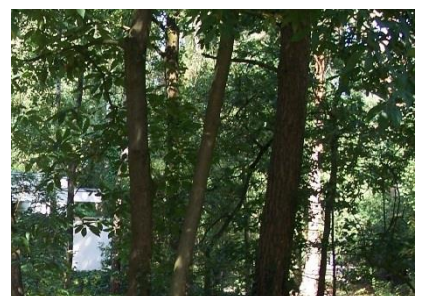


Bestemmingsplan

Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

26 april 2018

Projectgegevens:

TOE05-0253333-01A

REG05-0253333-01A

TEK05-0253333-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBkgr1065-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Duplexwoningen	3
2.2	Bouwmogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen	5
2.3	Opzet van de nieuwe planregeling	6
3	Het bestemmingsplan	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Plansystematiek	9
3.3	Opzet van de regels	9
3.4	De bestemmingen	12
4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Beleidskader	15
4.2	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.3	Financiële haalbaarheid	23
4.4	Maatschappelijke haalbaarheid	24

Bijlage:

- Raadsvoorstel en raadsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het woonbos in Bergeijk zijn de afgelopen jaren nieuwe bouwkavels beschikbaar gekomen. Aan de randen van het bestaande woonbos zijn vier bouwkavels toegevoegd en op de bosgronden aan de westzijde van het huidige woonbos worden tien nieuwe bouwkavels gerealiseerd. De realisering van de nieuwe woonboskavels is mogelijk gemaakt door vaststelling van de bestemmingsplannen 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' (vier nieuwe bouwkavels in het bestaande woonbos) en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' (tien bouwkavels in de uitbreiding van het woonbos). De huidige bestemmingsplannen voorzien in de realisering van vrijstaande woningen, waarbij op ieder van de woonbospercelen één woning kan worden gebouwd.

De nieuwe woonboskavels lenen zich, gezien de grootte van de percelen en de solitaire ligging in een bosgebied, goed voor het realiseren van zogenaamde duplexwoningen: twee woningen die zijn opgenomen in één bouwmassa en die zich presenteren als één villa, en die bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt als meergeneratiewoning. Omdat de twee woningen binnen één bouwmassa worden gerealiseerd, kunnen ze worden gebouwd binnen de bouw mogelijkheden van de huidige bestemmingsplannen. Hoewel sprake is van twee woningen is het benodigde bouwvolume namelijk niet groter dan voor een vrijstaande woning zoals nu al is toegestaan. Besloten is om op vijf van de nieuwe woonboskavels de bouw van duplexwoningen mogelijk te maken: één kavel in de noordelijke rand van het bestaande woonbos en vier kavels in de uitbreiding van het woonbos. Het betreft de kavels die op onderstaande afbeelding zijn genummerd als 1, 3, 4, 10 en 13.



Overzicht van de 14 nieuwe woonboskavels, in dit bestemmingsplan zijn de kavels 1, 3, 4, 10 en 13 opgenomen

Hoewel de bouw mogelijkheden op de bouwpercelen niet hoeven te worden verruimd voor het realiseren van de duplexwoningen, is realisering van een tweede woning op basis van de huidige bestemmingsplannen niet mogelijk. Het bestemmingsplan 'Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018' is opgesteld om te voorzien in een juridisch-planologische regeling die op vijf van de nieuwe woonboskavels de bouw van duplexwoningen mogelijk maakt. Voor drie van de vijf woonboskavels (de kavels 1, 3 en 10) is tevens een beperkte vormverandering van het bestemmingsvlak gewenst. In dit bestemmingsplan is de vormverandering meegenomen. De oppervlakte van de bestemmingsvlakken en de bouw mogelijkheden zijn daarbij niet vergroot.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de vijf woonboskavels waar de bouw van duplexwoningen is voorzien. Eén van de kavels ligt aan de Sparrendreef, aan de rand van het bestaande woonbos. De overige kavels liggen aan weerszijden van de nieuwe woonstraat in de uitbreiding van het woonbos.

De plangrens wordt grotendeels gevormd door de grens van de bestemmingen 'Wonen – Woonbos' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Woonbos/ Hooge Berkt en omgeving' en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'. Voor de drie kavels waar een vormverandering van het bestemmingsvlak is voorzien, zijn tevens gronden meegenomen die in het huidige bestemmingsplan zijn bestemd als 'Bos'. In dit bestemmingsplan is aan die gronden de bestemming 'Wonen – Woonbos' gegeven, terwijl gelijktijdig een even groot deel van de bestemming 'Wonen – Woonbos' is omgezet in de bestemming 'Bos'.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Voor de vier woonboskavels in de uitbreiding van het woonbos geldt het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014', dat op 30 januari 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het woonboskavel aan de rand van het bestaande woonbos geldt het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving', dat op 29 maart 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is partieel herzien door het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014', dat is vastgesteld op 1 juli 2014. De partiële herziening had met name betrekking op een aantal (ondergeschikte) aanpassingen in de planregels. Voor de woonboskavel aan de Sparrendreef zijn in de partiële herziening geen specifieke aanpassingen gedaan.

Het bestemmingsplan 'Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018' vervangt de huidige bestemmingsplannen voor de vijf woonboskavels die in het plangebied zijn opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018' bestaat uit drie delen:

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

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de te realiseren duplexwoningen en de regeling die daarvoor in dit bestemmingsplan is opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 4 wordt op de haalbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht en wordt ingegaan op het beleidskader, de relevante milieu- en omgevingsaspecten en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Duplexwoningen

Op vijf van de veertien nieuwe kavels in het woonbos wordt de mogelijkheid geboden om duplexwoningen te realiseren. De duplexwoningen zijn een bijzonder soort villa's, die zich qua verschijningsvorm etaleren als één luxe en royale villa, maar die in werkelijkheid twee woningen omvatten. De twee woningen zijn opgenomen in één bouwmassa, waarvan de architectuur zodanig is dat de woning niet de uitstraling heeft van een 'reguliere' twee-onder-één-kapwoning, maar van één villa. Uitgangspunt is dat de bouw mogelijkheden die nu gelden voor de vrijstaande woningen op de woonboskavels ook de bovengrens zijn voor de duplexwoningen, zodat het bebouwd oppervlak niet toeneemt. De bouw van duplexwoningen maakt het mogelijk om, ondanks de relatief hoge grond- en bouwrijzen, een haalbare planontwikkeling tot stand te brengen, terwijl geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de uitbreiding van het woonbos.



Impressie van een duplexwoning in het woonbos (bron: Van der Sande Architecten)

Door een asymmetrische opbouw van gevels en interieur kan bij de bouw van de duplexwoningen rekening worden gehouden met de wensen van de bewoners. De twee duplexwoningen die onderdeel zijn van dezelfde bouwmassa kunnen dezelfde grootte hebben, maar de ene woning kan ook groter zijn dan de andere. Dat kan zowel in oppervlakte als in volume, door bijvoorbeeld voor de ene woning te voorzien in een grotere bovenverdieping dan voor de andere woning. In dit bestemmingsplan wordt voor de duplexwoningen per bouwperceel (en dus per duplexwoning) een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² toegestaan voor het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. In het bouwplan kan die oppervlakte worden verdeeld over het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken en kan ook met het aantal bouwlagen per woning (één of twee bouwlagen) worden gevarieerd. In de uitwerking van de bouwplannen bestaat zodoende nog voldoende vrijheid om gedifferentieerd te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Meergeneratiewoningen

De duplexwoningen die in het woonbos worden gerealiseerd, lenen zich bij uitstek om te gebruiken als meergeneratiewoning. De twee duplexwoningen worden namelijk in dezelfde bouwmassa gerealiseerd, maar wel als twee onafhankelijke, zelfstandige woningen. De bouwmassa kan bijvoorbeeld worden opgedeeld in een gezinswoning en een (kleinere) starters- of seniorenwoning. De duplexwoningen kunnen dan worden bewoond door een compleet gezin, in twee eigen woningen. Denkbaar is dat de kleinere woning eerst fungeert als starterswoning voor de kinderen, maar dat de starters op termijn doorgroeien naar de grotere woning en de kleinere woning als seniorenwoning of mantelzorgwoning voor de ouders in gebruik wordt genomen. Doordat de woningen onafhankelijk van elkaar functioneren, is sprake van voldoende privacy, terwijl verschillende generaties toch in elkaars directe nabijheid wonen. De bewoners van de woonboskavels kunnen op deze manier zo lang mogelijk gebruik blijven maken van de woning.

Inpassing op de nieuwe kavels in het woonbos

De nieuwe woonboskavels lenen zich goed voor het realiseren van duplexwoningen. Voor alle woonboskavels - zowel de nieuwe als de bestaande - gelden op grond van de huidige bestemmingsplannen ruime bouw mogelijkheden. Per perceel is maximaal 300 m² aan bebouwing toegestaan, waarbinnen een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd. Binnen deze oppervlakte is ook de bouw van twee duplexwoningen (met bijbehorende bouwwerken) mogelijk, zodat verruiming van de bouw mogelijkheden niet nodig is. De percelen zijn groot genoeg om de extra parkeerbehoefte eenvoudig op eigen terrein op te kunnen vangen. Omdat op de percelen nog geen woningen aanwezig zijn, bestaat bovendien de mogelijkheid om een architectonisch ontwerp te maken waarin beide woningen op een logische manier zijn ingepast in één bouwmassa. Aangezien de woonboskavels van elkaar worden gescheiden door minimaal 10 meter brede bosstroken, kunnen de nieuwe woningen individueel worden vormgegeven zonder dat dit afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld. Juist de nieuwe woonboskavels zijn daarom bij uitstek geschikt voor het realiseren van duplexwoningen.

In dit bestemmingsplan wordt op vijf woonboskavels de bouw van duplexwoningen toegestaan. In de regels is bepaald dat een duplexwoning een woning is, die samen met een tweede duplexwoning is opgenomen in één bouwmassa, waarbij die bouwmasse de ruimtelijke verschijningsvorm heeft van één woning. Dit betekent overigens niet dat op ieder perceel ook een duplexwoning móet worden gebouwd. Het bouwen van een reguliere (vrijstaande) woning blijft mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Vormverandering drie woonboskavels

In het huidige bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' zijn voor de nieuwe woonboskavels rechthoekige bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Woonbos' opgenomen. De bouwvlakken die grenzen aan de Sparrendreef zijn aan de noordzijde afgeschuind om voldoende ruimte tussen de kavels en de weg vrij te houden. De bestemmingsvlakken hebben een standaardafmeting van 25 x 25 meter en een oppervlakte van 625 m². De bebouwing dient te worden geclusterd binnen deze bestemmingsvlakken. Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de duplexwoningen is gebleken dat het wenselijk is om voor een aantal woonboskavels de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen, zodat de duplexwoningen beter kunnen worden ingepast op de kavel. Het vigerende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor zo'n vormverandering:

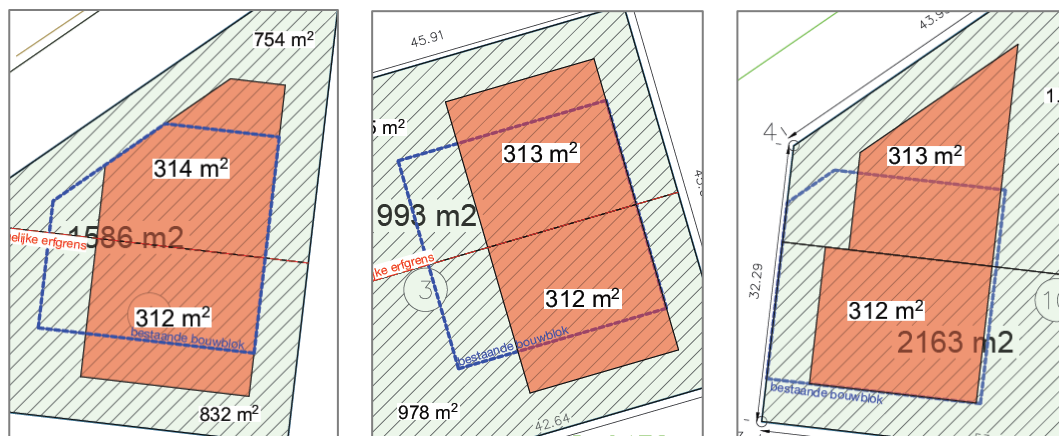
14.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen - Woonbos'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen – Woonbos' en de omliggende bestemming(en) te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak, mits:

- a. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;*

- b. de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Bos';
- c. het ruimtelijk inpasbaar is;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

In dit bestemmingsplan wordt voor de kavels 1,3 en 10 een vormverandering doorgevoerd. Gronden die eerder waren bestemd als 'Bos' worden nu bestemd als 'Wonen – Woonbos' en andersom. De oppervlakte van de bestemmingsvlakken blijft binnen de maat van 625 m². Bij de situering van de nieuwe woonboskavels is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur van het woonbos: tussen de woonboskavels blijven bosstroken met een breedte van ten minste 10 meter vrij en de padenstructuur tussen de woonboskavels blijft behouden. Omdat het slechts gaat om beperkte vormveranderingen van de bestemmingsvlakken, is er bovendien geen sprake van de aantasting van landschappelijke of natuurlijke waarden van de gronden. Vormverandering van de bestemmingsvlakken stuit daarom niet op bezwaren.



Vormverandering van de bestemmingsvlakken voor kavels 1, 3 en 10:
blauwe lijn is bestaand bestemmingsvlak, oranje vlak is nieuw bestemmingsvlak

2.2 Bouwmogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' zijn voor alle woningen in het woonbos dezelfde bouwregels opgenomen. Voor de woonpercelen is in deze bestemmingsplannen voorzien in de bestemming 'Wonen – Woonbos'. De gronden daaromheen zijn bestemd als 'Bos'. Gebouwen mogen in het hele bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – Woonbos' worden gebouwd, terwijl gebouwen in de bestemming 'Bos' zijn uitgesloten. De bestemmingsvlakken zijn zodanig gesitueerd dat tussen de woningen onderling en tussen de woningen en de (ontsluitings)wegen brede bosstroken overblijven. De bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' hebben een oppervlakte van circa 625 m² (25 x 25 meter). De percelen die aan de nieuwe bewoners worden verkocht, kunnen - net als in het bestaande woonbos - groter zijn dan 625 m², omdat ook delen van de gronden met de bestemming 'Bos' door de bewoners kunnen worden aangekocht. Binnen de bestemming 'Bos' zijn echter geen bouwmogelijkheden geboden, zodat de bebouwing op de woonbospercelen beperkt blijft tot de vlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' en de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt gerealiseerd.

In de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' is maximaal 300 m² bebouwing toegestaan. De maat van 300 m² geldt voor de totale gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen één bestemmingsvlak.

Hierdoor is het mogelijk om een groot hoofgebouw met weinig bijbehorende bouwwerken te bouwen of te kiezen voor een kleiner hoofgebouw en een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Voor de maximale bouw mogelijkheden die in de bestemming 'Wonen – Woonbos' gelden, speelt daarnaast een rol of ook gronden met de bestemming 'Bos' in eigendom zijn. Het bosperceel dat in eigendom is (de bestemmingen 'Wonen – Woonbos' en 'Bos' tezamen) dient minimaal 1000 m² groot te zijn om van de maximale mogelijkheden gebruik te kunnen maken. Naast het absolute maximum van 300 m² bebouwing (te realiseren binnen de bestemming 'Wonen – Woonbos') geldt namelijk ook dat het bebouwingspercentage maximaal 30% van het bosperceel (de gronden in eigendom, dus bestemming 'Wonen – Woonbos' en eventueel bestemming 'Bos') mag bedragen. In het geval een kavel kleiner is dan 1.000 m², worden de maximale bouw mogelijkheden bepaald door het bebouwingspercentage van 30% en niet door het absolute maximum van 300 m². Dit wordt in onderstaand voorbeeld geïllustreerd.

Gronden in eigendom: 625 m² 'Wonen – Woonbos' en 175 m² 'Bos' (totaal 800 m²):

- *maximale bouw mogelijkheid is 30% van 800 m² = 240 m²;*
- *alle bebouwing te situeren in bestemming 'Wonen – Woonbos'.*

Gronden in eigendom: 625 m² 'Wonen – Woonbos' en 575 m² 'Bos' (totaal 1.200 m²):

- *maximale bouw mogelijkheid is het absolute maximum van 300 m² (30% van 1.200 m² is 360 m², maar in dit geval is het absolute maximum minder, dus is die maat bepalend);*
- *alle bebouwing te situeren in bestemming 'Wonen – Woonbos'.*

Voor de woningen in het woonbos zijn de maximale goot- en bouwhoogte 4 en 9 meter indien de woningen worden gebouwd met een kap. Als wordt gekozen voor een plat dak, geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter.

2.3 Opzet van de nieuwe planregeling

Als uitgangspunt voor de nieuwe planregeling geldt dat de twee duplexwoningen die per woonboskavel worden toegestaan, worden ingepast binnen de bouw mogelijkheden die nu al gelden voor de bouw van één vrijstaande woning. De vijf bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Woonbos' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij drie bouwvlakken in beperkte mate van vorm zijn gewijzigd.

De bouw mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan niet verruimd. Wel is de regeling aangepast, zodat per bestemmingsvlak in plaats van één woning ook twee duplexwoningen (binnen één bouw massa) mogen worden gebouwd. De bouw mogelijkheden zijn aangepast, in die zin dat ze niet langer per bestemmingsvlak gelden, maar per bouwperceel en dus per afzonderlijke woning. Indien wordt gekozen voor de bouw van twee duplexwoningen, geldt een maximum van 150 m² aan bebouwing per bouwperceel. Indien wordt gekozen voor de bouw van één woning blijft het maximum van 300 m² per bouwperceel gelden. In beide gevallen is bedraagt de totale oppervlakte binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – Woonbos' dus maximaal 300 m². De totale oppervlakte die per bestemmingsvlak kan worden gebouwd, blijft dus ongewijzigd ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Ook de maximum bouwhoogte van woningen en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken is niet aangepast.

Per duplexwoning geldt op grond van dit bestemmingsplan dus een maximum te bebouwen oppervlakte van 150 m², die naar eigen inzicht mag worden verdeeld over het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. De 30%-regeling is gehandhaafd. Dat betekent dat, om gebruik te maken van de maximale bouwmogelijkheid van 150 m², de oppervlakte van het bosperceel (het totale eigendom, bestaande uit de bestemming 'Wonen – Woonbos' en de aansluitende gronden met de bestemming 'Bos' voor zover die in eigendom zijn) minimaal 500 m² dient te bedragen.

Voor de duplexwoningen geldt wel dat deze moeten worden gerealiseerd in één bouwmassa, die de ruimtelijke verschijningsvorm heeft van één woning. Daarvoor is in de planregels het volgende begrip opgenomen:

duplexwoning:

een woning die samen met een tweede duplexwoning is opgenomen in één bouwmassa, waarbij die bouwmassa de ruimtelijke verschijningsvorm heeft van één woning.

In de planregels is een nadere eisenregeling toegevoegd, op basis waarvan het bevoegd gezag in het geval van de bouw van duplexwoningen nadere eisen kan stellen aan de situering van de bebouwing en de samenstelling van de bouwdelen van de bouwmassa. De nadere eisen mogen worden gesteld ten behoeve van de totstandkoming van een evenwichtig bebouwingsbeeld waarbij sprake is van één bouwmassa waarin weliswaar twee woningen zijn opgenomen, maar die de ruimtelijke verschijningsvorm heeft van één woning. Via het instrument van nadere eisen kan worden gestuurd op de gewenste ruimtelijke verschijningsvorm van de duplexwoningen en kan worden voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Op basis van deze kunnen 'reguliere' twee-onder-één-kapwoning of 'reguliere' vrijstaand geschakelde woningen worden voorkomen, aangezien in dat geval geen sprake meer is van een bouwmassa met de ruimtelijke verschijningsvorm van één woning.

3 Het bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor vijf woonboskavels, waarbij op de percelen zowel de bouw van een reguliere woning als van twee duplexwoningen wordt toegestaan.

3.2 Plansystematiek

Voor dit bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014', waarin al een regeling is opgenomen voor de nieuwe woonboskavels. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

3.3 Opzet van de regels

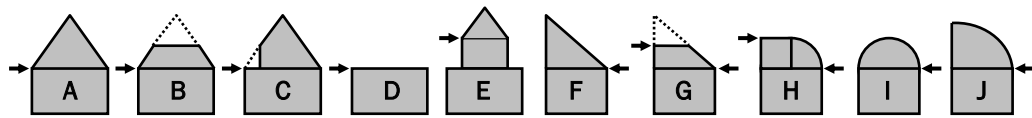
Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst, is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2012 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In het volgende schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de druiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten). Het schema kan in veel gevallen worden gehanteerd bij het bepalen van de goothoogte van een bouwplan. Dit neemt echter niet weg dat de goothoogte bij bijzondere of complexe kapvormen niet altijd eenduidig te bepalen zal zijn. In dat geval wordt gezien welke goothoogte als 'representatieve goothoogte' moet worden beschouwd.

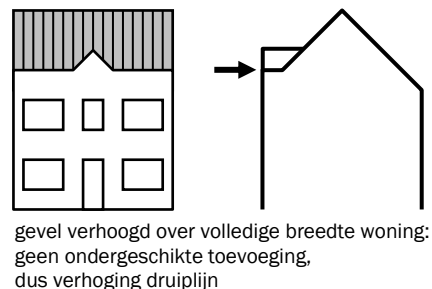
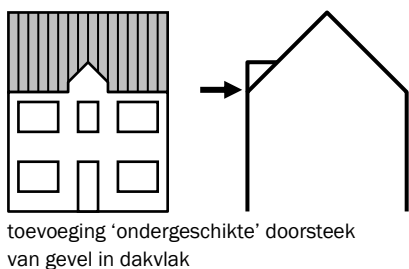
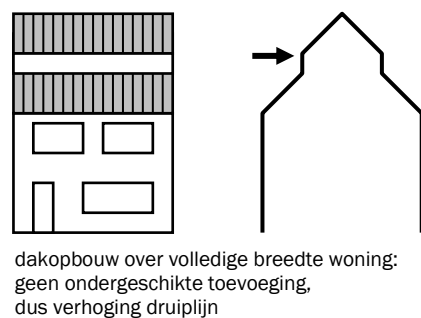
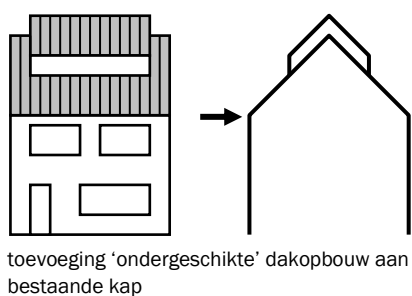
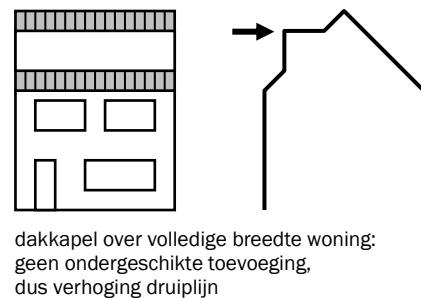
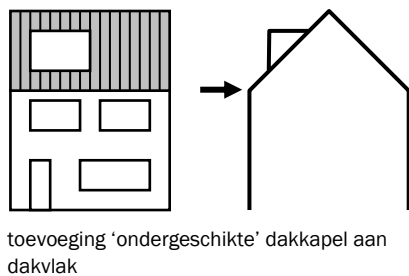
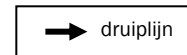
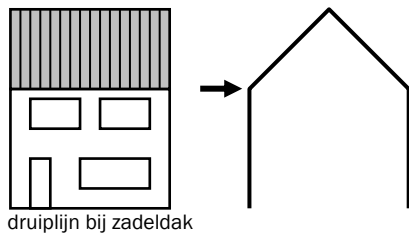


→ driiplijn

..... denkbeeldig doorlopende daklijn

A	zadeldak/tentdak	F	lessenaarsdak
B	afgeknot zadeldak/tentdak	G	afgeknot lessenaarsdak
C	zadeldak/tentdak met balkon/loggia	H	plat dak in combinatie met gebogen dak
D	plat dak	I	gebogen dak
E	plat dak met dakopbouw	J	afgerond lessenaarsdak

Bepalen van driiplijn bij verschillende kapvormen



Schematische weergave van ondergeschikte en niet ondergeschikte toevoegingen in relatie tot het bepalen van de driiplijn

Ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen of doorstekende gevels worden daarbij niet meegeteld zolang zij een ondergeschikte toevoeging ten opzichte van het dakvlak vormen. De beoordeling van de ondergeschiktheid van een bouwdeel vergt per geval maatwerk. Voor een aantal situaties (bijvoorbeeld de dakkapellen) kan daarbij worden aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.

De ‘ondergeschikte’ toevoegingen zijn mogelijk binnen de bepalingen van het bestemmingsplan met betrekking tot de goothoogte. Hierbij geldt uiteraard dat aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan moet worden voldaan. Zo wordt een (ondergeschikte) dakopbouw niet getoetst aan de goothoogte, maar mag de maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels niet worden overschreden. Wanneer een bouwdeel zodanig grootschalig of beeldbepalend is dat deze niet meer kan worden beschouwd als een ondergeschikte toevoeging (bijvoorbeeld een dakopbouw over de hele breedte van een woning), zal het bouwdeel moeten voldoen aan alle regels van het bestemmingsplan, inclusief de maximaal toegestane goothoogte.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aangewezen bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels zijn per bestemming eerst de regels voor gebouwen gegeven en daarna de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, vlaggenmasten en dergelijke). In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds bijbehorende bouwwerken. In overeenstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een bijbehorend bouwwerk gedefinieerd als een ‘uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak’. Binnen dit begrip vallen de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen dus te voldoen aan de regels die gelden voor bijbehorende bouwwerken. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte aan overkappingen meetelt voor het bepalen van de totale oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken.

In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan. Hiermee wordt voorkomen dat gronden twee keer meetellen en er dus meer kan worden gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. In het geval van het woonbos geldt bijvoorbeeld dat de bouw mogelijkheden afhankelijk zijn van de gronden die in eigendom zijn, aangezien maximaal 30% van het bosperceel mag worden bebouwd. Gronden die zijn meegerekend bij een bouwplan en die later worden verkocht aan de eigenaar van het naastgelegen perceel, mogen bij een bouwaanvraag voor het tweede perceel op grond van de anti-dubbeltelregel niet nogmaals mee worden gerekend.

- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Deze regel bepaalt dat op alle locaties waar bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd, ook ondergronds gebouwen zijn toegestaan. Ondergronds bouwen is dus zowel toegestaan onder een bovengronds gebouw als daarbuiten. In dat laatste geval geldt echter wel dat bij het bepalen van de oppervlakte van de 'footprint' van het gebouw de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing moet worden meegeteld. Een ondergrondse bouwlaag die recht onder een bovengronds gebouw ligt, hoeft (net als bijvoorbeeld de eerste verdieping) niet te worden meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte. In totaal is binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos' een gezamenlijke oppervlakte ('footprint') van maximaal 300 m² aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot (preventieve) mantelzorg.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken kan verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van een bed en breakfast.
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is een regeling opgenomen die de vormverandering van bestemmingsvlakken in de bestemming 'Wonen - Woonbos' mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak niet mag worden vergroot.
- overige regels: hierin is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel een parkeerregeling opgenomen, op grond waarvan bouw aanvragen moeten worden getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

3.4 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bos

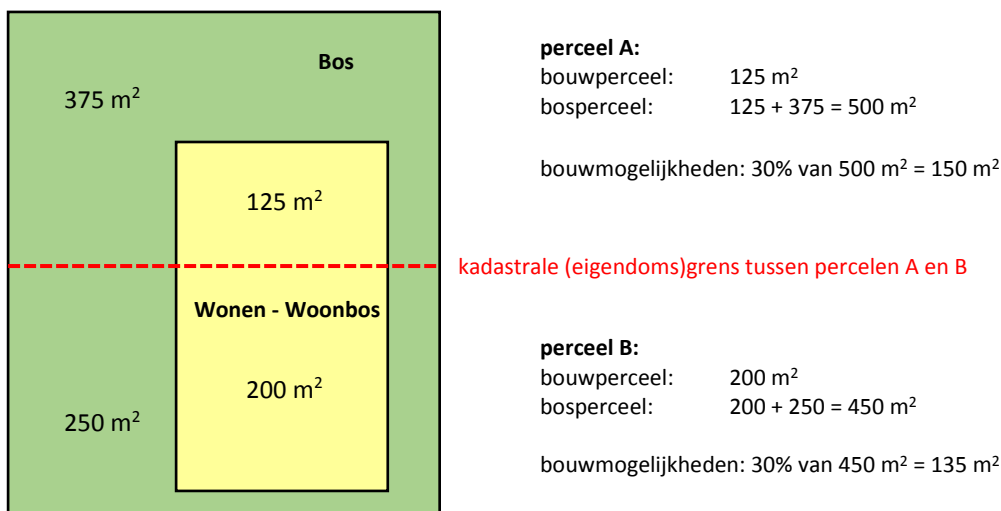
De bestemming 'Bos' is opgenomen voor de gronden die in het huidige bestemmingsplan zijn bestemd als 'Wonen – Woonbos', maar waarvoor door vormverandering van het bestemmingsvlak weer een bosbestemming moet worden opgenomen. De voor 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor bos, recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Daarnaast zijn in- en uitritten ten behoeve van woonpercelen toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de in de regels genoemde werken en werkzaamheden. Hieronder vallen het kappen of rooien van bomen en houtgewas en het verharderen van paden en in- en uitritten.

Wonen – Woonbos

De voor 'Wonen – Woonbos' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen in het bos, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Per bestemmingsvlak mogen ofwel één woning, ofwel twee duplexwoningen worden gebouwd. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen in het hele bestemmingsvlak worden gebouwd. In de bouwregels is het volgende bepaald:

- In het geval van **één vrijstaande woning**: de maximale oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het bosperceel, tot een maximum van 300 m². Het bouwperceel komt in dit geval overeen met het volledige bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – Woonbos'.
- In het geval van **twee duplexwoningen**: de maximale oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 30% van het bosperceel, tot een maximum van 150 m² per bouwperceel (en dus per woning). Het bouwperceel is in dit geval het deel van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – Woonbos' dat bij één van de twee woningen hoort.

Het bosperceel is gedefinieerd als het bouwperceel en de daarbij behorende bosgrond. In het geval van duplexwoningen is sprake van twee bouwpercelen en dus ook van twee bospercelen. In de praktijk is het (toekomstige) eigendom bepalend voor het bepalen van de oppervlakte van het bouwperceel en van het bosperceel, en daarmee voor de maximale bouw mogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen – Woonbos'. In onderstaande afbeelding wordt dit geïllustreerd.



Bepalen van oppervlakte bouwperceel en bosperceel in het geval van een duplexwoning

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen met aangebouwde bijbehorende bouwwerken en voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor het uitoefenen van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn gebruiksregels opgenomen.

Waarde – Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. De dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. Dat betekent dat voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Woonbos' in het bestaande woonbos de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' geldt en voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Woonbos' in de uitbreiding van het woonbos de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied'.

De systematiek van de dubbelbestemmingen is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' geldt geen ondergrens voor de oppervlakte: voor iedere bodemverstoring dieper dan 30 centimeter is archeologisch onderzoek nodig.

4 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan biedt op vijf woonboskavels in het woonbos in Bergeijk de mogelijkheid voor het realiseren van twee duplexwoningen in plaats van één woning. Aangezien de ligging van de bestemmingsvlakken niet of slechts beperkt wijzigt en de bouwmogelijkheden op de percelen niet worden aangepast, is de ruimtelijke impact van dit bestemmingsplan zeer beperkt. Ook in functionele zin leidt de realisering van twee duplexwoningen in plaats van één reguliere woning slechts tot een beperkte wijziging: de woonfunctie van de woonboskavels verandert niet, zij het dat in het geval van de bouw van duplexwoningen op één perceel twee huishoudens kunnen worden gevestigd. De planregels van dit bestemmingsplan bepalen dat de twee duplexwoningen deel moeten uitmaken van één bouwmassa, waardoor het niet mogelijk is om binnen een bestemmingsvlak twee vrijstaande woningen te bouwen.

Indien op alle kavels in het plangebied duplexwoningen worden gerealiseerd, leidt dit bestemmingsplan tot de toevoeging van vijf woningen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. De toename van het aantal woningen is dus beperkt.

4.1 Beleidskader

4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is het volgende bepaald:

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

In het Bro is gedefinieerd wat moet worden verstaan onder een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is niet bepaald wanneer sprake is van een 'woningbouwlocatie'. Op grond van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat ontwikkelingen die niet leiden tot extra ruimtebeslag en die ook in functioneel opzicht niet leiden tot een wezenlijke functieverandering, niet kunnen worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van het Bro.

Dit bestemmingsplan staat maximaal vijf extra woningen toe op woonboskavels die in de geldende bestemmingsplannen al zijn bestemd voor wonen. Omdat de bestemmingsvlakken niet worden aangepast en de bouwmogelijkheden niet worden vergroot, leidt dit bestemmingsplan niet tot extra ruimtebeslag. Bovendien worden in het plangebied geen nieuwe functies toegestaan, maar blijft de woonfunctie van de woonbospercelen behouden. De ontwikkeling kan derhalve niet worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit initiatief dus niet nodig.

Dit laat onverlet dat voor iedere ontwikkeling moet worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is binnen de planperiode. Dit betekent in dit geval onder andere dat het voornemen dient te passen binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid en dat er binnen het regionaal en gemeentelijk woningbouwprogramma ruimte moet zijn voor de toevoeging van extra woningen. In de volgende paragrafen wordt hier aandacht aan besteed.

4.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partiel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. De gemeente Bergeijk ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 is in 2015 integraal opnieuw vastgesteld en is vervolgens in 2016 en 2017 partiel herzien.

Met de partiële herziening van 2017 is de naam van de provinciale verordening gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant.

De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en het Natuur Netwerk Brabant begrensd.

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. De nieuwe woonboskavels liggen volgens de Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

In lijn met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Svro en de Verordening ruimte zijn in de bestemmingsplannen 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' (vastgesteld in maart 2012) en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' (vastgesteld in januari 2014) nieuwe woonboskavels toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in een beperkte intensivering van het ruimtegebruik op vijf van deze percelen, in de vorm van het toestaan van duplexwoningen. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Deze intensivering is op grond van het provinciaal beleid mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017

De provincie Noord-Brabant heeft in 2017 de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Vergelijken met de vorige prognose (2014) ligt de groei van de Brabantse bevolking hoger. Dit hangt vooral samen met hogere buitenlandse migratiesaldi en een wat sterkere natuurlijke aanwas. Kort na 2040 neemt het inwonertal iets af. De woningvoorraad bereikt eveneens een grotere omvang. Hier speelt – onder invloed van de hogere bevolkingsgroei, de vergrijzing en de individualisering – vooral de sterke huishoudensgroei een rol.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden. Voor de gemeenten in het landelijk gebied gaat de provinciale prognose uit van het principe dat die gemeenten bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas (migratiesaldo-nul). In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is per gemeente een indicatie gegeven van de benodigde toename van de woningvoorraad. Deze programmeringsindicatie is richtinggevend voor de regionale woningbouwafspraken en bestaat uit een 'hoog' en een 'laag' scenario. Voor de gemeente Bergeijk wordt voor de periode 2017-2029 in het hoge scenario uitgegaan van een toename van de woningvoorraad met 850 woningen. In het lage scenario bedraagt de toename 660 woningen.

Regionaal woningbouwprogramma

Op 13 juni 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost het regionale woningbouwprogramma 2012 t/m 2021 vastgesteld. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en gaat voor de hele regio uit van de bouw van circa 30.000 woningen in de periode tot en met 2021.

Voor de gemeente Bergeijk is in de periode 2012 t/m 2021 een toename van de woningvoorraad met 662 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de ruimte-voor-ruimtere-geling wordt gerealiseerd. De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte. Inmiddels is door de provincie een nieuwe prognose gegeven voor de periode 2017-2029 (zie voorgaande paragraaf). In die prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 660 tot 850 woningen in de periode 2017-2029.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse die is gebaseerd op van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. Het woonbos is in het Ruimtelijk Casco aangewezen als bos en oud heidegebied met vennen, deels met boswonen en deels als afweegbaar gebied voor de uitbreiding van boswonen. Binnen het woonmilieu boswonen zijn woningen gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. De groene uitstraling van het woonbos wordt gewaardeerd. Behoud van eigenheid en het versterken van de identiteit vormen de speerpunten voor het toekomstige ruimtelijke beleid. Ten westen van het huidige woonbos is een uitbreiding van het woonbos mogelijk. Daarnaast is het te overwegen om het bestaande bos op bepaalde strategische plekken te verdichten. Deze verdichting en uitbreiding is concreet vormgegeven in de bestemmingsplannen 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'. Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van deze bestemmingsplannen geen extra woonboskavels mogelijk en biedt geen extra bouwmogelijkheden.

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Centraal staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma. Hoewel gestreefd wordt naar een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen, bestaat tegelijkertijd de behoefte om de positie van Bergeijk als hoofdkern, ook in regionaal verband, te versterken. 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. Mogelijke locaties voor uitbreiding zijn aangegeven op plekken waar in principe geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen verstedelijking. De realisering van duplexwoningen past binnen het gemeentelijk beleid.

Woonvisie gemeente Bergeijk 2013-2021

Op 25 juni 2013 is de Woonvisie Bergeijk 2013 - 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie geeft een actueel overzicht van de lokale en bovenlokale ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Bergeijk.

Voor de gemeente Bergeijk is de huidige plancapaciteit vergeleken met de prognose van het aantal benodigde woningen voor de periode 2012 – 2021. De prognose voor deze periode is dat er in de gemeente 660 woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de woningvraag. Op dit moment bedraagt de plancapaciteit, zowel harde als zachte plannen, 554 woningen. De gemeente heeft vooralsnog 106 woningen minder in de plancapaciteit zitten dan de huidige prognose aangeeft (84%). Dit geeft nog enige ruimte zodat er komende jaren enigszins flexibel omgegaan kan worden met woningbouwinitiatieven. De volgende beleidskaders zijn opgenomen in de huidige woonvisie:

1. Faciliteren van initiatieven voor zorgwoningen. Meer flexibiliteit in bouwen. Woningen dienen langer mee te gaan voor alle doelgroepen en moeten makkelijk aanpasbaar zijn voor verschillende doelgroepen.
2. De gemeente Bergeijk zet zich in voor een gelijke verdeling van statushouders naar verhouding bij de woningcorporaties. Dit zal dan ook opgenomen worden in de toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties.
3. Het handhaven van de richtlijn om minimaal 60% van de woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren in de doelgroepen (starters, senioren, zorg, sociale huur) waarvan minimaal 1/3 sociale huur.
4. De gemeente Bergeijk wil met alle woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.
5. De gemeente Bergeijk zet zich in om de toewijzingscriteria gelijk te schakelen. Hierdoor wordt het onder andere eenvoudiger om urgente gevallen te plaatsen.
6. Terughoudend zijn met nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe ontwikkelingen moeten een groot maatschappelijk belang dienen.
7. Het bijstellen van de voorwaarden voor de uitgifteprocedure van woningbouwgrond aan de veranderde situatie op de woningmarkt, dit betekent eenvoudigere toewijzing.
8. Ambities van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

Vanwege recente ontwikkelingen in de woningmarkt en gewijzigde wetgeving is de huidige woonvisie aangevuld met een oplegnotitie.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De 'harde' plancapaciteit uit de woningbouwcapaciteitsmonitor is aanzienlijk minder dan de regionale prognose (662 woningen in de periode 2012 t/m 2021). Daarbij is nog geen rekening gehouden met de hogere provinciale woningbehoefteprognose van maximaal 850 woningen in de periode van 2017 - 2029. Dit betekent dat er in de komende jaren ook woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. De extra woningen die als duplexwoning kunnen worden gerealiseerd in het plangebied vallen binnen de 'zachte' plancapaciteit.

De toevoeging van deze woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

4.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleidskaders

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van duplexwoningen mogelijk op kavels in het woonbos. Het bestemmingsplan voegt geen nieuwe woonboskavels toe, maar staat toe dat op vijf kavels in plaatse van een reguliere woning twee duplexwoningen worden gerealiseerd in één bouwmassa. Het provinciaal beleid staat deze ontwikkeling niet in de weg. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in woningen die aansluiten bij de huidige behoeften op de woningmarkt. De wijze van bouwen van de duplexwoningen (twee afzonderlijke woningen in één bouwmassa) biedt uitgelezen mogelijkheden voor het gebruik van één van de woningen als (mantelzorg)woning voor ouders of voor de huisvesting van kinderen die starten op de woningmarkt. De duplexwoningen passen binnen het regionaal en gemeentelijk beleid, omdat ze voorzien in woonruimte voor deze doelgroepen. De toevoeging van vijf woningen aan de planvoorraad past bovendien binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de bestemmingsplannen 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' en 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van woningen op de nieuwe woonboskavels. Gezien de recente vaststellingsdatum van de bestemmingsplannen (2012/2014) zijn de onderzoeken nog actueel. Dit bestemmingsplan biedt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen geen extra bouw mogelijkheden. Binnen de bestaande bouwregels wordt slechts de huisvesting van twee huishoudens in plaats van één huishouden mogelijk gemaakt. De ligging van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Woonbos' wordt niet, of slechts zeer beperkt, aangepast. Hierdoor zijn de onderzoeksresultaten van de huidige bestemmingsplannen ook representatief voor dit bestemmingsplan. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante aspecten.

4.2.1 Geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het woonbos vanwege de nabijgelegen 50 km/h en 80 km/h wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook de geluidbelasting vanwege de 30 km/h wegen bedraagt minder dan 48 dB, waardoor uit akoestisch oogpunt is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.2 Bedrijvigheid

Uit onderzoek naar de geurhinder van agrarische bedrijven is gebleken dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het woonbos sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving. De woningen liggen bovendien niet binnen de indicatieve afstanden die op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gelden voor de niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het woonbos. Uit oogpunt van bedrijvigheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

4.2.3 Bodem

Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de boven- en ondergrond geen milieuhygiënische risico's oplevert voor de gebruikers of voor het milieu. De onderzoekslocatie is geschikt voor het gebruik als woonlocatie.

4.2.4 Riolering en waterhuishouding

Uit bureauonderzoek is gebleken dat de gronden in het woonbos geschikt zijn voor infiltratie. De toename van het verhard oppervlak (circa 450 m² per bestemmingsvlak) wordt gecompenseerd door de aanleg van bergings- of infiltratievoorzieningen op de percelen. De wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de maatvoering zullen bij een daadwerkelijke ontwikkeling nader worden bepaald. Waterschap De Dommel heeft ingestemd met de waterparagraaf in beide geldende bestemmingsplannen en heeft ook ingestemd met dit nieuwe bestemmingsplan.

4.2.5 Externe veiligheid

Uit bureauonderzoek is gebleken dat de nieuwe woningen niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen liggen.

4.2.6 Luchtkwaliteit

De realisering van een beperkt aantal extra woningen in het woonbos draagt 'niet in betekenende mate' bij. De luchtkwaliteitseisen leveren daarom geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

4.2.7 Natuur

De nieuwe woningen liggen op ruime afstand (circa 2 kilometer) van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux'. Ter plaatse van de nieuwe woonboskavels liggen geen percelen die deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk. Uit flora- en faunaonderzoek (een quickscan en een nader onderzoek naar vleermuizen, vogels en eekhoorns) is gebleken dat de Wet natuurbescherming (voorheen de Flora- en faunawet) geen belemmeringen oplevert voor de bouw van de nieuwe woningen.

4.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief, zijn ook de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Inmiddels heeft ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte gekregen. Hierdoor hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed gekregen. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën.



	Categorie 1: Archeologisch monument		Esdek
	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde		Mogelijk verstoord
	Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)		Water
	Categorie 4: Gebied met hoge verwachting		
	Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting		
	Categorie 6: Gebied met lage verwachting		
	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting		

Uitsnede Archeologische beleidskaart

De verschillende gebieden worden door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in bestemmingsplannen, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermde archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Erfgoedwet/Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Binnen de categorieën 4 en 5 komen ondergronds gelegen esdekken voor. Voor de esdekken geldt een andere verstoringsdiepte, daarom zijn de dubbelbestemmingen voor de categorieën 4 en 5 opgesplitst.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor de nieuwe woonboskavels in het bestaande woonbos is, overeenkomstig het erfgoedplan, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' opgenomen.

Onderzoeksverplichting woonboskavels in uitbreiding woonbos

Het gebied waar de uitbreiding van het woonbos plaatsvindt, is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en zou daarom moeten worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1'. De regeling in deze dubbelbestemming voorziet in een onderzoeksverplichting voor verstoringen die dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld én groter zijn dan 500 m². Hoewel deze planregeling in overeenstemming zou zijn met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, moet worden geconstateerd dat de regeling niet voorziet in de gewenste bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De verstoring bedraagt per bestemmingsvlak/bouwaanvraag namelijk minder dan 500 m² (er is maximaal 300 m² bebouwing toegestaan per bestemmingsvlak), waardoor onderzoek op de woonpercelen niet nodig zou zijn. De totale verstoring (10 woonboskavels in een min of meer aaneengesloten gebied) bedraagt echter meer dan 500 m² en is ingevolge het gemeentelijk beleid dus onderzoeksplichtig.

Om dit te ondervangen is op deze kavels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen. Deze dubbelbestemming kent geen ondergrens voor de oppervlakte. Voor iedere verstoring dieper dan 0,3 meter dient derhalve in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning archeologisch onderzoek te worden verricht. Als archeologische waarden worden aangetroffen, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen ter bescherming van deze waarden. Hiermee wordt in een passende bescherming voorzien, waarbij per bouwaanvraag wordt onderzocht of archeologische waarden aanwezig zijn.

Cultuurhistorische waarden

Het woonbos ligt in een gebied dat is aangewezen als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Door de uitbreiding van het woonbos en de toevoeging van nieuwe woonboskavels, aansluitend bij de huidige structuur van het woonbos, worden de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aangetast.

4.3 Financiële haalbaarheid

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. De percelen in het woonbos zijn in gemeentelijk eigendom, zodat er geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst nodig is.

Er is ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe kavels in het woonbos een grondexploitatie opgesteld, waarin alle kosten en inkomsten zijn verwerkt. Er is rekening gehouden met een ruime looptijd tot 2020. Ook met deze voorzichtige financiële benadering is de ontwikkeling financieel/economisch haalbaar. Uitgangspunt is een positief resultaat voor de gemeente. De opbrengsten van de uitbreiding worden gebruikt voor investeringen in de verbetering van de leefbaarheid van het centrumgebied van Bergeijk. Het toestaan van duplexwoningen (naast reguliere woningen) heeft geen negatieve gevolgen voor de exploitatie van het woonbos.

4.4 Maatschappelijke haalbaarheid

4.4.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de regionale brandweer.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 26 september 2017 een reactie gegeven op het plan. Het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie, gelet op de provinciale belangen, geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft per brief d.d. 26 oktober 2017 gereageerd op het plan. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan er op hoofdlijnen goed uitziet en stemt in met het bestemmingsplan. Het waterschap verzoekt om een nadere uitwerking op hoofdlijnen van de waterberging/infiltratievoorzieningen, en is benieuwd hoe wordt voorkomen dat bij extreme situaties wateroverlast op eigen terrein en bij derden ontstaat.

De door het waterschap gewenste nadere uitwerking zal plaatsvinden op bouwplanniveau. In het woonbos is – ook bij de duplexwoningen – sprake van een grote vrijheid voor wat betreft de situering en vormgeving van de woningen. Per geval zal daarom in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag worden bezien op welke wijze kan worden voorzien in voldoende ruimte voor waterberging. Gezien de bodemsamenstelling (globaal leemarm zand) en de grondwaterstand (gemiddelde hoogste grondwaterstand op 80 cm onder maaiveld), zijn de gronden in het woonbos geschikt voor infiltratie. Infiltratie kan plaatsvinden via verdiept gelegen delen van de tuinen of door het aanbrengen van (aanvullende) infiltratievoorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekoffers of een infiltratieriool. Gezien de ruime opzet van het woonbos en de relatief beperkte toevoeging van bebouwing/verharding, zijn geen problemen te verwachten. Op ieder perceel is voldoende ruimte om – ook in geval van een extreme neerslaggebeurtenis – het regenwater op eigen terrein op te vangen en te infiltreren. In de privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar/eigenaren van de toekomstige woonbospercelen wordt, overeenkomstig het gemeentelijk beleid, een voorwaarde opgenomen die verplicht tot het realiseren van een infiltratie- of bergingsvoorziening met een bergend vermogen van ten minste 10 mm voor het aangesloten dakoppervlak.

Brandweer Brabant-Zuidoost

De Brandweer Brabant-Zuidoost heeft per brief d.d. 20 oktober 2017 een reactie gegeven op het plan. De brandweer verzoekt om er rekening mee te houden dat woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten, overeenkomstig de beleidsrichtlijnen 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening'. Dit betekent concreet dat voertuigen van de hulpdiensten tot op 40 meter van de ingang van de woningen moeten kunnen komen. Daarnaast verzoekt de brandweer om een adequate bluswatervoorziening in het woonbos te realiseren.

Voor beide aspecten geldt dat dat deze worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen in het woonbos. Op grond van Afdeling 6.8 van het Bouwbesluit 2012 worden omgevingsvergunningaanvragen onder andere getoetst aan de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

4.4.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een instemmende reactie ontvangen van Waterschap De Dommel.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Duplexwoningen Woonbos, Bergeijk 2018' op 26 april 2018 vastgesteld. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.