk - 'Molenakkers' geen archeologische sporen bevat van nederzettingen en grafvelden. Vanuit het perspectief van de archeologische monumentenzorg is er geen reden voor aanvullende maatregelen vanwege de voorgenomen herinrichting van en bouw in het plangebied. Hetgeen onverlet laat dat als onverhoopt toch archeologische sporen en/of vondsten zouden worden aangetroffen bij bouwwerkzaamheden op het terrein deze dan dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag conform de Monumentenwet 1988 artikel 47.

Bijlage 8 bij de toelichting

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

1 Eén woning Beisterveldenweg (direct bestemd)

Bodem
Onderhavig perceel bestaat momenteel uit een tuin. Gezien het huidig en historisch gebruik is niet te verwachten dat op onderhavig perceel bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (juli 2007 - maart 2008) blijkt dat de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde aangezien deze buiten de 48 dB-contour van de omringende wegen ligt.

Archeologie
De locatie heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door Vestigia is een archeologisch onderzoek verricht, dat bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (rapport 22 juli 2008). Op basis van de onderzoeksresultaten in combinatie met het relatief kleine plangebied wordt geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Er is geen bezwaar tegen de voortgang van de bouwplannen.

Flora en fauna
De locatie bestaat uit een weiland zonder opgaande beplanting of bebouwing. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat geen sprake is van opgaande beplanting of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Er zijn derhalve geen effecten van de plannen op strikt beschermde soorten aan de orde.

2 Eén woning Nieuwstraat 12 (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (juli 2007 - maart 2008) blijkt dat de woning vanwege het Hof voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Nieuwstraat en de Van Beverwijkstraat voldoet de woning niet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB.
Voor deze woning is op 24 november 2008 door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
De locatie bestaat uit een zijtuin zonder opgaande beplanting of bebouwing. Op de perceelsgrens staan enkele bomen. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat de bomen ongeschikt zijn voor boombewonende vleermuizen. Wel kunnen de bomen van belang zijn voor broedvogels. Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

3 Eén woning Eerselsedijk 19 (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (november 2008) blijkt dat de woning vanwege de Eerselsedijk voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Van Beverwijkstraat voldoet de woning niet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB.
Voor deze woning is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen sprake is van belemmeringen m.b.t. flora en fauna.

4 Twee woningen Nieuwstraat 19 (direct bestemd)

Bodem
Onderhavig perceel bestaat momenteel uit een tuin. Gezien het huidig en historisch gebruik is niet te verwachten dat op onderhavig perceel bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (juli 2007 - maart 2008) blijkt dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde aangezien ze buiten de 48 dB-contour van de omringende wegen liggen.

Archeologie
De locatie heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een hoge archeologische verwachtingswaarde. Vooralsnog is voor de locatie een aanduiding ‘archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen, aangezien er sprake is van een directe bouwmogelijkheid.

Flora en fauna
De locatie bestaat uit de verrommelde achtertuinen van enkele woningen. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat op het terrein mogelijk verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen aanwezig zijn. Door de centrale ligging in de kern wordt de kans hierop echter zeer klein geacht. De bomen op de perceelsgrens bieden mogelijk verblijfplaatsen voor meer bijzondere soorten boombewonende vleermuizen. Indien de bomen blijven staan, zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen aan de orde. De beplanting kan wel van belang zijn voor broedvogels. Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

5 Woningbouw locatie Molave (direct bestemd)

Zie bijlage 7 bij deze toelichting.

6 Vijf woningen Kleine Broekstraat 18 (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek verricht (september 2007). Op basis van het vooronderzoek is een aantal verdachte deellocaties en het onverdachte terreindeel onderzocht.
Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de verdachte deellocaties geen of slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. De aangetroffen gehaltes zijn dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Ter plaatse van het onverdachte terreindeel zijn enkele verontreinigingen aangetroffen. Naar de aangetroffen lichte verontreinigingen hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden. Nader onderzoek naar de matige en sterke verontreiniging met zware metalen (zink en koper) is wel noodzakelijk.
Door Tritium Advies is een nader bodemonderzoek verricht om de ernst en omvang van de aangetroffen verontreiniging te onderzoeken (november 2007). Uit het onderzoek blijkt dat de aard en verontreiniging met zware metalen afdoende is vastgesteld.

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de sterk verontreinigde grond tijdens de herontwikkeling te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van K&M Akoestisch Adviseurs (augustus 2007) blijkt dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
Uit onderzoek van Faunaconsult (september 2007) blijkt dat in het plangebied (behalve vleermuizen) geen beschermde soorten voorkomen. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels en zoogdieren zal (deels) verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden.

De ingreep heeft wel effecten op vleermuizen. In de bebouwing is een vleermuizenverblijf aanwezig. Door het slopen van de bebouwing zal het najaarsverblijf en mogelijk ook het winterverblijf van minimaal vijf gewone dwergvleermuizen verdwijnen. Het is op dit moment niet duidelijk of het gebouw ook tijdens de kraamtijd door vleermuizen wordt gebruikt. Om de exacte effecten in beeld te brengen is daarom aanvullend vleermuizenonderzoek nodig in de maand mei.
Voor het vernietigen van het najaarsverblijf is compensatie en ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. Als compensatie worden vijf vleermuiskasten opgehangen. In het kader van een 'zorgvuldige werkwijze' mag het gebouw niet in het najaar of in de periode oktober-april (winterslaap gewone dwergvleermuis) worden gesloopt. In de rapportage zijn de toetsingscriteria voor de ontheffingsaanvraag behandeld.

Inmiddels is voor deze locatie ontheffing aangevraagd.

7 Vier woningen De Blauwe Hoef (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van K&Z Akoestisch Adviseurs (november 2007) blijkt dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
Uit onderzoek van Faunaconsult (november 2007) blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen.
Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels en zoogdieren zal (deels) verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden. Door de aanleg van tuinen zal de hoeveelheid groen toenemen ten aanzien van de huidige situatie, waardoor meer leefgebied voor beschermde soorten ontstaat.
Doordat er waarschijnlijk geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels in het plangebied aanwezig zijn, is het onwaarschijnlijk dat er negatieve effecten op deze soortgroepen zullen optreden. Er hoeft daarom geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

8 Maximaal 7 woningen Broekstraat 28 (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Wolf Dikken adviseurs (30 september 2008) blijkt dat de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 50 dB.
Voor deze woningen is op 24 november 2008 door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen sprake is van belemmeringen m.b.t. flora en fauna.

9 Splitsing woonboerderij Broekstraat 44 (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
De locatie heeft reeds een woonbestemming. Het betreft enkel het toevoegen van een woning in een bestaand woongebouw. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (juli 2007 - maart 2008) blijkt dat de woning vanwege de Kleine Broekstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Broekstraat voldoet de woning niet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 62 dB.
Voor deze woning is op 24 november 2008 door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Archeologie
Aangezien de ontwikkeling het toevoegen van een woning in een bestaand woongebouw betreft, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Flora en fauna
De locatie betreft een boerderij. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat enkel algemene vleermuissoorten en algemene vogelsoorten in de bebouwing te verwachten zijn.
Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn.
Bij het slopen van bebouwing dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Bij het veldbezoek is vastgesteld dat uitsluitend algemene vleermuissoorten zijn te verwachten.
Om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten is gericht onderzoek noodzakelijk. De ervaring leert dat ontheffingen voor algemene vleermuissoorten worden verleend indien in het uitvoeringstraject wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. De aanwezigheid van (algemene) vleermuissoorten levert zodoende geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijk plan (ruimtelijke ordeningstraject). Wel is in het uitvoeringstraject nader onderzoek naar de uitvoering van vleermuizen noodzakelijk.

10 Eén woning Broekstraat 48 (wijzigingsbevoegdheid)

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (juli 2007 – maart 2008) blijkt dat de woning vanwege de Kleine Broekstraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Broekstraat voldoet de woning niet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 62 dB.
Voor deze woning is op 24 november 2008 door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
De locatie bestaat uit een weiland zonder bebouwing. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat de aanwezige walnotenboom naar verwachting geen mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen biedt. Voor broedvogels is de boom wel geschikt. Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

11 Eén woning Broekstraat, tussen nummers 55 en 63 (direct bestemd)

Bodem
Onderhavig perceel bestaat momenteel uit een tuin. Gezien het huidige en historische gebruik is niet te verwachten dat op onderhavig perceel bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat de woning vanwege de Broekstraat niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 59 dB.
Voor deze woning is op 24 november 2008 door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Archeologie
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie heeft de locatie een onbekende verwachtingswaarde. Echter, de directe omgeving heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Vooralsnog is voor de locatie een aanduiding ‘archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen, aangezien er sprake is van een directe bouwmogelijkheid.

Flora en fauna
Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Bergeijk en bestaat uit een weiland zonder bebouwing. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (september 2008) blijkt dat zich langs de randen van het gebied enkele kleinschalige groenstructuren bevinden, in de vorm van bomen en struiken. Deze zijn in het bestemmingsplan positief bestemd als groenstructuren en zullen bij de ontwikkeling behouden blijven.
In voorliggend geval is binnen het plangebied geen sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Er zijn dus geen effecten van de plannen op strikt beschermde soorten aan de orde).

12 Twee woningen Kleine Broekstraat, tussen nummers 66 en 68 (direct bestemd)

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (juli 2007 - maart 2008) blijkt dat de woningen vanwege de Broekstraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Kleine Broekstraat voldoen de woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 61 dB. Gezien het feit dat er sprake is van een vigerende bouwmogelijkheid (die in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd), wordt een verzoek hogere waarde bij het college van burgemeester en wethouders niet nodig geacht.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen natuurwaarden in het geding zijn.

13 Broekstraat 15-17

Bodem
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient dan ook een bodemonderzoek verricht te worden.

Wet geluidhinder
Voor de locatie is, naar aanleiding van het aangenomen amendement, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de uitbreiding van de plantenkwekerij en de verplaatsing van de bedrijfswoning en naastgelegen burgerwoning. Aangezien de woningen richting de Broekstraat schuiven is een akoestisch onderzoek vereist. Dit onderzoek wordt separaat aangeleverd aan Gedeputeerde Staten. Voor deze woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht.

Archeologie
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Flora en fauna
In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat er geen natuurwaarden in het geding zijn.