

Bestemmingsplan

Weebosch 2011, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Weebosch 2011, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252635-04A

REG02-0252635-04A

TEK02-0252635-04A

Identificatienummer:

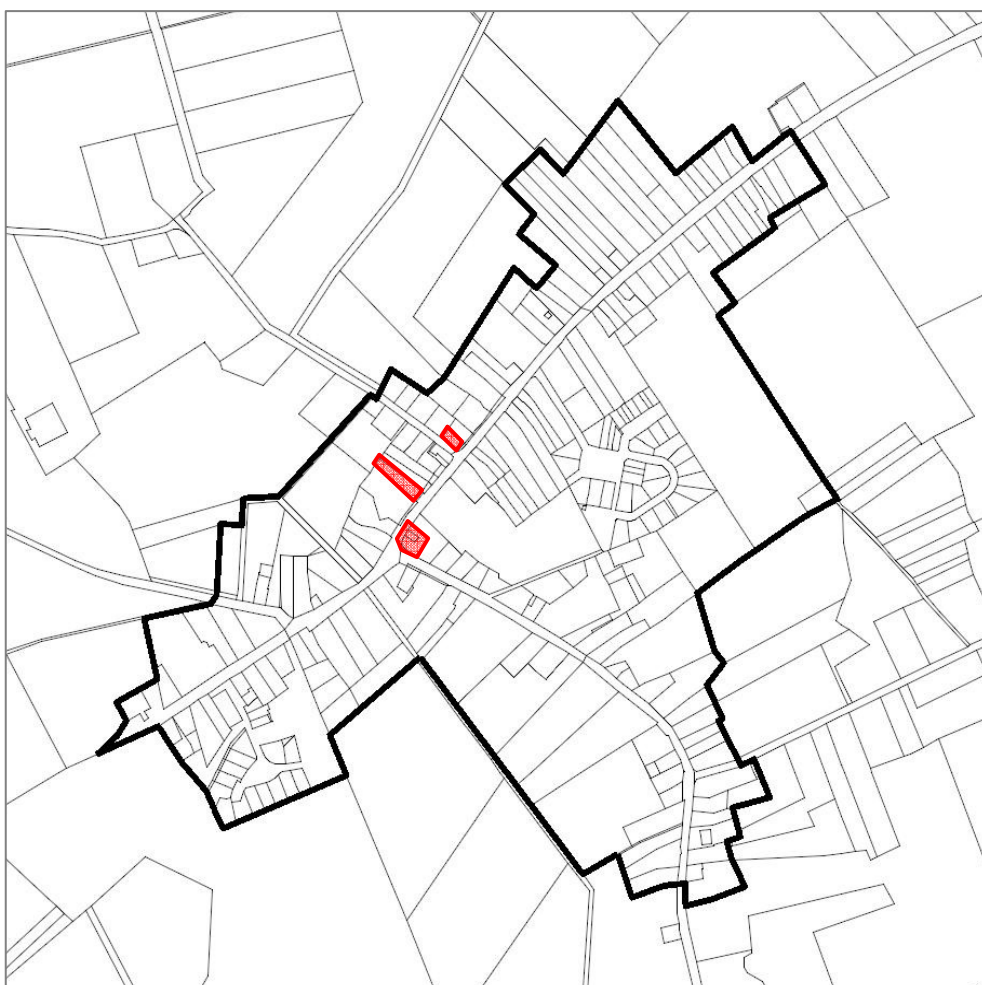
NL.IMRO.1724.BPBhwb1051-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening van de verbeelding en regels	3
2.2	Plansystematiek	6
3	Haalbaarheid	9
3.1	Uitvoerbaarheid	9
3.2	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	9
3.3	Financiële haalbaarheid	13
3.4	Procedures	13

Bijlagen:

Bijlage 1:	Rapport akoestisch onderzoek Weebosch	79
Bijlage 2:	HNO-tool Weebosch	79
Bijlage 3:	Quickscan flora en fauna	
Bijlage 4:	Check huismus Weebosch	79
Bijlage 5:	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014'	
Bijlage 6:	Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014'	



Plangebied bestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014' (zwarte lijn) met in rood de delen van de verbeelding die worden herzien

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 maart 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' heeft betrekking op de kern Weebosch en had tot doel om voor het plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan mogelijk te maken. In dit herzieningsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- 1 opnemen van een horecabestemming op het perceel Weebosch 72 en een wijzigingsbevoegdheid voor horeca op het perceel Weebosch 70;
- 2 toevoeging van een woningbouwmogelijkheid op het perceel Weebosch 79;
- 3 vergroting van het bouwvlak van het bedrijf op het perceel Weebosch 84;
- 4 aanpassing van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- 5 aanpassing van de regeling voor de bouwhoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' waarbij zowel delen van de verbeelding als delen van de regels worden herzien. Voor het overige blijven de verbeelding en regels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Weebosch 2011' onverkort van toepassing.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Weebosch 70-72, Weebosch 79 en Weebosch 84.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. Dit bestemmingsplan is op 1 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.

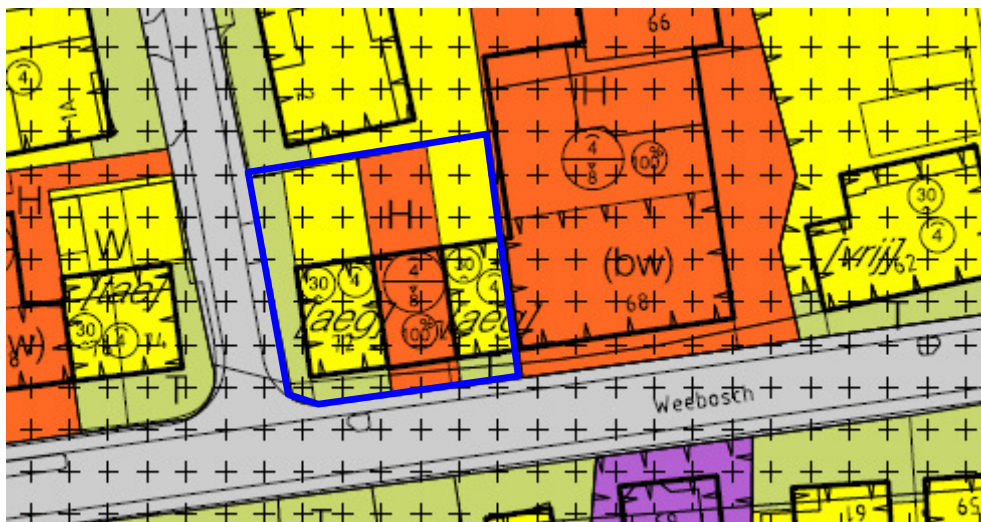
2 Planbeschrijving

2.1 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014' is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het herzieningsplan betrekking op heeft. Daarbij wordt toegelicht hoe de aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

2.1.1 Bestemming 'Horeca' Weebosch 72

In het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' zijn de percelen Weebosch 70 en Weebosch 72 bestemd als 'Wonen'. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kern Weebosch' hadden de percelen de bestemming 'Horeca'. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' zijn de gebruiksmogelijkheden op deze percelen dus gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Aangezien de percelen Weebosch 68 en Weebosch 70A ook al een horecabestemming hebben en er alleen lichte horeca mogelijk wordt gemaakt, is er geen bezwaar om de horecabestemming uit het voorheen geldende bestemmingsplan terug te brengen. Daarnaast moet het mogelijk zijn dat de huurders van de horecavoorziening ook boven het pand kunnen wonen. Op verzoek van de eigenaar van het perceel Weebosch 70 is voor het perceel vooralsnog een woonbestemming opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar een horecabestemming.



Uitsnede bestemmingsplan 'Weebosch 2011' met in blauw Weebosch 70-72

Op de verbeelding is het perceel Weebosch 72 in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Kern Weebosch' bestemd als 'Horeca'. Voor het perceel zijn de maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter en het maximale bebouwingspercentage van 100% opgenomen. Deze komen overeen met het perceel Weebosch 70a. Het bouwvlak is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'.

Voor het bouwvlak van de percelen Weebosch 70a en 72 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Voor het perceel Weebosch 70 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Horeca'.

2.1.2 Bouwmogelijkheid woning Weebosch 79

In het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is het perceel Weebosch 79 deels bestemd als 'Maatschappelijk' met een bouwvlak en deels als 'Tuin' en 'Wonen'. Op het perceel bevindt zich een diepvrieshuis dat niet meer in gebruik is en het perceel is deels in gebruik als moestuin. In het wijzigingsplan 'Particuliere woningbouw III' was voor het gehele perceel de bestemming 'Wonen' met 'Tuin' opgenomen en had het perceel een bouwvlak. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' zijn de gebruiksmogelijkheden op dit perceel dus gewijzigd en beperkt ten opzichte van het voorheen geldende wijzigingsplan. Aangezien er geen planologische bezwaren zijn tegen een woning op deze locatie, is er geen bezwaar om de woningbouwmogelijkheid uit het voorheen geldende wijzigingsplan terug te brengen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en het bouwvlak op het perceel Weebosch 79 in overeenstemming gebracht met het wijzigingsplan 'Particuliere woningbouw III'. De bestemming 'Maatschappelijk' met het bouwvlak is verwijderd en de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn opgenomen. Er is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 6 meter en een minimale dakhelling van 30 graden.

2.1.3 Bouwvlak Weebosch 84

In het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is het perceel Weebosch 84 bestemd als 'Bedrijf'. Voor het bedrijf is een bouwvlak strak om het gebouw opgenomen. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kern Weebosch' was het bouwvlak aan de voorzijde en aan de zijde van Weebosch 86 van het pand groter. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' zijn de bouwmogelijkheden op dit perceel dus beperkt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. De eigenaar van het perceel wil aan de voorzijde een carport realiseren, maar dit is op basis van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' niet mogelijk. Gezien de beperkte vergroting van het bouwvlak, is er geen bezwaar om de bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan terug te brengen.

Op de verbeelding is het bouwvlak op het perceel Weebosch 84 in overeenstemming gebracht met het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Kern Weebosch'. Het bouwvlak is aan de voorzijde vergroot. Voor het overige zijn de bestemmingen en aanduidingen op dit perceel niet gewijzigd.

2.1.4 Aanpassingen agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen.

Hoewel de bestemmingen inhoudelijk nog altijd actueel zijn, blijkt er bij de toetsing van initiatieven voorkeur te zijn voor een andere bebouwingsregeling, die helderder onderscheid maakt in de bouwmogelijkheden voor verschillende soorten bebouwing (bebouwing ten dienste van de bedrijfsfunctie en bebouwing ten dienste van de bedrijfswoning). Daarnaast is het gewenst om - overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk' - afwijkingsmogelijkheden op te nemen voor productiegebonden detailhandel, statische (binnen)opslag en de huisvesting van seizoensarbeiders en een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen voor het toestaan van niet-agrarische functies.

In de regels is aangegeven dat de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' in het geheel worden vervangen door een nieuwe regeling. De nieuwe regeling staat op alle gronden met de bestemming 'Agrarisch' - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - agrarisch gebruik en grondgebonden agrarische bedrijven toe. De bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning toegestaan. De bouwregeling in de bestemming 'Agrarisch' is verduidelijkt door deze op te delen in een aantal subleden.

- In sublid 3.2.1 'algemeen' is aangegeven dat bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan, tenzij expliciet anders is bepaald. Daarnaast is in dit sublid aangegeven wat het maximum bebouwingspercentage is en dat bouwwerken op minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens mogen worden gebouwd. Tenslotte is een regeling opgenomen voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen binnen en buiten het bouwvlak.*
- In sublid 3.2.2 'bouwwerken ten dienste van het bedrijf' zijn de regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken die worden opgericht voor de bedrijfsvoering. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is aan deze regeling een bepaling voor de minimale en maximale dakhelling toegevoegd, zodat bedrijfsgebouwen niet plat kunnen worden afgedekt.*
- In sublid 3.2.3 'bedrijfswoningen en bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning' zijn de regels opgenomen voor de bouw van bedrijfswoningen en voor de bouw van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning.*

In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven bij de bedrijfswoning. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden toegevoegd voor het toestaan van productiegebonden detailhandel, statische binnenopslag en de huisvesting van seizoensarbeiders. Tenslotte is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van niet-agrarische functies.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is ook vervangen door een nieuwe bestemming. Omdat binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan, zijn de bouwregels beperkt tot één sublid 'algemeen'.

2.1.5 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

De regeling die in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is opgenomen voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen blijkt in de praktijk interpretatiegevoelig te zijn. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat 'de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 5,5 meter bedraagt dan wel ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning verminderd met 1 meter'. De bedoeling van deze regeling is om te waarborgen dat bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Als sprake is van een relatief laag hoofdgebouw, met een bouwhoogte van bijvoorbeeld 5 meter, mag een bijbehorend bouwwerk maximaal 4 meter hoog zijn. De regeling kan echter ook anders worden geïnterpreteerd.

Bij een hoofdgebouw met een bouwhoogte van meer dan 6,5 meter (bijvoorbeeld 10 meter) zou de regeling ook zodanig kunnen worden uitgelegd dat in dat geval een bijbehorend bouwwerk met een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Om die reden wordt de betreffende bepaling verduidelijkt.

In de regels is bepaald dat de regelingen die in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' zijn opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen als volgt worden herzien:

'De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning lager is dan 6,5 m, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw/de bedrijfswoning verminderd met 1 m.'

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. Aangezien de regels van het voorgaande bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Weebosch 70-72, Weebosch 79 en Weebosch 84, zoals hierboven beschreven. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Weebosch 2011' van toepassing.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' ongewijzigd van toepassing.

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen. Er zijn 3 regelingen opgenomen:

- artikel 3.1 regelt de toevoeging van een aantal begrippen, die met name van belang zijn voor de aanpassingen van de agrarische bestemmingen;
- artikel 3.2 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch';

- artikel 3.3 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- artikel 3.4 bevat de herziening van de regeling voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen;
- artikel 3.5 voegt aan de regels van de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid toe, waardoor de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Horeca'.

Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 5 is de slotregel opgenomen.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014' heeft betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Bij de aanpassingen aan de percelen Weebosch 70-72 en 84 is ook geen sprake van milieuhygiënische- en omgevingsaspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

3.2 Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

Op het perceel Weebosch 79 wordt een abusievelijk vervallen woningbouwmogelijkheid opnieuw opgenomen. De uitvoerbaarheid van deze woningbouwmogelijkheid dient aangetoond worden. In deze paragraaf worden de relevant milieuhygiënische en milieuaspecten behandeld.

3.2.1 Geluid

Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het perceel Weebosch 79.¹ Conform het verkeersmodel van de gemeente Bergeijk zal de weg Weebosch binnenkort in een 30 km zone worden opgenomen. Derhalve valt de weg dan buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Maatgevend daarvoor is een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Voor de toetsing zijn echter geen waarden vastgesteld. Daarom is aansluiting gezocht bij de normen zoals die gelden in de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de naar de weg gekeerde gevels van de woning evenals de noordoost gevel op de eerste verdieping niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige gevels (noordoost op de begane grond en zuidoost) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de vermindering van de gevelbelasting worden geen maatregelen overwogen omdat op de weg reeds een asfaltverharding met een dunne deklaag ligt en de snelheid teruggebracht wordt van 50 naar 30 km/uur. Maatregelen in de vorm van schermen en wallen zijn in deze situatie vanwege verkeerstechnische, stedenbouwkundige en financiële argumenten niet acceptabel.

Weliswaar wordt op enkele gevels de voorkeursgrenswaarde licht overschreden maar omdat er sprake is van geluidluwe gevels kunnen de meeste geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd.

¹ Croonen Adviseurs, Rapport akoestisch onderzoek Weebosch 79 te Weebosch gemeente Bergeijk, RA001-0252635-01a, 10 januari 2014

Daarnaast is er sprake van een geluidluwe buitenruimte en zal in een later stadium aangetoond dienen te worden dat de binnenwaarde voldoet aan het Bouwbesluit.

3.2.2 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie zitten twee rundveehouderijen (Weebosch 86 en Weebosch 104). Beide veehouderijen hebben een milieuvergunning en worden al belemmerd door dichterbij gelegen woningen. Gelet op verbreed gebruik van de geurverordening, is deze woning geen probleem. Omdat de woning meer dan 50 meter van het emissiepunt van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen, is sprake van een goed woon en verblijfsklimaat.

3.2.3 Bodem

Op het perceel bevindt zich momenteel een diepvrieshuis dat niet meer in gebruik is en het perceel is deels in gebruik als moestuin. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

3.2.4 Water

Het perceel Weebosch 79 ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op een diepte van 80-100cm onder maaiveld bevindt. Het perceel is gesitueerd op een enkeerdgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit lemig fijn zand, geschikt voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van eenmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	36	144
Terreinverharding	60	80
Onverhard terrein	439	311
Totaal	535	535

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 128 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 11 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/ infiltratievoorziening nader worden bepaald.

3.2.5 Externe veiligheid

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen risicobronnen (inrichtingen) of transportroutes (weg, water, spoor, lucht en/of buis) gelegen. De locatie ligt niet binnen een risicocontour. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

3.2.6 Natuur

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

Beschermde soorten

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.² Uit het onderzoek komt naar voren dat de zwaar beschermde huismus mogelijk kan worden verwacht in het gebouw in het plangebied Weebosch 79. Het jaarrond beschermde nest van deze soort is beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Om deze reden dient ruim voorafgaand aan de sloop van het gebouw in het plangebied Weebosch 79 (circa één jaar) in de geschikte periode een controle plaats te vinden op broedvogels (waaronder de huismus) om het effect van aantasting of verstoring van de sloop te kunnen beoordelen in het kader van de Flora- en faunawet. Geconcludeerd kan worden dat indien het gebouw een belangrijke functie vervult voor de huismus en indien voorafgaand aan de sloop van het gebouw een ontheffingsprocedure wordt doorlopen waarbij mitigerende maatregelen worden opgesteld en deze tijdig worden uitgevoerd, de aanwezigheid van de huismus geen belemmering vormt voor de herziening van het bestemmingsplan.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. De bomen in het plangebied Weebosch 79 vormen een geschikt broedbiotoop voor algemeen voorkomende vogelsoorten. De nesten van algemeen voorkomende soorten zijn enkel beschermd in de broedperiode wanneer gebroed wordt en wanneer jongen aanwezig zijn. Buiten deze periode is een dergelijk nest niet beschermd en kan de boom/struik en/of het nest verwijderd worden.

² Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna, Weebosch 79, Broekstraat 48 en Nieuwstraat 12, gemeente Bergeijk, 252635, 16 januari 2014

Ditzelfde geldt ook voor het gebouw in het plangebied Weebosch 79, mocht deze door een andere soort dan de beschermde huismus in gebruik zijn.

Controle aanwezigheid huismus

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is een controle uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus op de locatie Weebosch 79.³ In het plangebied is één verblijfplaats van de huismus vastgesteld. Bij de voorgenomen sloop van de bebouwing zal vernietiging optreden van deze vaste rust- of verblijfplaats. Een verstoring of aantasting van de verblijfplaats betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor de aantasting van de vaste rust- en verblijfplaats moet vooraf worden gemitigeerd zodat geen (tijdelijke) achteruitgang van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats optreedt. Dit kan door een mitigatie-/activiteitenplan op te stellen en uit te voeren. Een globale inhoud van een dergelijk plan en de te volgen procedure zijn hierna toegelicht.

— Procedure

Voor de huismus moeten effecten vooraf worden voorkomen. Om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden doorlopen, is het mogelijk om het mitigatie-/activiteitenplan (in de vorm van een ontheffingsaanvraag) voor te leggen aan het bevoegde gezag RVO (voorheen Dienst Regelingen) van het Ministerie van EZ. RVO zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) (bij een aanvraag onder de omgevingsvergunning) of een ontheffing (bij een regulier ingediende Flora- en faunawet ontheffingsaanvraag) afgeven.

— Mitigerende maatregelen

Om effecten op de verblijfplaats van de huismus op voorhand te voorkomen, dient in het kader van navolgbaarheid en aantoonbaarheid een mitigatieplan te worden opgesteld waarin mitigerende maatregelen beschreven staan. De mitigerende maatregelen die genomen moeten worden om – zowel tijdelijke als permanente – effecten op de in het plangebied aanwezige verblijfplaats geheel te voorkomen bestaan in feite uit twee delen.

- 1 Ten eerste moet in de nieuwe situatie het plangebied geschikt zijn voor het herbergen van een soortgelijke verblijfplaats als die nu in het plangebied aanwezig is (door het aanbieden van twee alternatieve verblijfplaatsen).
- 2 Daarnaast moeten om tijdelijke effecten te voorkomen ook in de periode tussen de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van de nieuwbouw tijdig (twee) alternatieve, tijdelijke verblijfplaatsen worden aangeboden.

Wanneer bovenstaande mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding als gevolg van de nieuwbouw en worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

3 CroonenBuro5, Check huismus Weebosch 79, 252635, 18 april 2014

Geconcludeerd kan worden dat, indien tijdig voor de realisatiefase mitigerende maatregelen worden opgesteld en uitgevoerd (middels een ontheffingsprocedure), de aanwezigheid van de huismus geen belemmering vormt voor de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2.7 Archeologie

Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door gemeente de Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 vastgesteld. Het perceel Weebosch 79 ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten). Binnen deze gebieden is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en bij een diepte van 0,3 meter onder maaiveld of dieper.

Voor het perceel Weebosch 79 is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is op dit moment niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd, indien de bouwplannen en werkzaamheden omvangrijker zijn dan is voorgeschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

3.2.8 Luchtkwaliteit

Op het perceel Weebosch 79 wordt de realisering van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Dit is aan te merken als 'niet in betekenende mate'. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de woningbouwmogelijkheid.

3.3 Financiële haalbaarheid

Onderhavige herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.4 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er is gedurende de periode van tervisielegging één zienswijze ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Weebosch 2011, herziening 2014' is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel is bij vaststelling van het bestemmingsplan één ambtshalve aanpassing gedaan: het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen op het perceel Weebosch 79 is verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen. Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, herziening 2014' is op 1 juli 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.