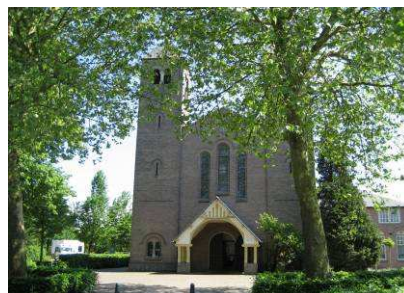


Bestemmingsplan

Weebosch 2011

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Weebosch 2011

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

1 maart 2012

Onherroepelijk:

31 mei 2012

Projectgegevens:

TOE06-BEG00071-01A

REG06-BEG00071-01A

TEK05-BEG00071-01A

SVB03-BEG00071-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1724.BPBweb1025-ONHE

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	15
3.1	Ruimtelijke structuur	15
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.3	Functionele structuur	21
3.4	Ontwikkelingen	26
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Geluid	30
4.2	Bedrijvigheid	31
4.3	Bodem	33
4.4	Riolering en waterhuishouding	33
4.5	Externe veiligheid	37
4.6	Kabels en leidingen	37
4.7	Natuur	38
4.8	Luchtkwaliteit	39
5	Het bestemmingsplan	41
5.1	Plansystematiek	41
5.2	Opzet van de regels	41
5.3	De bestemmingen	45
6	Financiële haalbaarheid	51
7	Procedures	53
7.1	Inspraak en vooroverleg	53

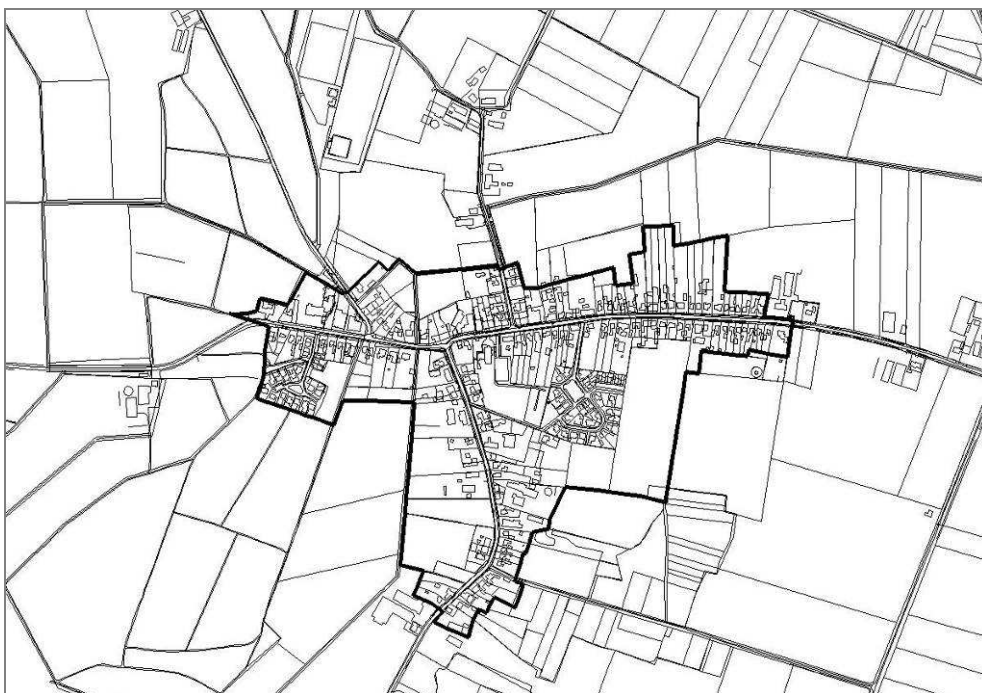
Bijlagen:

Ingebonden:

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing vrijstaande woning Witrijtseweg naast nr. 8
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing vrijstaande woning Weebosch 49 (Kapedriedes)
- Bijlage 3: Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties
- Bijlage 4: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011'
- Bijlage 5: HNO-tools ontwikkelingslocaties, Croonen adviseurs, 20 september 2011
- Bijlage 6: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011'
- Bijlage 7: Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan 'Weebosch 2011'

Separate bijlagen

- a. Akoestisch onderzoek ontwikkelingslocaties, Croonen adviseurs, 20 oktober 2011
- b. Verkennend bodemonderzoek Weebosch 53, Lankelma ingenieursbureau, 18 oktober 2011
- c. Verkennend bodemonderzoek Weebosch 70, Hattink Advies bv, 28 februari 2012
- d. Verkennend bodemonderzoek Weebosch 97, Lankelma ingenieursbureau, 26 augustus 2011
- e. Natuuronderzoek ontwikkelingslocaties, Croonen adviseurs, 11 oktober 2011



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren bezig om de bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied te actualiseren en te digitaliseren. Uitgangspunt is om op 1 januari 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Weebosch. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning, mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Weebosch. Weebosch ligt ten westen van de kern Bergeijk, op de rand van grote bosgebieden (in het westen) en agrarische gronden (tussen Weebosch en Bergeijk). Het plangebied omvat zowel de (historische) bebouwing langs de oorspronkelijke dorpslinten als de planmatige woongebieden in het westen en oosten van de kern.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de bestaande situatie.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Weebosch	29 september 1977	18 oktober 1978
Weebosch-Schietberg	29 november 1984	23 april 1985
Kern Weebosch	25 oktober 1984	22 mei 1985
Kern Weebosch, wijzigingsplan I	30 oktober 1985	7 januari 1986
Kern Weebosch, wijzigingsplan II	30 oktober 1985	7 januari 1986
Kern Weebosch, 1 ^e herziening	26 november 1987	23 februari 1988
Kern Weebosch, wijzigingsplan III	17 januari 1990	9 april 1990
Kern Weebosch, wijzigingsplan IV	3 september 1991	29 oktober 1991
Uitwerkingsplan Weebosch Woongebied	30 maart 1993	23 juni 1993
Kern Weebosch, wijzigingsplan V	18 mei 1993	
Kern Weebosch, wijzigingsplan VI	3 mei 1994	29 juni 1994
Kern Weebosch, wijzigingsplan VII	23 december 1997	30 januari 1998
Buitengebied 1996	28 mei 1998	22 december 1998
Bijgebouwenregeling	26 februari 2004	7 oktober 2004

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor het plangebied en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. 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 provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO 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 twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

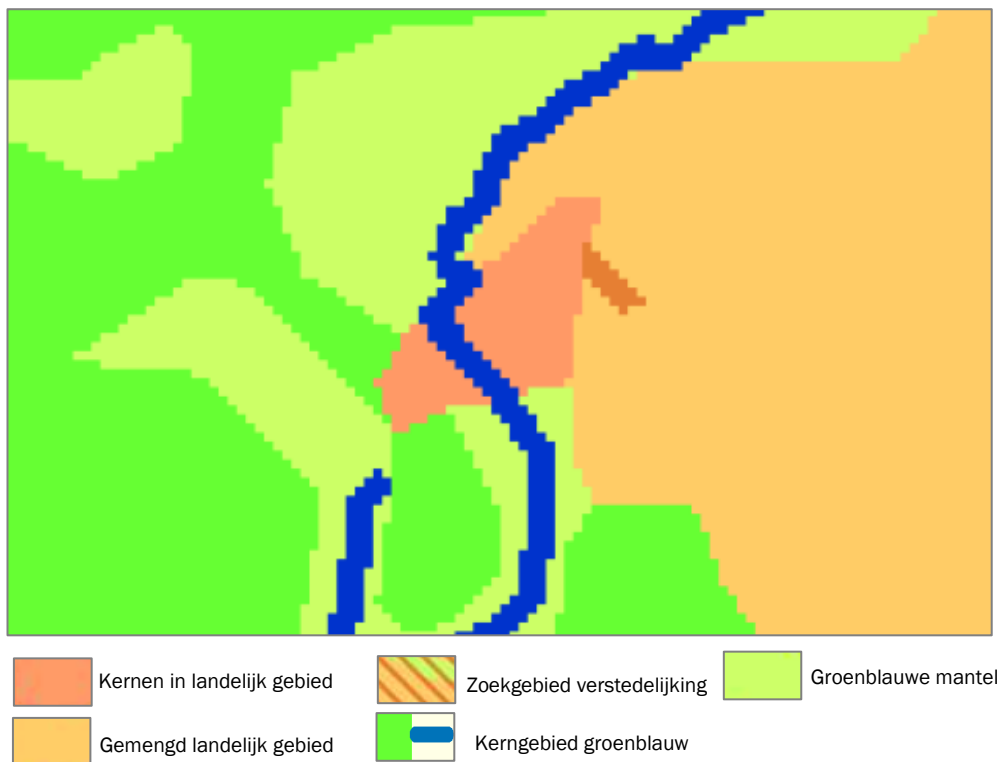
- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben 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. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Bergeijk geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel.

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Weebosch aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten zuidoosten van Weebosch is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

De gebieden ten noorden, westen en zuiden, inclusief de waterloop behoren tot het 'kerngebied groenblauw' en tot de 'groenblauwe mantel'. Het agrarisch gebied ten oosten van Weebosch is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

2.1.2 Verordening Ruimte

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. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden 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 fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan zijn afgestemd op de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte. Dit heeft tot gevolg dat een beperkt aantal percelen die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', nu binnen voorliggend komplan zijn opgenomen.

Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 1 aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Aan de oostzijde van Weebosch is een gebied aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Verder maken diverse (bos)percelen ten westen van de kern deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De waterloop die van noord naar zuid door het plangebied loopt, is aangewezen als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone'.

Dit is een langgerekt landschapselement dat als een groene schakel de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbindt. In de Verordening Ruimte is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1: stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur

Op de kaarten behorende bij fase 2 van de Verordening Ruimte is de waterloop die door het plangebied loopt en aangewezen is als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' ook aangewezen als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Het gebied dat is aangewezen als ecologische hoofdstructuur is tevens aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied.

Daarnaast is het gebied ten noorden en zuiden van de kern aangewezen als 'groenblauwe mantel'. De gronden ten noordoosten, oosten en zuidoosten van de kern zijn aangewezen als 'agrarisch gebied'. Een deel van de percelen binnen het plangebied ten westen van de Weebosch valt binnen de groenblauwe mantel, de percelen ten oosten van de Weebosch vallen onder 'agrarisch gebied'.

De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied, in samenhang met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is binnen de groenblauwe mantel niet toegestaan.



	Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
	Cultuurhistorisch waardevol gebied
	Agrarisch gebied
	Groenblauwe mantel
	Ecologische hoofdstructuur (Verordening Ruimte fase 1)
	Beheergebied ecologische hoofdstructuur

Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 2: water, cultuurhistorie en agrarisch gebied

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten.

In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter.

De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, tussen steden en dorpen;
- meer capaciteit en kwaliteit in wonen, welzijn en zorg;

- meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's.

Voor de landelijke regio Groot Kempen betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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.

Ruimtelijk Casco

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 op basis van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.

Weebosch is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme). Ten noorden van de kern bevindt zich een beekdal, dat ook betekenis heeft als ecologische verbindingszone. De bosgebieden ten noorden, westen en zuiden van Weebosch maken onderdeel uit van de regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE).

De door de provincie aangewezen RNLE-gebieden, zijn benoemd om de kwetsbare natuur- en landschapsgebieden te beschermen tegen stedelijke functies. Ten oosten van de kern ligt een cultuurhistorisch waardevol oud akkercomplex.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ten oosten van Weebosch is een uitbreidingslocatie aangegeven.

Het landschap rondom Weebosch is gekarakteriseerd als een half gesloten agrarisch landschap, dat vrij uniek is vanwege de sterke menging van bossen en akkertjes. Het beleid is gericht op versterking van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijke kleinschalige landschapspatroon. Voor de bosgebieden wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken.

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd.

Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven.

De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk. Op het gebied van verkeer wordt, in samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten, gestreefd naar verbetering van de verbinding van de N69 met de A67. Daarnaast worden maatregelen onderzocht ter verbetering van de verkeersstructuur tussen Bergeijk en Eersel, mogelijk door de totstandbrenging van een noordelijke ontsluitingsroute.

In de kern Weebosch zijn geen mogelijkheden tot inbreiding, waardoor uitbreidingslocaties nodig zijn om te voldoen aan de woningvraag van 75 woningen, zoals opgenomen in het projectplan. De enige zoekrichting voor uitbreiding ligt ten oosten van de kern Weebosch, de locatie Kapelledries II. In de actualisering van bestemmingsplan Weebosch zitten bouwmogelijkheden, één bestaande bedrijfswoning die omgezet wordt naar een burgerwoning, één bouwmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan en vijf bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen die op basis van eerdere besluiten worden gebouwd. Gelet op de discussie rond woningaantallen, betekent dit dat er elders in Weebosch minder woningen gebouwd kunnen worden. In dit geval betekent het dat het aantal woningen in Kapelledries II terugloopt met de vijf nieuwe woningen van 27 naar 22 woningen. De locatie voor uitbreiding ligt binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, maar de ontwikkeling ervan wordt nog niet mogelijk gemaakt, omdat concrete plannen ontbreken.

2.3.2 Dorpenontwikkelingsplan

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling. Deze sociale paragraaf vormt daarnaast per kern een beknopte actualisatie van het DOP. In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk.

In het DOP zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen verwoord. Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid. De belangrijkste doelstellingen zijn:

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

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. Het algemene beeld van Weebosch is dat de bosrijke omgeving en het dorpse karakter het dorp aantrekkelijk maken en als positief wordt ervaren.

Het is een groene kern, gelegen in een landelijke, bosrijke omgeving wat veel mogelijkheden biedt voor fietsers en wandelaars wat goed is voor het toerisme in Weebosch en omgeving.

In het DOP en het iDOP is daarnaast een aantal punten benoemd, die volgens de inwoners van Weebosch verbetering behoeven. Genoemd zijn onder andere:

- knelpunten met betrekking tot verkeersveiligheid op een aantal punten in het dorp;
- realiseren van voldoende woningen, met name voor de doelgroepen starters en senioren (seniorenwoningen en zorgwoningen).

2.3.3 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Dit komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen. Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang.

In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen onder andere de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark, bibliotheekvoorziening en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal.

De volgende aandachtspunten uit het kernenbeleid zijn ook van belang:

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonomer als maatwerk wonen-zorg;
- openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen. Collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn;
- in de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functievoerscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven;
- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien;
- voor winkels, postkantoor, huisartsen en dergelijke zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

2.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2009-2015 geformuleerd. Op basis van een analyse van de huidige situatie en een analyse van de verwachte toekomstige ontwikkelingen is, in overleg met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties, een verkeersvisie opgesteld.

In deze visie is aangegeven wat de gemeente in 2015 bereikt wil hebben op het gebied van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en mensgerichte maatregelen. De visie is in het GVVP vertaald in een aantal concrete maatregelen, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

In de visie op verkeer en vervoer zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.
- Bereikbaarheid: de meeste mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren worden gezien in het instellen van verkeerscirculatie, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten van een route voor doorgaand verkeer. Het instellen van blauwe zones kan ook beperkt bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid.
- Openbaar vervoer: ten aanzien van openbaar vervoer worden de meeste mogelijkheden gezien in aanpassing/uitbreiding van de lijnvoering. Hiernaast worden ook mogelijkheden gezien in differentiatie van tarieven/gratis aanbieden van openbaar vervoer. De rol van de gemeente is hierbij echter beperkt.

Het beleid voor het gemotoriseerd verkeer is gericht op het voltooiën van de Duurzaam Veilig categorisering en het realiseren van infrastructurele aanpassingen om de verkeersveiligheid te vergroten. Mogelijk wordt nog voor 2015 gestart met de aanleg van een noordelijke randweg, die het bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat rechtstreeks verbindt met de N397.

Voor wat betreft het fietsverkeer is het streven gericht om tussen alle kernen en belangrijke schoolroutes ten minste een vrijliggend fietspad te realiseren. Daarnaast dient op een aantal fietspaden de sociale veiligheid te worden verbeterd. Voor het openbaar vervoer wordt ingezet op een betrouwbare reistijd, waarbij ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de bushaltes. Tenslotte zijn in het GVVP mensgerichte maatregelen benoemd op het gebied van communicatie, verkeerseducatie en verkeershandhaving.

2.3.5 Groenstructuurplan

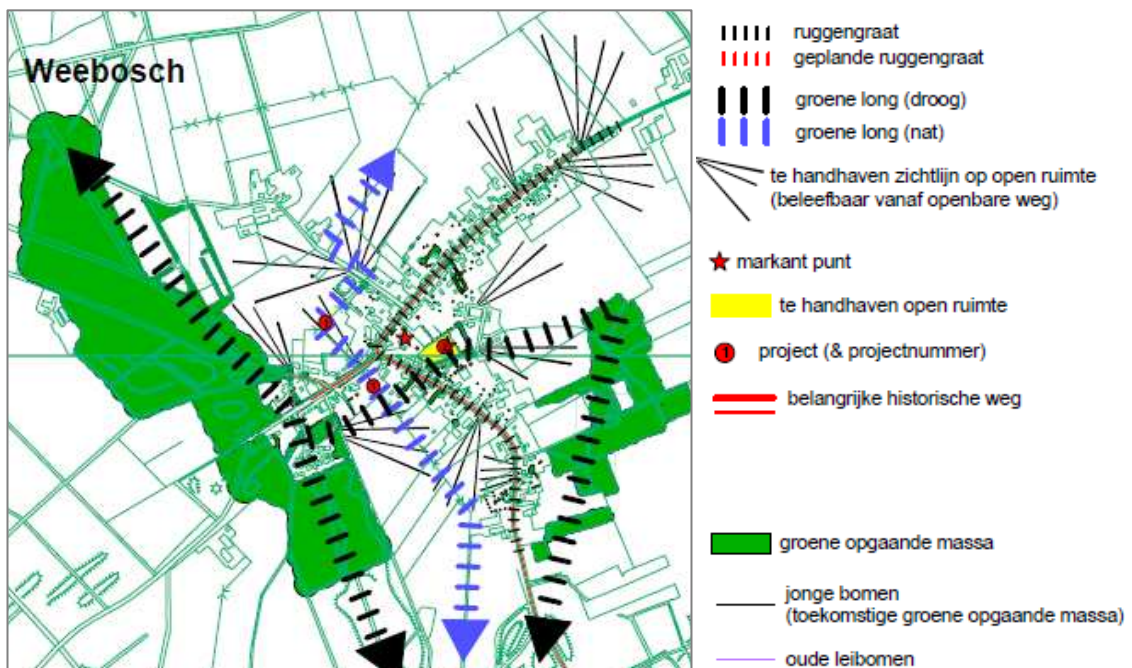
Het groenstructuurplan van Bergeijk 'Een kwestie van karakter' is opgesteld in 2001. De woonomgeving van Bergeijk bevat veel (groene) aspecten die haar uniek maken. Het groenstructuurplan is opgesteld om de unieke kwaliteit van Bergeijk vast te leggen, vast te houden en te kunnen uitbreiden. Voor het Groenstructuurplan zijn de belangrijkste, structuurbepalende groenelementen in kaart gebracht. Voor elke dorpskern is het huidige (groene) karakter van wijken en buurten weergegeven.

Het groenstructuurplan geeft tevens een visie op hoofdlijnen en een visie op onderdelen met betrekking tot de groenstructuur die de (groene) samenhang op dorps niveau vormt.

De visie op hoofdlijnen (met andere woorden: de visie op de groenstructuur) geeft aan hoe de (groene) samenhang binnen een dorp als geheel bewaakt en/of geoptimaliseerd kan worden.

De visie op onderdelen (met andere woorden: de visie op het groen) geeft daarbinnen voor elke afzonderlijke wijk/buurt aan hoe het eigen (groene) karakter van die wijk/buurt bewaakt en/of geoptimaliseerd kan worden.

In het groenstructuurplan is voor iedere kern een kaartvisie op hoofdlijnen opgenomen, waarop de visie op de groen- en waterstructuur is aangegeven. Voor Weebosch geldt dat het natuurvriendelijk herinrichten van de historische beek, die is aangewezen als groene long en als zoekgebied voor de ecologische hoofdstructuur, en het herinrichten van de begraafplaats en het daarnaast gelegen terrein met dorps groen, zijn opgenomen als concrete projecten in de visie op hoofdlijnen.



Kaart visie op hoofdlijnen Weebosch (Groenstructuurplan gemeente Bergeijk)

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologie

De gemeente Bergeijk is gesitueerd op de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuid-west-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. Een uitzondering hierop vormt de beek de Aa of Goorloop, die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt. De overige beken betreffen de Keersop met diverse bovenlopen en de Run, die beide in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden.

3.1.2 Historische ontwikkeling

De oudste stenen werktuigen die op het grondgebied van Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven zijn gevonden, zijn meer dan tienduizend jaar geleden door rendierjagers achtergelaten. Zij tonen aan dat het gebied vanaf de steentijd tot de Vroege Middeleeuwen bewoond was. In Bergeijk en Luyksgestel zijn nog steeds prehistorische grafheuvels aanwezig. In de Middeleeuwen waren de vier dorpen zowel kerkelijk als bestuurlijk nauw met elkaar verbonden.

Van oorsprong is Weebosch aan de westelijke rand van het akkercomplex De Weebosche Akkers gelegen, op de overgang naar de beemdgronden langs de Run, aan de westzijde van het dorp. Weebosch ontwikkelde zich als agrarisch dorp met lintbebouwing. Centraal tussen de lintbebouwing aan het lint is de kapel gebouwd. In de 15^e eeuw werd de kapel aan de Weebosch in geschriften al genoemd, maar deze bestond vermoedelijk al eerder. De kapel werd in de 18^e eeuw, nadat ze in verval was geraakt, gesloopt waarna in 1907 een nieuw kerkgebouw werd gebouwd.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog heeft de eerste uitbreiding van Weebosch plaatsgevonden langs de lintvormige Spaanrijt, de Gerardusweg en de Witrijtseweg (in noordelijke en westelijke richting) plaatsgevonden. Begin jaren 80 van de vorige eeuw heeft aan het eind van 't Zand ten westen van de kern een planmatige uitbreiding plaatsgevonden. In de jaren 90 van de vorige eeuw is een planmatige uitbreiding op de flank van het akkercomplex (Kapelledries) gerealiseerd.



Weebosch rond 1900

3.1.3 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijk gezien kan Weebosch verdeeld worden in het oorspronkelijke bebouwingslint de Weebosch en de Sint Gerardusweg enerzijds en de planmatige uitbreidingen aan 't Zand en rondom de Kapelledries anderzijds. Het kenmerkende historische dorpslint waar Weebosch voor een groot deel uit bestaat, bevat veel karakteristieke doorzichten.

De bebouwingsstructuur langs het dorpslint is afwisselend. Hier komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor in verschillende architectuurstijlen. Historische en meer recente panden wisselen elkaar af en de woningen hebben een hoogte van één à twee lagen met kap. De rooilijn verspringt en tussen de woningen komen enkele grotere panden voor. De bebouwing aan het deel van de Weebosch dat noordoost-zuidwest georiënteerd is en aan de Sint Gerardusweg, heeft een relatief gesloten karakter. De bebouwingsstructuur aan het deel van de Weebosch, dat noordwest-zuidoost georiënteerd is, is meer open met grote open ruimtes tussen de bebouwing. Hier bevinden zich diverse agrarische bedrijven en percelen.

Nabij de kruising van de Weebosch en de Sint Gerardusweg bevinden zich de kerk en de begraafplaats. Schuin tegenover de kerk zijn enkele horecagelegenheden gesitueerd. De basisschool Sint Gerardus bevindt zich aan de Sint Gerardusweg, Hier zijn ook enkele bedrijfspercelen te vinden.

Langs het bebouwingslint zijn (fragmenten van) laanbeplanting aanwezig. In combinatie met de groen ingerichte voortuinen van de woonpercelen hebben deze straten een groen karakter. Dit groene karakter wordt nog versterkt doordat doorzichten bestaan richting een aantal beboste percelen, die zich met name in het westen van de kern bevinden.



Weebosch rond 2000

De planmatige uitbreiding aan 't Zand kenmerkt zich door vrijstaande woningen met één bouwlaag en een zadeldak. De woningen zijn rondom een groen middenterrein gesitueerd. Tussen het pleintje en de Sint Gerardusweg bevinden zich aan de westzijde van 't Zand enkele halfvrijstaande woningen en aan de oostzijde aaneengebouwde woningen. De tweede planmatige uitbreiding aan de Kapelledries kenmerkt zich door een diversiteit aan bebouwing. Er bevinden zich vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen van verschillende hoogtes met zadeldaken die in verschillende richtingen zijn geplaatst.

Het landschap aan de oostzijde van Weebosch bestaat uit een cultuurhistorisch waardevol akkercomplex met een half gesloten karakter. Het landschap rond de kern heeft een sterke afwisseling tussen agrarische en beboste percelen in een soort kamerstructuur. De bospercelen die rond de kern aanwezig zijn, zijn kenmerkend voor Weebosch.

3.1.4 Ontsluiting

Weebosch wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten door de Weebosch die naar het westen toe doorloopt in de Witrijtseweg en in het oosten in de Weebosserweg. In oostelijke richting verbindt deze weg Weebosch met Bergeijk. Naar het westen toe loopt de weg richting België.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief, zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis.

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. Op korte termijn (2011/2012) zal ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte krijgen. Hierdoor krijgen gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ 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. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld. Delen van het erfgoedplan zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringskaart), 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 het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

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

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende.

- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

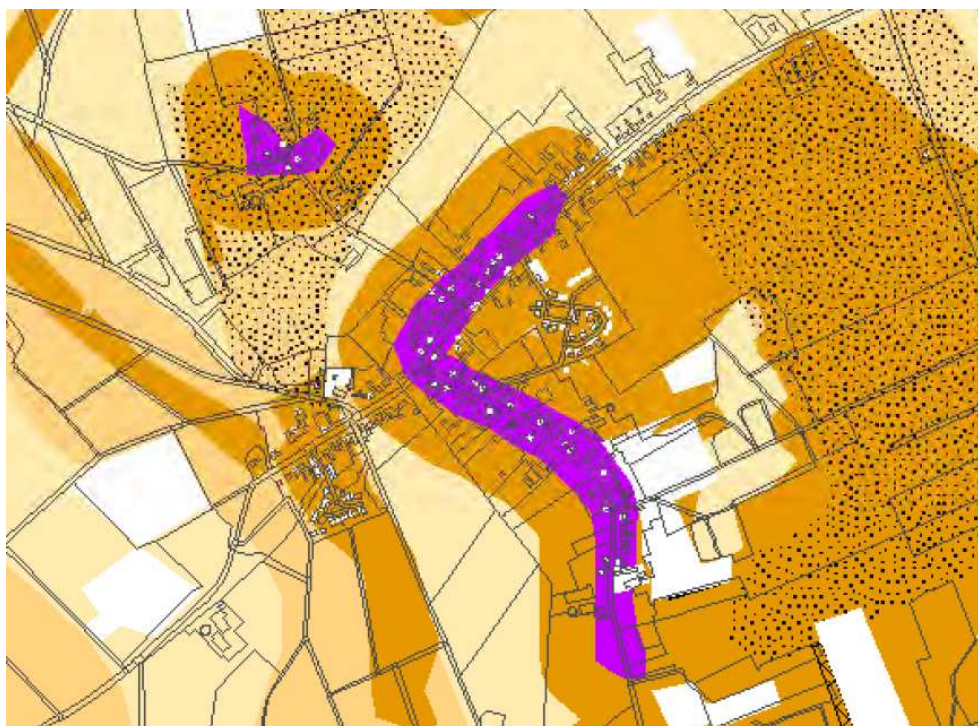
De verschillende gebieden kunnen door middel van dubbelbestemmingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen.

Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De monumenten worden wel voorzien van een dubbelbestemming ('Waarde - Archeologie 1'), maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Overigens komen binnen het plangebied geen rijksbeschermden monumenten voor. 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. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

Hierna is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

- Waarde - Archeologie 3 (categorie 3): onderzoeksverplichting voor bodemingrepen/bebouwing groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m-mv);
- Waarde - Archeologie 4.1 (categorie 4): onderzoeksverplichting voor bodemingrepen/bebouwing groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m-mv);
- Waarde - Archeologie 4.2 (categorie 4): onderzoeksverplichting voor bodemingrepen/bebouwing groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m-mv);
- Waarde - Archeologie 5.1 (categorie 5): onderzoeksverplichting voor bodemingrepen/bebouwing groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m-mv);
- Waarde - Archeologie 5.2 (categorie 5): onderzoeksverplichting voor bodemingrepen/bebouwing groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m-mv);
- Waarde - Archeologie 6 (categorie 6): onderzoeksverplichting voor bodemingrepen/bebouwing groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,5 m-mv);



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

Uitsnede Archeologische beleidskaart

In de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4.2' en 'Waarde - Archeologie 5.2' is in de regeling rekening gehouden met een ondergronds gelegen esdek.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een groot aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen.

Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht.

Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïntroduceerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft voornamelijk 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 conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet allemaal vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn, conform de overige gemeentelijke bestemmingsplannen, de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten op de verbeelding opgenomen, net als de aanwezige monumentale bomen. Voor het overige geldt dat voorliggend bestemmingsplan slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, die met name bestaan uit het opnieuw opnemen van vigerende bouwtitels. Deze ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de kern Weebosch.

Gezien het zeer uitgebreide en gedetailleerde karakter van het erfgoedplan is het niet mogelijk om alle geïntroduceerde en gewaardeerde cultuurhistorische elementen te beschrijven.

3.3 Functionele structuur

De kern Weebosch bestaat grotendeels uit woningen (met enkele aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven), hier en daar afgewisseld met een afwijkende functie zoals (agrarische) bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en horecagelegenheden aan de historische linten. Het voorzieningenniveau is beperkt en de inwoners zijn met name gericht op de voorzieningen in Bergeijk, Eersel, Valkenswaard en Eindhoven.

Hierna worden de verschillende functies binnen het plangebied toegelicht. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de vertaling in het bestemmingsplan.

3.3.1 Wonen

De bebouwing in Weebosch heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen uitsluitend grondgebonden woningen voor. Een groot gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Weebosch. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocaties. In dit bestemmingsplan zijn zeven ontwikkelingslocaties opgenomen.

Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen. Aan-eengebouwde woningen zijn voorzien van 10 meter diepe bouwvlakken. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goothoogte opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte. Voor een groot deel van het lint is tevens een minimale dakhelling opgenomen zodat de karakteristieke dakhelling aan het lint behouden blijft.

Voor woningen die op een voldoende breed perceel zijn gesitueerd, is in de breedte een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan. Het bouwvlak is hiertoe, indien mogelijk, aan weerszijden verbreed met 3 meter ten opzichte van de huidige zijgevel. Hierbij is overal een 'vrije' afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. In gevallen waar meerdere woningen in één bouwstrook zijn opgenomen, is deze 'vrije' afstand in de regels opgenomen. Uitzondering zijn de woningen waarvoor ingevolge het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling' een afwijkende bijgebouwenregeling geldt. Op deze locaties geldt het uitgangspunt dat de doorzichten richting het buitengebied die tussen de woningen aanwezig zijn, zoveel mogelijk behouden dienen te blijven.

Daarom is voor deze woningen niet overal een uitbreidingsruimte van 3 meter toegestaan, maar zijn de vigerende bouwmogelijkheden overgenomen.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 2,5 meter. Voor de meer buitengebiedachtige woonpercelen in de kern zijn, conform het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling', afwijkende regels opgenomen met betrekking tot de situering van bijgebouwen. Voor deze percelen staat het zo geconcentreerd mogelijk bouwen voorop om daarmee verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen.

De voortuinen en de meeste zijtuinen (met name in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden gerealiseerd.

Binnen de woonbestemming zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten direct toegestaan. In de specifieke gebruiksregels binnen de woonbestemmingen zijn gebruiksregels opgenomen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, onder andere voor wat betreft de oppervlakte en aard van de activiteiten.



Woningen Weebosch

3.3.2 Bedrijven

In Weebosch is een aantal bedrijven aanwezig tussen de woonpercelen langs de bebouwingslinten. Het betreft bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (onder voorwaarden) rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemmingen.

De bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor de bedrijfsterreinen zijn de vigerende bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen.

3.3.3 Agrarische bedrijvigheid

Aan de Weebosch bevinden zich diverse agrarische bedrijven en percelen met een agrarisch grondgebruik. De percelen aan de westzijde van de Weebosch maken, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, onderdeel uit van de 'groenblauwe mantel', de overige percelen vallen onder het 'agrarisch gebied'.

De agrarische bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn grondgeboden agrarische bedrijven toegestaan en een bedrijfs-woning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Voor de overige agrarische percelen is geen bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee buiten het bouwvlak.

Voor de percelen met agrarisch grondgebruik, die als groenblauwe mantel zijn aangewezen, is de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' opgenomen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is een omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen of verharderen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen en voor het vellen of rooien van houtgewas.

3.3.4 Detailhandel

In Weebosch komen enkele detailhandelsvestigingen voor. Het zijn geen zelfstandige detailhandelsvoorzieningen. Ze maken onderdeel uit van een bedrijf, zoals de smederij aan de Sint Gerardusweg en de handel in ijzerwaren en gereedschap aan de Witrijtseweg.

Voor alle aanwezige detailhandelsvestigingen is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Ook voor Weebosch 65 is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan werd hier ook detailhandel mogelijk gemaakt. Het realiseren van een nieuwe detailhandelsvestiging op deze locatie kan bijdragen aan de levendigheid van Weebosch.

3.3.5 Horeca

In Weebosch bevinden zich drie horecagelegenheden. Het betreft een café annex feestzaal aan de Weebosch 68, een eethuis aan de Weebosch 70 en een café/ snack-bar aan de Weebosch 78.



Horeca aan de Weebosch

Alle horecagelegenheden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de categorieën 1 (bijvoorbeeld een hotel, restaurant of eetcafé), 2 (bijvoorbeeld een snackbar of cafetaria) en 3 (bijvoorbeeld een café of feestzaal). Discotheken zijn niet toegestaan.

3.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In Weebosch komt op een aantal locaties maatschappelijke functies voor. Het meest in het oog springend is de H. Gerardus Majellakerk. Aan de achterzijde van de kerk bevindt zich een begraafplaats. Aan de Sint Gerardusweg bevinden zich buurthuis 't Sant en de basisschool Sint Gerardus.

Alle maatschappelijke voorzieningen in Weebosch zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Per bouwperceel is een bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte.



H. Gerardus Majellakerk



Gerardusschool

3.3.7 Groen en water

Het groene karakter van Weebosch wordt met name gevormd door de aanwezigheid van tuinen aan de voorzijde van woningen en agrarische percelen. Nabij de planmatige buurtjes bevindt zich structuurbepalend groen. Aan de noordzijde van het plangebied en in het westen van het plangebied bevindt zich de waterloop de Run. Deze waterloop is in de Verordening Ruimte van de provincie aangewezen als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

De waterloop is opgenomen in de bestemming 'Water'. De groenvoorzieningen die structureel deel uitmaken van de groenstructuur binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'.

De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te kunnen passen.

In het plangebied bevindt zich een aantal monumentale bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid als 'waardevolle boom'. Door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden zijn de bomen beschermd.

3.3.8 Verkeer

Alle wegen in het plangebied kennen een 30 km/h regime. De wegen in het buitengebied zijn volgens het GVVP aangemerkt als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom en hebben een snelheidsregime van 60 km/h. Fietzers maken gebruik van de rijbaan. De Sint Gerardusweg en de Weebosch zijn voorzien van fietssuggestiestroken.

Alle wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de niet-structurele groenelementen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

3.4 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan zijn drie ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In één situatie is de bouwtitel uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen en in de andere twee gevallen gaat het om nieuwe ontwikkelingen.

Witrijtseweg naast nr. 8

Op het perceel naast Witrijtseweg 8 is de realisering van een vrijstaande woning voorzien. De woning is voorzien van een directe bouwtitel. Als bijlage bij deze toelichting is een ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot deze ontwikkeling opgenomen.

Op het perceel aan de Witrijtseweg is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goothoogte is 4 meter.

Weebosch 21

Het perceel Weebosch 21 heeft een agrarische bestemming en bevindt zich in het bebouwingslint Weebosch. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien is het dan ook wenselijk om de agrarische bestemming te transformeren naar wonen en realisatie van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Hierdoor treedt ter plekke een aanzienlijke kwaliteitswinst op. Vanwege de kwaliteitsverbetering strookt de voorgestane ontwikkeling met het beleid ten aanzien van wonen en kan in principe medewerking worden verleend aan het toestaan van een woning op de locatie.

Op het perceel aan Weebosch 21 is de vigerende agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van 1 woning is mogelijk gemaakt doordat op het perceel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de realisering van één nieuwe woning. Onder de voorwaarden dat het één vrijstaande woning wordt met een maximale breedte van 10 meter en een diepte van 15 meter en een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter. De voorgevel dient in lijn met de naastliggende bebouwing worden gebouwd.

Weebosch 49 (Kapedledries)

Op het perceel Weebosch 49 aan de Kapedledries is de realisering van een vrijstaande woning voorzien. De woning is voorzien van een directe bouwtitel. Als bijlage bij deze toelichting is een ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot deze ontwikkeling opgenomen.

Op het perceel aan de Kapedledries is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goothoogte is 4 meter.

Weebosch 53

Deze ontwikkeling betreft twee woningen op de plaats van de huidige boerderij aan de Weebosch 53 en twee patiowoningen daarachter aansluitend aan het perceel Kapedledries 25. Het perceel Weebosch 53 heeft een agrarische bestemming en bevindt zich in het bebouwingslint Weebosch. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing en het perceel ligt ook aan de Kapedledries die de zuidelijk gelegen woningen ontsluit. Ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien is het dan ook wenselijk om de agrarische bestemming te transformeren naar wonen en realisatie van de 4 woningen mogelijk te maken. Vanwege de kwaliteitsverbetering strookt de voorgestane ontwikkeling met het beleid ten aanzien van wonen en kan in principe medewerking worden verleend aan het toestaan van een woning op de locatie.

Op het perceel aan de Weebosch 53/Kapedledries zijn binnen de nieuwe bestemming Wonen twee bouwvlakken opgenomen. Nieuwbouw van de woningen is mogelijk gemaakt doordat op de beide bouwvlakken een aanduiding voor de realisering van twee nieuwe woningen is opgenomen. Op het bouwvlak aan de Weebosch is de typologie 'twee-aan-een' opgenomen en de maximaal toegestane goothoogte is 6 meter. De patiowoningen aan de Kapedledries (met aanduiding 'patio') mogen maximaal 4,5 meter hoog worden.

Weebosch 70

Op het perceel wordt het bestaande pand opgenomen binnen de woonbestemming. Het bouwvlak verandert hierbij niet.

Op het perceel aan de Weebosch 70 is de bestemming Wonen opgenomen. Op het bouwvlak aan de Weebosch is de typologie 'aaneengebouwd' opgenomen en de maximaal toegestane goothoogte is 4 meter.

Weebosch naast nr. 83

Op het perceel naast Weebosch 83 is de bouwtitel uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van één woning. Het perceel is nu in gebruik als volkstuin. Door de toevoeging van deze woning wordt een gat in de bebouwingsstructuur opgevuld.

De ruimtelijke structuur van Weebosch wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. In voorliggend bestemmingsplan is een directe bouwtitel opgenomen voor één vrijstaande woning.

Op het perceel aan de Weebosch is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goothoogte is 4 meter.

Weebosch 97

Het perceel Weebosch 97 heeft een agrarische bestemming met bouwblok. Realiseren van één nieuwe woning aan de Kapelledries en behoud van de bedrijfswoning aan Weebosch en sanering van de agrarische bebouwing levert ter plekke kwaliteitswinst op en is stedenbouwkundig/ruimtelijke gezien om die reden gewenst.

Op het perceel aan de Weebosch 97 zijn in plaats van de agrarische bestemming de bestemmingen Wonen en Tuin opgenomen. Binnen de nieuwe bestemming Wonen zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbij de nieuwbouw van de woning aan de Kapelledries is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op beide bouwvlakken is de typologie 'vrij' opgenomen en de maximaal toegestane goothoogte is aan de Weebosch 4 meter en aan de Kapelledries 6 meter.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op zeven locaties worden daarnaast (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingslocaties dienen diverse milieuaspecten in beeld te worden gebracht. Er zijn daarom verschillende onderzoeken verricht. In bijlage 1 en 2 zijn de ruimtelijke onderbouwingen, inclusief een beschrijving van de diverse milieuaspecten, van de ontwikkelingen aan de Weebosch 49 en aan de Witrijtseweg opgenomen.

Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Wel moet aandacht worden besteed aan de aspecten externe veiligheid, water en archeologie.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen. De wegen in het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. De wegen buiten de bebouwde kom waarvan de zone tot in het plangebied reikt, hebben een snelheidsregime van 60 km/h.

De zeven ontwikkelingslocaties, waar de realisering van geluidgevoelige objecten is voorzien, liggen allen binnen de zone van een 30 km/h-weg. Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn akoestische onderzoeken verricht. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 1, 2 en 3.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven geldt ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde ‘omgekeerde werking’).

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Besluit landbouw milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object in categorie I of II (onder andere een geurgevoelig object binnen de ‘bebouwde kom’). Voor inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt een afstand van 50 meter. Indien in nieuwe situaties niet aan deze afstanden wordt voldaan, valt het agrarische bedrijf niet langer onder het Besluit landbouw milieubeheer, maar is het vergunningplichtig. Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen en geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de ‘standaard’ normen die in de Wgv zijn opgenomen.

Verordening geurhinder en veehouderij

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening) vastgesteld. De gemeenteraad heeft besloten om de gedachtenlijn van de geurverordening ook toe te passen voor meldingsplichtige bedrijven, als dat bedrijf belemmerend werkt voor ruimtelijke ontwikkelingen. De voorwaarde is dat het bedrijf reeds “op slot” zit door woningen dichterbij. In die gevallen volstaat een geurcontour van 50 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van woningen.

Ontwikkelingslocaties

In en in de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Uit een inventarisatie blijkt dat de nieuwe woningbouwontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, de aanwezige bedrijven niet zullen beperken in hun activiteiten. Hierbij is getoetst aan de gedachtenlijn van de geurverordening: de bedrijven zitten reeds “op slot” door woningen dichterbij. De afstand tussen een emissiepunt en de gevel van de woning moet tenminste 50 meter bedragen.

Er wordt voldaan aan de minimale eis van 50 meter tussen het bedrijf en de woning (conform artikel 5 Wet geurhinder en veehouderij) Ter plaatse van de nieuwe woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is derhalve geen sprake van een belemmering voor de realisering van woningbouw op deze locaties. Zie ook de milieuhygiënische verantwoording van de verschillende ontwikkelingslocaties in de bijlagen 1 t/m 3.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen voornamelijk kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor (categorie 1 of 2).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan.

4.3 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In bijlage 1 en 2 zijn de resultaten van het verrichte bodemonderzoeken voor de ontwikkelingen aan Weebosch 49 en aan de Witrijtseweg weergegeven. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit zijn er geen beperkingen voor deze nieuwbouwplannen. De realisatie van een woning op het perceel naast Weebosch 83 is in het bestemmingsplan 'Kern Weebosch, wijzigingsplan VI' al mogelijk gemaakt. De bodem werd toen al geschikt bevonden voor wonen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een actueel bodemonderzoek overhandigd te worden.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem.

Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen. In bijlage 3 wordt ingegaan op de ontwikkelingslocaties.

4.4.2 Riolering

In de kern Weebosch ligt een gemengd rioolstelsel, de capaciteit van dit stelsel is onvoldoende, bij hevige neerslag overstroomt het riool. In het buitengebied ligt drukriolering, met dit systeem zijn geen noemenswaardige problemen. De gemeente Bergeijk gaat het gemengde rioolstelsel in de kern van Weebosch voor een groot deel ombouwen naar een gescheiden rioolstelsel waarbij het afstromende hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld van het gemengde stelsel. De overstromingen zullen daardoor afnemen in frequentie en omvang.

Nieuwe woningen aan bestaande straten, op percelen die groter zijn dan 250 vierkante meter, moeten op eigen terrein voorzieningen voor de opvang van hemelwater realiseren. Het afvalwater moet worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige gemengde of vuilwaterstelsel.

4.4.3 Waterhuishouding

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

4.4.4 Water in het bestemmingsplan

In het plangebied bevindt zich één hoofdwaterloop: de Run, welke ontspringt bij Weebosch vlakbij de Belgische grens en stroomt bij Veldhoven in de Dommel. Het stroomgebied van de Run is een van de gebieden welke is geselecteerd voor de realisatie van gestuurde waterberging. In het geval van een uitzonderlijke regenval zal gestuurde waterberging ervoor zorgen dat natuurgebieden en bovenal steden en dorpen, beschermd blijven. Hiermee wil het Waterschap De Dommel wateroverlast tot maximaal eens in de 100 jaar beperken.

Deze hoofdwaterloop is, voor zover gesitueerd binnen het voorliggend bestemmingsplan, opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

4.4.5 Ontwikkelingslocaties

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Verbreed GRP Bergeijk 2010-2014 opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang worden gescheiden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de ontwikkelingslocaties die met een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is conform het beleid van Waterschap De Dommel bepaald of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en, zo ja, hoe groot de waterbergingsopgave per locatie is. Voor het bepalen van de bergingsopgave is gebruik gemaakt van de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap. De resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in bijlage 3.

Met behulp van de HNO-tool is voor de ontwikkelingslocaties de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is een globale inschatting gedaan voor de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/infiltratievoorziening nader worden bepaald. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen kunnen op dit gegeven worden afgestemd.

In principe is het mogelijk om op elke locatie op eigen terrein voorzieningen aan te leggen voor waterberging of infiltratie; het bestemmingsplan staat binnen elke bestemming immers water en waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toe. Met betrekking tot het aspect water zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Met het oog op de waterkwaliteit zal op de inbreidings- en herstructureringslocaties geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

4.4.6 Overleg met het waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011' is in het kader van het vooroverleg verzonden naar Waterschap De Dommel. De vooroverlegreactie van het waterschap is verwerkt in het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is een gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein). Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangemerkt als risicoluw gebied. Deze gebieden bieden alle ruimte aan wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid. Bestaande risicovolle activiteiten zijn toegestaan, maar worden beperkt of verplaatst als de gelegenheid zich aandient. Nieuwe risicobronnen zijn niet toegestaan.

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gevestigd.

4.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. Doordat het gemeentelijk beleid is gericht op clustering van risicovolle inrichtingen in de intensieve gebieden (bedrijventerreinen), die een directe ontsluiting hebben op de hoofdwegenstructuur, is het transport van gevaarlijke stoffen door de centrum- en woongebieden beperkt.

In het plangebied komen geen leidingen voor waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied komt aan de oostkant van het plangebied een planologisch relevante leiding voor. Het betreft een rioolpersleiding. Deze ligt voor een heel klein deel binnen het plangebied. Deze leiding met veiligheidstrook van in totaal 10 meter is op de verbeelding opgenomen.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

De (bos)percelen ten westen van de kern maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De waterloop de Aa, die van noord naar zuid door het plangebied loopt, is in de Verordening Ruimte aangewezen als 'zoekgebied voor ecologische verbindingsszone'. Voor het 'zoekgebied ecologische verbindingsszone' is een gebiedsaanduiding opgenomen met een bijpassend beschermingsregime. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied.

In voorliggend plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de bebouwde kom, op ruime afstand van de beschermde Aa. Van een directe aantasting van habitats of soorten is derhalve geen sprake. In voorliggend geval kunnen mogelijke effecten daarnaast ook bestaan uit een beïnvloeding van het grondwatersysteem, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn echter geen significante kwalitatieve of kwantitatieve hydrologische effecten aan de orde. Van effecten op de natuurwaarden in en langs de Aa is derhalve geen sprake.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan.

Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur.

Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Voor de ontwikkelingslocaties is in bijlage 3 het aspect flora en fauna in beeld gebracht.

4.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in de kern Weebosch. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk, doordat bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is in een aantal gevallen ook buiten het bouwvlak toegestaan.

5.2 Opzet van de regels

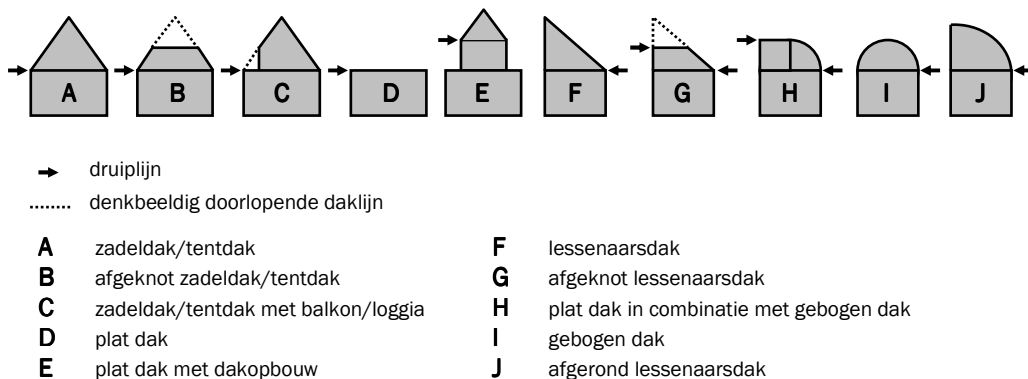
Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het 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.

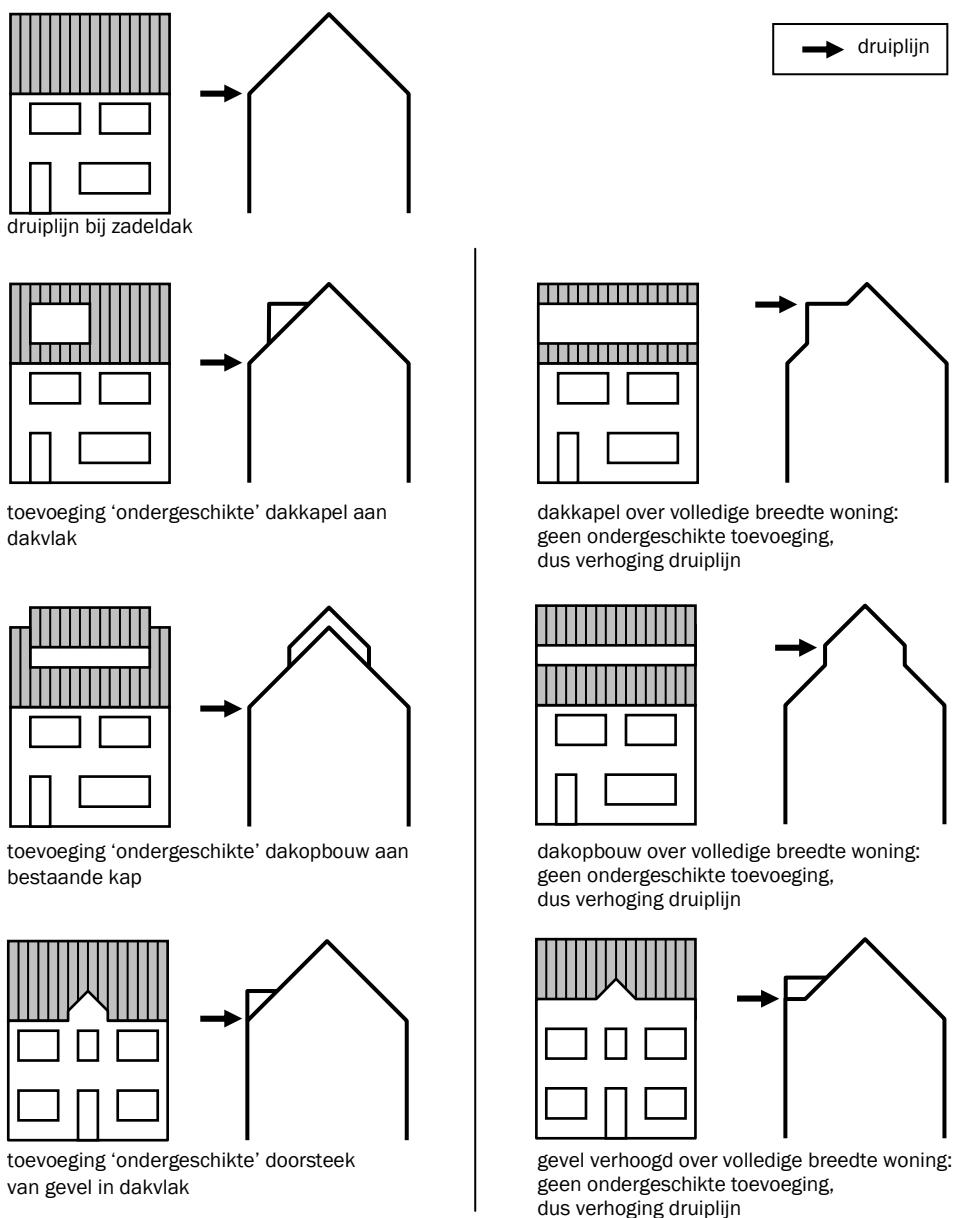
Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2008 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de druiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



Bepalen van druiplijn bij verschillende kapvormen

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is de hoge zijde van een lessenaarsdak of afgerond lessenaarsdak (schema F en J) niet te beschouwen als druiplijn. Voor deze zijde van de woning is dus de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van toepassing en hoeft niet te worden voldaan aan de maximale goothoogte. Indien in het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan, zou een zadeldak (schema A) kunnen worden gewijzigd in een lessenaarsdak, waardoor het straatbeeld aanzienlijk zou kunnen veranderen: in plaats van een woning van twee bouwlagen met kap lijkt het dan te gaan om een drie bouwlagen hoge woning. Om deze ongewenste verandering van het straatbeeld te voorkomen is in het bestemmingsplan een algemene bouwregel opgenomen die de realisering van nieuwe lessenaarsdaken niet toestaat. Via afwijking kunnen eventueel toch lessenaarsdaken worden toegestaan, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Het voorgaande 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. 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 vergen. Voor een aantal situaties (bijvoorbeeld de dakkapellen) kan daarbij worden aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.



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

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 aanwezige 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 bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen, 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, reclamezuilen en dergelijke). In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen 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 op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak’. Binnen dit begrip vallen derhalve de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen derhalve te voldoen aan dezelfde regels die gelden voor bijgebouwen. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte aan overkappingen meetelt voor het bepalen van de totale oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken.

In paragraaf 6.3 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 bestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Daarnaast is een regeling opgenomen die lessenaarsdaken uitsluit.

- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is onder andere bepaald dat de gronden voor de voor-gevel van een aaneengebouwde woning niet mogen worden gebruikt om te parke-ren. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot mantelzorg.
- algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn regels opge-nomen ter bescherming van de op de verbeelding aangeduide waardevolle boom.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke ge-vallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realise-ren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een bed en breakfast.
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is voor de op de ver-beelding aangeduide wijzigingsgebieden (aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied') aangegeven onder welke voorwaarden de bestemming kan worden gewijzigd.
- overige regels: hierin is geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Daarnaast 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 ontwerpbestemmings-plan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgeno-men, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het twee-de artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen wor-den aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven, agrarisch grondgebruik, productiegebonden detailhandel en be-drijfswoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en wa-terhuishoudkundige voorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goot- en bouwhoogte op de verbeel-ding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de be-stemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgele-genheden voor vee buiten het bouwvlak.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, alsmede voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee. Voor het aanleggen of verharderen van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen het vellen of rooien van houtgewas is een omgevingsvergunning vereist.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels). Daarnaast zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn detailhandel, een slagerij en bedrijfswoningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid die niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut, opslag en uitstalling, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor nutsgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3 en voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn terrassen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, en de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, wonen een begraafplaats en ter plaatse van de betreffende aanduidingen, tuinen erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een rijksmonument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, en de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Tuin

De voortuinen en sommige zijtuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en erkers (onder voorwaarden) ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen).

Verkeer – Verblijfsgebied

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

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De tot 'Water' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, en voorzieningen voor verkeer en verblijf, bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en beroepsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning, tuinen, erven en verhardingen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor detailhandel en voor een hondenkennel.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd) aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte.

In de regels zijn nadere bebouwings- en gebruiksregels gegeven. Voor de bouw van bijgebouwen is aangesloten op de 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk'. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Voor het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse rioolleiding.

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolleiding. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat 6 dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4.1', 'Waarde - Archeologie 4.2', 'Waarde - Archeologie 5.1', 'Waarde - Archeologie 5.2' en 'Waarde - Archeologie 6'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. In de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4.2' en 'Waarde - Archeologie 5.2' is in de regeling rekening gehouden met een ondergronds gelegen esdek.

De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

6 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. 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. Voor de ontwikkelingen worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan alle anterieure overeenkomsten afgesloten met de betreffende eigenaren.

Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien minder dan 1.000 m² uitbreidingsruimte wordt geboden (in het geval van niet-woonbestemmingen) is kostenverhaal ook niet verplicht.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 27 januari 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 3 februari 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden in buurthuis 't Sant.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn inspraakreacties ingediend door 19 insprekers. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Weebosch 2011'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

7.1.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 2011' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 november 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 7 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Weebosch 2011' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Weebosch 2011' die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Weebosch 2011' is op 1 maart 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Ruimtelijke onderbouwing
vrijstaande woning Witrijtseweg
naast nr. 8

Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woning Witrijtseweg naast nr. 8

De tekstpassages die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, zijn deels afkomstig uit het voorontwerp-bestemmingsplan 'Witrijtseweg ongenummerd', dat is opgesteld door de Milieudienst SRE. Het betreft met name de teksten en conclusies van paragraaf 3.2 (Milieu- en omgevingsaspecten).

Omdat de onderhavige ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011', zal het bestemmingsplan 'Witrijtseweg ongenummerd' niet afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ontwikkelingslocatie	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
3	Verantwoording	5
3.1	Beleid	5
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek binnengekomen om op het perceel ten westen van Witrijtseweg 8 een vrijstaande woning te realiseren. Het verzoek wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt kort ingegaan op het initiatief en de verantwoording daarvan op het gebied van beleid en milieuaspecten.

1.2 Ontwikkelingslocatie

Het perceel waarop de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, bevindt zich aan de noordzijde van de Witrijtseweg, direct ten westen van het perceel Witrijtseweg 8. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie K, nummer 771. Op onderstaande luchtfoto is de ontwikkelingslocatie aangeduid. De ontwikkelingslocatie betreft het perceel ten westen van het perceel Witrijtseweg 8.



Ligging ontwikkelingslocatie (bron: maps.bing.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kern Weebosch'. De ontwikkelingslocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch kernrandgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische productiegrond, alsmede voor behoud en herstel van de daar aanwezige, dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden.

Volgens de bouwregels zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 3 meter en ten dienste van de bestemming direct toegestaan. Het realiseren van een woning is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het bebouwingslint Witrijtseweg aan de noordzijde van de bebouwde kom van Weebosch. De Witrijtseweg verbindt de kern Weebosch via het bebouwingscluster Witrijt met Eersel (in noordoostelijke richting). In de directe nabijheid van de nieuw op te richten woning is een aantal bedrijven gelegen. Nabij de ontwikkelingslocatie is ook de basisschool van Weebosch gelegen.

De ontwikkelingslocatie is in de huidige situatie onbebouwd en begroeid met enkele loofbomen, gras en onkruid. Het perceel achter de ontwikkelingslocatie, wordt in de agrarische groundbewerking van het naastgelegen (oostzijde) perceel meegenomen. Door ophoging van zand, die inmiddels is begroeid, is het zicht vanuit de weg op het terrein en richting het achterliggend gebied slechts zeer beperkt. Een bijgebouw van de naastgelegen woning Witrijtseweg 8 bevindt zich op de ontwikkelingslocatie.



Huidige situatie ontwikkelingslocatie (bron: Google Maps)

2.2 Het initiatief

het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande woning met bijgebouw. Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt het bijgebouw van de naastgelegen woning Witrijtseweg 8 deels gesloopt.

De nieuwe woning wordt geprojecteerd in de rooilijn van de bestaande woning Witrijtseweg 10. Daarbij dient de woning aan weerszijden 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan te houden. De woning heeft een bouwmassa van één bouwlaag met een kap en beperkte zolderruimte. De woning wordt afgedekt met een kap met wolfseinden, waarbij de kaprichting haaks op de weg staat. De goothoogte bedraagt 3,40 meter en de nokhoogte is 9 meter.

Rechts achter de woning is het bijgebouw geprojecteerd met een goothoogte van 2,40 meter en een nokhoogte van 5,50 meter. De dakrichting van het bijgebouw is gelijk aan die van het hoofdgebouw. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 60 m² en is verdeeld in een garage en berging. Gezien de oppervlakte biedt het bijgebouw voldoende ruimte voor het stallen van meerdere auto's. Daarnaast is er op het buitenterrein, voor het bijgebouw, ruimte voor het stallen van auto's. Naast de gebruikelijke ruimtes beschikt de woning op de begane grond over een werkkamer en speelkamer. Op de bovenverdieping zijn 3 slaapkamers geprojecteerd.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de Witrijtseweg. Toevoeging van de woning past binnen het bestaande straatbeeld, dat bestaat uit vrijstaande woningen. Door het initiatief wordt een open plek in de bebouwingsstructuur van de Witrijtseweg opgevuld.

3 Verantwoording

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant legt in haar ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte, het accent op zuinig ruimtegebruik. Voor de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent verder verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, onder andere door in te zetten op inbreiding en herstructurering. De ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied moet zo goed mogelijk worden benut, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Het initiatief betreft de opvulling van een gat in de bebouwingsstructuur aan noordzijde van de Witrijtseweg. De locatie grenst aan de oost- en westzijde aan bebouwde percelen. Ook ten zuiden van de Witrijtseweg is woonbebouwing gesitueerd. De ontwikkelingslocaties ligt volgens de Verordening Ruimte binnen het 'stedelijk gebied'. De regels van de verordening zijn er, in lijn met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden. Realisering van een woning is uit stedenbouwkundig opzicht passend. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

De ontwikkelingslocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Weebosch, zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus. In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat binnen het bestaand stedelijk gebied ruimte is voor inbreiding, intensivering en herstructurering, mits de betreffende ontwikkelingen passen binnen de omgeving. Realisering van het eigen woningbouwprogramma staat centraal. Het initiatief vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en is ruimtelijk gezien passend binnen de omgeving. Door opvulling van de onderhavige locatie met een woning worden de kwaliteiten van de omgeving (lintbebouwing Witrijtseweg en Sint Gerardusweg) niet aangetast. Toevoeging van een enkele woning op een inbreidingslocatie past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Weebosch. De realisering van een vrijstaande woning op deze locatie past derhalve binnen het gemeentelijke beleidskader.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaai

Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (woning) mogelijk binnen een zone van de zoneplichtige wegen Witrijtseweg en Sint Gerardusweg. Voor deze beide wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Door Physicon ingenieursburo voor bouwphysika en bouwkontrole is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Nieuwbouw woonhuis aan de Witrijtseweg te Bergeijk, Wet geluidhinder/Bouwbesluit, 28 september 2009).

In de genoemde rapportage zijn de resultaten van de akoestische berekening met standaardrekenmethode II overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 beschreven. In de conclusie van de rapportage wordt aangegeven dat voor 30-km-wegen geen toetsing behoeft plaats te vinden in het kader van de Wet geluidhinder in verband met een automatische zonevrijstelling van 30 km-wegen en behoeft bij de gemeente/GS geen ontheffing aangevraagd te worden en een hogere grenswaarde vastgesteld te worden. In deze situatie zijn echter, ter voorkoming van het in strijd zijn met een 'goede ruimtelijke ordening', in het kader van het Bouwbesluit ten aanzien van de geluidwering, voor de nieuw te bouwen woning de gecumuleerde geluidbelastingen (exclusief aftrek) ten gevolge van het wegverkeer op de relevante wegen (Witrijtseweg en Sint Gerardusweg) bepaald.

De nieuw te bouwen woning heeft een geluidbelasting van maximaal 53 dB (exclusief aftrek). Geluidwerende voorzieningen dienen, in het kader van het Bouwbesluit, bepaald te worden op locaties met een geluidbelasting > 53 dB (exclusief aftrek). Deze waarden wordt in deze situatie niet overschreden. Er behoeft derhalve voor de woning geen geluidwerende voorzieningen in het kader van het Bouwbesluit bepaald te worden.

Voor de nieuwbouw van de woning is het verlenen van hogere grenswaarden niet nodig. Ook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Door Physicon ingenieursburo voor bouwphysika en bouwkontrole is tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van het naastgelegen metaalbewerkingsbedrijf (Sint Gerardusweg 14). De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage Nieuwbouw woonhuis aan de Witrijtseweg te Bergeijk Geluidadvieswerkzaamheden in het kader van de Wet milieubeheer – gewijzigd 14 april 2010.

De berekening en het advies in de rapportage richten zich op de geluidbelastingen op de gevels van de nieuw te bouwen woning in het plangebied als gevolg van alle activiteiten, installaties en transportbewegingen op het eigen terrein van het nabij gelegen Montagebedrijf Hörman. Ook de indirecte hinder van transportbewegingen van en naar het bedrijf op de openbare weg zijn meegenomen in het onderzoek.

De metingen en berekeningen van de mate van geluidafstraling zijn bepaald overeenkomstig meet- en rekenmethoden, beschreven in de 'Handleiding meten en rekenen Industrielawaai' 1999 (Ministerie van VROM). In de samenvatting en conclusie van de rapportage wordt aangegeven dat uit de berekeningsresultaten blijkt dat, uitgaande van de bedrijfsactiviteiten van Montagebedrijf Hörman aan de St. Gerardusweg 14 te Bergeijk, ter plaatse van de nieuw te bouwen woning aan de Witrijtseweg het langtijd-gemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ ten gevolge van alle activiteiten/installaties en transportbewegingen op het eigen terrein zoals omschreven in hoofdstuk 4 maximaal 46,8 dB(A) etmaalwaarde (rekenpunt 01, waarneemhoogte 5,0 m) bedraagt, en daarmee voldoet aan de gestelde eisen.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) als gevolg van de activiteit in de bedrijfshal voldoen aan de gestelde eisen (maximaal piekniveau 65,1 dB(A) etmaalwaarde rekenpunt 01B ten gevolge van gebouw). De maximale geluidniveaus als gevolg van de parkeerbewegingen van de bestelbusjes in de maatgevende avondperiode voldoen eveneens (net) aan de gestelde eisen (maximale piekgeluidniveau 65,1 dB(A) in de avondperiode). De parkeerbewegingen c.q. laad-/losactiviteiten van vrachtwagens (uitsluitend in de dagperiode) zorgt voor overschrijding van de voorschriften (maximale piekgeluidniveau: 72,5 dB(A) in de dagperiode). Echter laad- en losactiviteiten in de dagperiode mogen normaliter uitgesloten worden. Een en ander ter beoordeling van de gemeente. Uit de berekeningen met betrekking tot de indirecte hinder blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A).

Uit de gemeentelijk beoordeling blijkt dat de gemeente heeft afgewogen dat de inrichting formeel niet aan de geluidsnormen kan voldoen. Met betrekking tot de piekgeluiden die de overschrijding veroorzaken volgt uit jurisprudentie dat deze uitgezonderd mogen worden van toetsing in de dagperiode. Hiertoe dient wel een voorschrift opgenomen te zijn in de vergunning. De gemeente is dan ook voornemens ambtshalve een voorschrift aan de vergunning van Montagebedrijf Hörman van 31 maart 1998 toe te voegen, waarin maximale geluidsniveaus, veroorzaakt in de dagperiode ten gevolge van laad- en losactiviteiten en bijbehorende voertuigbewegingen, uitgezonderd worden van toetsing. Daarmee kan ingestemd worden met het woonplan.

3.2.2 Bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwplan kunnen bedrijven zijn gesitueerd die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben of die beperkingen kunnen ondervinden na realisatie van het plan. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen.

In de nabijheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een aantal (agrarische) bedrijven gelegen, te weten:

- Detailhandel (metaal)gereedschappen aan Witrijtseweg 7: ingevolge de VNG-handreiking heeft een dergelijke inrichting (SBI-code 52A) een maximale hinderafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is op een grotere afstand gelegen;

- Basisschool aan Witrijtseweg 9a: ingevolge de VNG-handreiking heeft een dergelijke inrichting (SBI-code 801) een maximale hinderafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is op een grotere afstand gelegen;
- Metaalverwerkingsbedrijf aan Sint Gerardusweg 14: ingevolge de VNG-handreiking heeft een dergelijke inrichting (SBI-code 287) een maximale hinderafstand van 100 meter voor het aspect geluid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt op ongeveer 25 meter gerealiseerd. De genoemde afstanden in de VNG-lijst zijn richtafstanden, middels een goede motivatie mag hiervan afgeweken worden. In de milieuvergunning wordt gesproken over lichte metaalplaatwerken die binnen plaatsvinden. Vandaar dat het bedrijf gecategoriseerd is als een categorie 2-bedrijf. Dergelijke bedrijven hebben een maximale hinderafstand van 50 meter. Als uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de normen uit de vigerende milieuvergunning, dan is de bouw van de woning voor de gemeente acceptabel.
- Smederij aan St. Gerardusweg 17: ingevolge de VNG-handreiking heeft een dergelijke inrichting (SBI-code 284B1) een maximale hinderafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is op een grotere afstand gelegen.
- Veehouderij aan Spaanrijt 9: de betreffende geurcontouren zijn niet over het plangebied gelegen.

De resultaten van het nader akoestisch onderzoek voor het metaalbewerkingsbedrijf zijn beschreven in paragraaf 3.2.1. Hieruit blijkt dat met een nader voorschrift in de vergunning van het bedrijf, de ontwikkeling van de woning wel mogelijk is. Voor het overige zijn er in de omgeving geen bedrijfsactiviteiten aanwezig die een dusdanige milieuhygiënische uitstraling hebben dat zij de ontwikkeling van de nieuwe woning belemmeren.

3.2.3 Bodem

Voor de ontwikkelingslocatie aan de Witrijtseweg is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht op het plangebied ('Rapport Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Witrijtseweg te Weebosch', 9 oktober 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzoekshypothese 'onverdacht terrein' verworpen dient te worden vanwege aangetroffen waarden cadmium en zink in het grondwater.

Het terrein is formeel dan ook niet geheel vrij van bodemverontreiniging, hetgeen nader onderzoek noodzakelijk maakt. Daadwerkelijk uitvoeren van nader onderzoek wordt niet zinvol geacht aangezien:

- de vervuilende stoffen zijn in de vaste bodem niet in verhoogde mate aangetroffen;
- er zijn geen humane risico's in de huidige situatie.

Geconcludeerd wordt dan ook dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan voor het nieuwbouwplan. De gemeente heeft ingestemd met deze conclusie.

3.2.4 Water

De watertoets is een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is gebaseerd op de gegevens zoals deze beschikbaar zijn gesteld in de provinciale wateratlas. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige situatie en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

In het kader van de nieuwbouw van de woning is door Lankelma Geotechniek Zuid BV een waterhuishoudingsplan opgesteld ('Rapport waterhuishoudingsplan Nieuwbouw woonhuis aan de Witrijtseweg 6 te Weebosch, 7 januari 2010'). Het waterhuishoudingsplan is voorafgegaan door een geohydrologisch grondonderzoek en een infiltratieadvies. Beiden zijn eveneens uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid BV. Het doel van het waterhuishoudingsplan is om inzicht te geven in de invloed van de nieuwbouw op de waterhuishouding en de wijze waarop de invloed van de ontwikkeling kan worden geminimaliseerd. Dit alles (mede) in het kader van de watertoets.

In het plan is beschreven dat de hoeveelheid terreinverharding (waaronder bebouwing) ten opzichte van de bestaande situatie met circa 130 m² toeneemt. De hoogte van het maaiveld ter plaatse van het plangebied bedraagt ruim 35 m + NAP. De top laag van de bodem bestaat uit humushoudend fijn zand. Daaronder is tot circa 1,8 m -mv matig fijn zand aanwezig. Daaronder ligt een vastgepakt, grof zandpakket. Het grondwater in het gebied stroomt hoofdzakelijk noordoostelijk. Het gebied wordt gekenmerkt als infiltratiegebied. De grondwaterstand ligt op ruim 2 m -mv. In het kader van het waterhuishoudingsplan is de waterdoorlatendheid van de verschillende lagen van de bodem getoetst. De resultaten hiervan zijn benut voor het bepalen van de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden op het terrein. Indien het terrein wordt geëgaliseerd tot minimaal 35,6 m + NAP zijn er op het terrein mogelijkheden voor infiltratie.

In de directe omgeving van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Door het niet aansluiten van het hemelwater wordt het afvalwatersysteem niet onnodig belast met het hemelwater.

Voor de afkoppeling van het hemelwater wordt gekozen voor twee manieren van aanpak:

- Voor de vrijstaande garage/berging wordt het hemelwater via een goot afgevoerd naar de laagten in de tuin, alwaar het infiltreert in de bodem;
- Voor de woning wordt het hemelwater via een 90 m lang IT-riool in een grindbed geborgen en geïnfiltreerd in de bodem. Voor extreme situaties wordt het systeem daarbij voorzien van een overstort op de noordelijk gelegen watergang RN3.

De beoogde infiltratievoorzieningen zijn getoetst aan de dimensioneringseisen die het waterschap hiervoor stelt ($T = 10$ en $T = 100$). De beschreven voorzieningen voldoen aan deze vereisten.

Proces

In het kader van de watertoets is het plan met de bijbehorende waterparagraaf op 9 februari 2010 voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Bij brief van 3 maart 2010 heeft het waterschap laten weten in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Daarbij wordt aangegeven dat het plan reeds in het voortraject tot tevredenheid met het waterschap is afgestemd.

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 wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2.6 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.7 Natuur

Op de werkkaart EHS bij Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden ten westen van het plangebied aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. De EHS is het landelijk netwerk van belangrijke (potentiële) natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantalsoorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Deze groenstructuur vormt een uitloper van de Postelse Heide.

Ook op deze EHS-kaart is de ontwikkelingslocatie niet aangeduid als waardevolle groenstructuur. Eveneens is het plangebied niet aangewezen als Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswetgebied (Natura 2000-gebieden). Met de ontwikkeling van de woning in het plangebied vindt dan ook geen aantasting van natuurlijke of landschappelijke waarden plaats.

Flora en fauna

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de huidige situatie in het gebied en de directe omgeving wordt verwacht dat ten hoogste enkele van deze algemeen voorkomende soorten in het plangebied voorkomen.

Het projectgebied is voor de meeste soorten ongeschikt als permanent leefgebied. Vooral voor diersoorten geldt dat deze merendeels ook andere biotopen tot hun leefgebied zullen hebben, onder meer als schuil-/rustgelegenheid.

Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied én de omliggende bebouwing en functies, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten.

De plantensoorten binnen het projectgebied worden vrijwel geheel door de mens gereguleerd. Het perceel is deels in gebruik voor teelt van landbouwgewassen. In dit kader wordt het perceel zoveel mogelijk vrij van andere plantensoorten gehouden. De kans is minimaal dat bedreigde/beschermde dier- en/of plantensoorten hun permanente leefgebied in het plangebied hebben. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Motivatie

Gebiedskenmerken

De realisatie van de vrijstaande woning aan de Witrijtseweg heeft consequenties voor gebruik en bebouwing. De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie in gebruik als landbouwgrond of liggen braak, de omgeving is deels bebouwd. Door het agrarisch grondgebruik ter plaatse en de ligging in een bebouwingslint, waar een redelijke verstoring plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten), is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten zeer beperkt. Op de landbouwgrond wordt het overgrote deel van de voorkomende plantensoorten door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat een aantal soorten het perceel zal gebruiken als foerageergebied. Hierbij gaat het met name om vogels, kleine zoogdieren en insecten. Kleine zoogdieren, zoals muizen, kunnen de gronden ook gebruiken als leefgebied, door het graven van holletjes. Dit geldt echter voor een beperkt aantal soorten en is afhankelijk van de (intensiteit van de) bewerkingen van de akker. De landbouwgronden in noordelijke, noordoostelijke en noordwestelijke richting hebben een gelijke karakteristiek als het plangebied. Voor voorkomende diersoorten die hun foerageer- of leefgebied (deels) in het plangebied hebben bestaan er dan ook voldoende alternatieven in de directe nabijheid.

Beschermde planten, broedvogels en zoogdieren

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de Informatie-website www.waarneming.nl geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en/of plantensoorten. Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. Het km-vak, waarin ook de locatie aan de Witrijtseweg gelegen is, omvat een groot deel van de kern Weebosch en een deel van het daaraan grenzend buitengebied aan de zuid, zuidoostelijke en zuidwestelijke zijde. De locatie is redelijk centraal in het km-vak gelegen. Het is dan ook niet noodzakelijk de aangrenzende km-vakken mee te nemen in deze beoordeling. Voor het km-vak waarbinnen het projectgebied is gelegen zijn 5 van de 15 soorten onderzocht:

- enkele soorten bedreigde vaatplanten (goed onderzocht);
- enkele soorten bedreigde zoogdieren (slecht onderzocht);
- één soort bedreigde broedvogels (slecht onderzocht);
- geen soorten bedreigde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- geen soorten bedreigde libellen (matig onderzocht).

Voor het plangebied is tevens nagegaan of op de website waarneming.nl waarnemingen staan geregistreerd. Voor de gehele gemeente Bergeijk zijn in het afgelopen jaar (maart 2009 – maart 2010) 1551 meldingen gedaan over de verschillende soortengroepen². Een groot deel van deze waarnemingen is niet nader gelokaliseerd. De waarnemingen die wel gelokaliseerd zijn, zijn niet gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Voor de in de nabijheid van het plangebied gesignaleerde zoogdierensoort kan het perceel fungeren als deel van het foerageergebied of als doorgaande route. Gezien de toekomstige situatie van het gebied, waarbij het gehele achterterrein ongewijzigd blijft en op het voorterrein een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, mag worden afgeleid dat de beoogde woningbouw geen onevenredig negatieve invloed heeft op het leefgebied van zoogdiersoorten. Ook voor de mogelijk voorkomende vaatplanten en broedvogels geldt dat deze voor de instandhouding van de soort niet afhankelijk zijn van dit ene perceel. De realisatie van de beoogde vrijstaande woning op dit perceel doet hieraan geen afbreuk.

3.2.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft de realisering van één vrijstaande woning en is derhalve aan te merken als 'niet in betekenende mate'. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.9 Archeologie

De gronden waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als gebied met een (middel)hoge verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden is de kans groot dat archeologische vondsten worden gedaan. Bij ontwikkelingen met een voetprint van 100 m² of groter dient een inventariserend en indien noodzakelijk een waarderend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast is het gemeentelijk beleid er op gericht de archeologische en cultuurhistorische waarden te behouden, te integreren en te benutten bij ontwikkelingen.

Ten behoeve van de bouw van de woning is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door BILAN. De resultaten zijn vastgelegd in 'Rapport 2009/160 Bergeijk (NB) – Weebosch, Witrijtseweg 6, Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)' (12-11-2009).

² Opgenomen soortengroepen: Vogels, Zoogdieren, Reptielen en Amfibieën, Dagvlinders, Nachtvinders en Micro's, Libellen, Vissen, Sprinkhanen en Krekers, Bijen, Wespen en Mieren, Vliegen en Muggen, Kevers, Wantsen, Cicaden en Plantenluizen, Insecten (overig), Geleedpotigen (overig), Weekdieren en overige ongewervelden, Planten, Mossen en Korstmossen, Paddenstoelen

Na het veldonderzoek werd aan een deel van het terrein een middelhoge verwachtingswaarde toegekend en aan een deel een lage archeologische verwachtingswaarde. De verstoring als gevolg van de bouw van de woning gaat plaatsvinden in het gebied met de lage verwachtingswaarde. Er wordt dan ook geen nader vervolgonderzoek geadviseerd. Indien zich tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten voordoen dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden bij de bevoegde instantie.

In het selectiebesluit is opgenomen dat voor de zuidzijde van het plangebied, na het bureauonderzoek en veldonderzoek een middelhoge verwachting geldt. Hier wordt aanbevolen rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische waarden en daar via het bestemmingsplan voorwaarden te verbinden aan toekomstige bouwvergunningen. Daarmee zal er in de toekomst bij grondwerkzaamheden van 30 cm en dieper alsnog een archeologisch waarderend onderzoek plaats moeten vinden.

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing
vrijstaande woning Kapelledries
achter Weebosch 49

Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woning

Weebosch 49 (Kapelledries)

De tekstpassages die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, zijn deels afkomstig uit het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 49 (Kapelledries)', dat is opgesteld door de Milieudienst SRE. Het betreft met name de teksten en conclusies van paragraaf 3.2 (Milieu- en omgevingsaspecten).

Omdat de onderhavige ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011', zal het bestemmingsplan 'Weebosch 49 (Kapelledries)' niet afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ontwikkelingslocatie	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
3	Verantwoording	5
3.1	Beleid	5
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek binnengekomen om op het perceel achter Weebosch 49, aan de Kapelledries, een vrijstaande woning te realiseren. Het verzoek wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt kort ingegaan op het initiatief en de verantwoording daarvan op het gebied van beleid en milieuaspecten.

1.2 Ontwikkelingslocatie

Het perceel waarop de betreffende ontwikkeling plaatsvindt bevindt, maakt onderdeel uit van het perceel aan de Weebosch 49. Het totale perceel is kadastraal bekend als Bergeijk, sectie K, nummer 69. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen tussen de rand van het bebouwingslint Weebosch en de nieuwbouwwijk Kapelledries. De weg Kapelledries waaraan de woning wordt gesitueerd, is de ontsluitingsweg van de gelijknamige nieuwbouwwijk. Op onderstaande luchtfoto is de ontwikkelingslocatie aangeduid.



Ligging ontwikkelingslocatie (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kern Weebosch'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden eengezinshuizen Ma'. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor de bouw van eengezinswoningen met daarbij horende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. De gewenste nieuwbouw ligt buiten het bebouwingsvlak. Het realiseren van een woning is dan ook niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

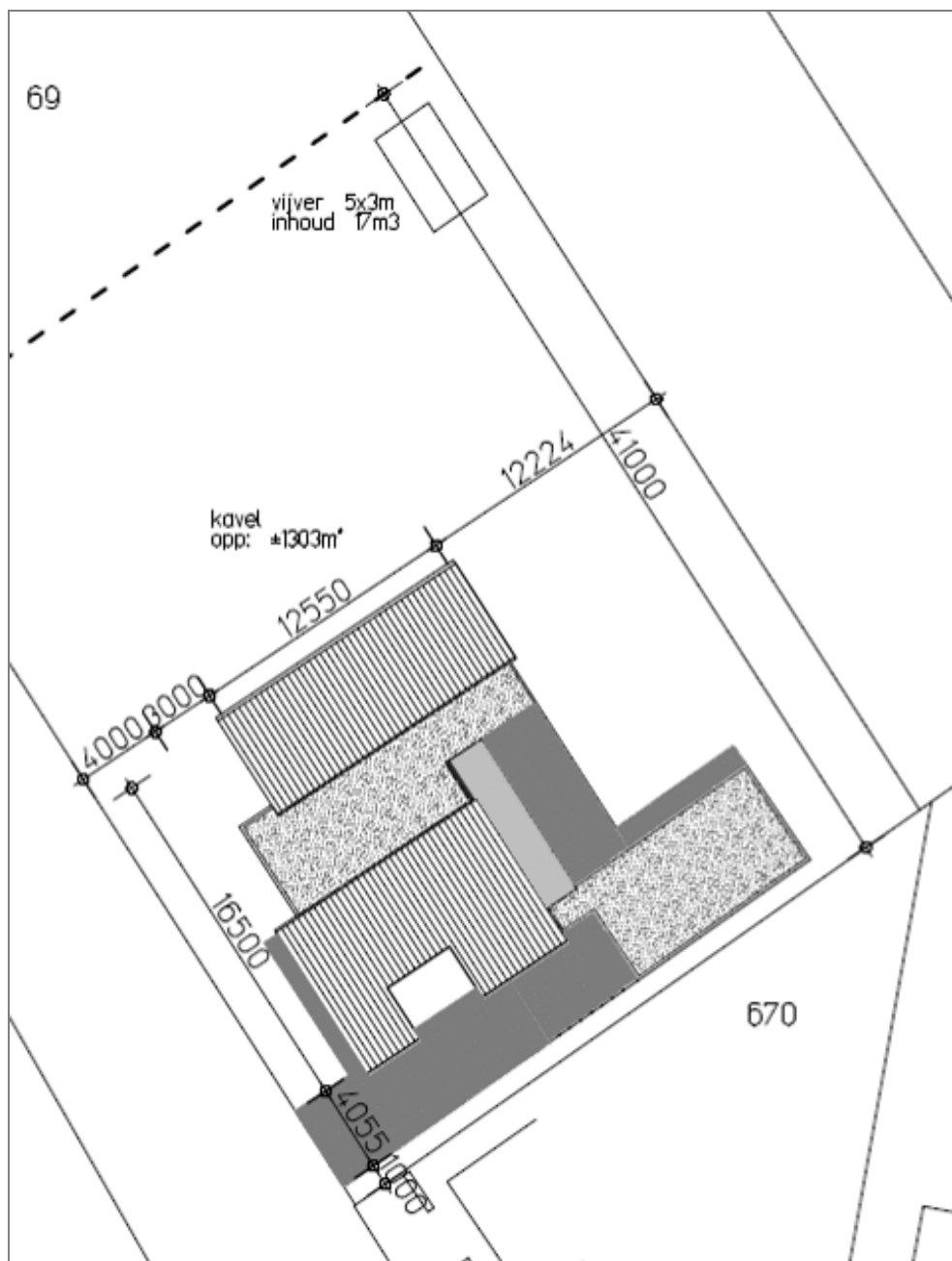
De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het bebouwingslint Weebosch aan de rand van de bebouwde kom van Weebosch. De bebouwingsstructuur langs de Weebosch is afwisselend. Hier komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor in verschillende bouwstijlen. De ontwikkelingslocatie is gelegen aan de toegangsweg van de nieuwbouwwijk Kapelledries. De locatie valt daarmee binnen de bestaande bebouwingsstructuur en is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Weebosch en de nieuwbouw in de Kapelledries. Aan de overzijde van de ontwikkelingslocatie bevindt zich een agrarisch bedrijf.

2.2 Het initiatief

Het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande levensloopbestendige woning. De nieuwe woning wordt geprojecteerd in de rooilijn van de nieuwbouw aan de Kapelledries. De woning heeft een bouwvolume van circa 2.000 m³, één bouwlaag met een kap en een zolderruimte. De woning bestaat uit twee separate lessenaarkappen met een kaprichting haaks op de weg. De kappen worden gescheiden door een tussenlid. De woning zal worden ontsloten vanaf de Kapelledries. Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt hoeft niets gesloopt te worden in de tuin van de woning Weebosch 49.

Ruimtelijk gezien moet het mogelijk zijn om aan deze weg (maximaal) één woning te realiseren als inbreidingsontwikkeling. De huidige ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur wordt door de toevoeging van deze woning niet verstoord. Bij de invulling van deze locatie dient rekening gehouden te worden met de rooilijn van de woning aan de Kapelledries 26. Omdat de nieuw op te richten woning gezien kan worden als een onderdeel van de nieuwbouwwijk Kapelledries, zijn de bebouwingsvoorwaarden uit het uitwerkingsplan 'Weebosch woongebied' 1993 van toepassing. Gezien de omliggende woningen ligt het voor de hand om deze woning vrijstaand uit te voeren.

De woning wordt middels een uitrit ontsloten op Kapelledries. Deze weg vormt de ontsluitingsweg van de nieuwbouwwijk Kapelledries en heeft een lage verkeersintensiteit. Het aantal verkeersbewegingen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zullen geen negatieve invloed hebben op de verkeersveiligheid. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein zodat voldaan wordt aan de parkeernorm.



Situatietekening ontwikkelingslocatie Weebosch 49 (Kapelledries)

3 Verantwoording

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant legt in haar ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte, het accent op zuinig ruimtegebruik. Voor de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent verder verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, onder andere door in te zetten op inbreiding en herstructurering. De ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied moet zo goed mogelijk worden benut, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Het initiatief betreft de realisering van een woning aan de toegangsweg van de nieuwbouwwijk Kapelledries. De locatie valt daarmee binnen de bestaande bebouwingsstructuur en is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Weebosch en de nieuwbouw in de Kapelledries. Realisering van een woning is uit stedenbouwkundig opzicht passend en betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld aan de Kapelledries. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

De ontwikkelingslocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Weebosch, zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus. In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat binnen het bestaand stedelijk gebied ruimte is voor inbreiding, intensivering en herstructurering, mits de betreffende ontwikkelingen passen binnen de omgeving. Realisering van het eigen woningbouwprogramma staat centraal.

Het initiatief vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en is ruimtelijk gezien passend binnen de omgeving. Door opvulling van de onderhavige locatie met een woning worden de kwaliteiten van de omgeving niet aangetast. Toevoeging van een enkele woning op inbreidingslocaties past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Weebosch. De realisering van een vrijstaande woning op deze locatie past derhalve binnen het gemeentelijke beleidskader.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Geluid

Door Inpijn Blokpoel is op 6 augustus 2009 (rapport met nummer MB-7665) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de plannen voor nieuwbouw van een woning aan de Weebosch 49 te Bergeijk is de gevelbelasting berekend ter plaatse van dit pand. Hierbij is gekeken naar de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer van de Weebosch.

Het rapport is na een herbeoordeling door de SRE Milieudienst d.d. 13 november 2009 akkoord bevonden. Er hoeft geen verder onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de nieuwbouw van de woning is het verlenen van hogere grenswaarden niet nodig. Ook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen is niet noodzakelijk.

3.2.2 Bedrijvigheid

In de nabijheid van de ontwikkelingslocatie ligt een aantal bedrijven, namelijk:

- Rundveehouderij aan Weebosch 1 en melkgeitenhouderij aan Weebosch 2; de belemmerende woningen voor deze bedrijven zijn gelegen naast de bedrijfspercelen aan de Weebosch. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen deze bedrijven dan ook niet in hun rechten worden beperkt. Tevens is voor de woning sprake van een redelijk tot goed woonklimaat.
- Slachterij aan Weebosch 63; volgens de VNG-handreiking' bevatten slachterijen en pluimveeslachterijen (SBI-code 151.1) een maximale hinderafstand van 100 meter voor het aspect geur en geluid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich op ruim 75 meter. De slachterij heeft een vergunning voor het slachten van maximaal 20 groottenheden per week; tevens vind ook verkoop van goederen plaats. Qua aard van de werkzaamheden is deze slachterij niet te vergelijken met een 'normale' slachterij, vandaar dat dit bedrijf gelijk geschaard kan worden met een loonslachterij (SBI-code 151.7). Deze heeft een maximale hinderafstand van 50 meter voor de aspecten geur en geluid. De slachterij aan Weebosch 63 heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de bouw van één woning.

De in de omgeving aanwezige bedrijvigheid levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Bodem

Voor het bouwperceel aan de Weebosch 49 (Kapedriedes) is door Inpijn-Blokpoel een verkennend bodemonderzoek verricht op het plangebied (Rapport Verkennend NEN-bodemonderzoek MB-7666 d.d. 22 juni 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat het geheel aan onderzoeksresultaten geen overwegende aanleiding geeft de gestelde hypothese te verwerpen. In de zintuiglijk onverdachte bovengrond is een lichte verontreiniging met cadmium gemeten, de regionale achtergrondwaarde wordt echter niet overschreden. De zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, cadmium en zink aangetoond. Deze verhogingen worden echter toegeschreven aan een verhoogd achtergrondniveau. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dan ook dat uit oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen bestaan voor het nieuwbouwplan. De gemeente heeft ingestemd met deze conclusie.

3.2.4 Water

De watertoets is een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

De ontwikkelingslocatie ligt ten noordoosten van de waterloop de Weebosch en bestaat uit zandgronden met een gemiddelde grondwaterstand van 1,2m+NAP. Een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie wordt gegeven in onderstaande tabel.

Oppervlakte Weebosch 49	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken	0	242
Terreinverharding	0	122
Onverhard terrein	1.300	936
Totaal	1.300	1.300

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woning wordt afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel.

Hemelwater

De ontwikkeling heeft op de locatie aan de Weebosch 49 een toename van het verhard oppervlak met 364 m². Aangezien de gronden van het plangebied aan de Weebosch 49 geschikt zijn voor infiltratie is hydrologisch neutraal ontwikkelen mogelijk. Voor de infiltratie/buffering hanteert Waterschap De Dommel in geval van nieuwe of vervangende bebouwing/verharding een bergingscapaciteit van circa 40m/m².

De exacte bergingscapaciteit is locatieafhankelijk. Voor de infiltratie van het hemelwater dient een bergingsvoorziening van circa 17m³ te worden gerealiseerd. De exacte dimensionering en situering van de bergingsvoorziening en de technische uitvoering dienen in samenspraak met de gemeente en het waterschap uitgevoerd te worden. Binnen de ontwikkelingslocatie is voldoende ruimte voor het aanleggen van een bergingsvoorziening.

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van de bodem en grondwater wordt voorkomen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt middels een vijver met een bergingscapaciteit van 17m³ binnen het plangebied geborgen. Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel.

Proces

In het kader van de watertoets is het plan met de bijbehorende waterparagraaf op 16 november 2009 voorgelegd aan Waterschap De Dommel.

Per e-mail heeft het waterschap op 17 november 2009 laten weten in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Daarbij wordt aangegeven dat het plan reeds in het voortraject tot tevredenheid met het waterschap is afgestemd.

3.2.5 Externe veiligheid

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie is geen sprake van risicobronnen met een risicocontour die over het plangebied ligt. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.6 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.7 Natuur

Op de werkkaart EHS bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden ten westen van het plangebied aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Op de EHS-kaart is de ontwikkelingslocatie niet aangeduid als waardevolle groenstructuur. Eveneens zijn de ontwikkelingslocatie en de omliggende gebieden niet aangewezen als Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswetgebied (Natura 2000-gebieden). Met de ontwikkeling van de woning in het plangebied vindt dan ook geen aantasting van natuurlijke of landschappelijke waarden plaats.

Flora en Fauna

Met voorliggend bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van het plangebied gewijzigd. De functie van tuin, die momenteel is toegekend aan het gedeelte van het perceel, wordt vervangen door een woonfunctie. De toekenning van nieuwe planregels zorgt dat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel aan de Weebosch toenemen.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de huidige situatie in het gebied en de directe omgeving wordt verwacht dat ten hoogste enkele van deze algemeen voorkomende soorten in het plangebied voorkomen.

Het projectgebied is voor de meeste soorten ongeschikt als permanent leefgebied. Vooral voor diersoorten geldt dat deze merendeels ook andere biotopen tot hun leefgebied zullen hebben, onder meer als schuil-/rustgelegenheid. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied én de omliggende bebouwing en functies, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten.

De plantensoorten binnen het projectgebied worden vrijwel geheel door de mens gereguleerd. Het perceel is deels in gebruik voor tuin. In dit kader wordt het perceel zoveel mogelijk vrij van andere plantensoorten dan tuinsoorten gehouden.

De kans is minimaal dat bedreigde/beschermde dier- en/of plantensoorten hun permanente leefgebied in het plangebied hebben.

De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Motivatie

Gebiedskenmerken

De realisatie van de woning aan de Kapelledries heeft consequenties voor gebruik en bebouwing. De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie in gebruik als tuin, de omgeving is deels bebouwd. Door het tuin grondgebruik ter plaatse en de ligging in een bebouwingslint, waar een redelijke verstoring plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten), is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten zeer beperkt.

Op de gronden worden de voorkomende plantensoorten door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat een aantal soorten het perceel zal gebruiken als foerageergebied. Hierbij gaat het met name om vogels, kleine zoogdieren en insecten. Kleine zoogdieren, zoals muizen, kunnen de gronden ook gebruiken als leefgebied, door het graven van holletjes. Dit geldt echter voor een beperkt aantal soorten en is afhankelijk van de (intensiteit van de) bewerkingen van de tuin.

De landbouwgronden in noordelijke, noordoostelijke en noordwestelijke richting hebben een gelijke karakteristiek als het plangebied. Voor voorkomende diersoorten die hun foerageer- of leefgebied (deels) in het plangebied hebben bestaan er dan ook voldoende alternatieven in de directe nabijheid.

Beschermde planten, broedvogels en zoogdieren

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de website www.waarneming.nl geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. Het km-vak, waarin ook de locatie aan de Weebosch 49 (Kapedries) gelegen is, omvat een groot deel van de kern Weebosch en een deel van het daaraan grenzend buitengebied aan de noord, oost, zuid, en westelijke zijde. De locatie is redelijk noordelijk in het km-vak gelegen. Het is dan ook niet noodzakelijk de aangrenzende km-vakken mee te nemen in deze beoordeling.

Voor het km-vak waarbinnen het projectgebied is gelegen zijn 5 van de 15 soorten onderzocht (zie ook hieronder):

- enkele soorten bedreigde vaatplanten (goed onderzocht);
- enkele soorten bedreigde zoogdieren (slecht onderzocht);
- enkele soorten bedreigde broedvogels (slecht onderzocht);
- geen soorten bedreigde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- geen soorten bedreigde libellen (matig onderzocht).

Voor het plangebied is tevens nagegaan of op de website *waarneming.nl* waarnemingen staan geregistreerd. Voor de gehele gemeente Bergeijk zijn in het afgelopen jaar (maart 2009 – maart 2010) 1551 meldingen gedaan over de verschillende soortengroepen³. Een groot deel van deze waarnemingen is niet nader gelokaliseerd. De waarnemingen die wel gelokaliseerd zijn, zijn niet gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Voor de in de nabijheid van het plangebied gesignaleerde zoogdierensoort kan het perceel fungeren als deel van het foerageergebied of als doorgaande route. Gezien de toekomstige situatie van het gebied, waarbij op het achterterrein een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, mag worden afgeleid dat de beoogde woningbouw geen onevenredig negatieve invloed heeft op het leefgebied van zoogdiersoorten.

Ook voor de mogelijk voorkomende vaatplanten en broedvogels geldt dat deze voor de instandhouding van de soort niet afhankelijk zijn van dit ene perceel. De realisatie van de beoogde vrijstaande woning op dit perceel doet hieraan geen afbreuk.

3.2.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft de realisering van één vrijstaande woning en is derhalve aan te merken als 'niet in betekende mate'. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.9 Archeologie

De gronden waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als gebied met een (middel)hoge verwachtingswaarde.

³ Opgenomen soortengroepen: Vogels, Zoogdieren, Reptielen en Amfibieën, Dagvlinders, Nachtvinders en Micro's, Libellen, Vissen, Sprinkhanen en Krekels, Bijen, Wespen en Mieren, Vliegen en Muggen, Kevers, Wantsen, Cicaden en Plantenluizen, Insecten (overig), Geleedpotigen (overig), Weekdieren en overige ongewervelden, Planten, Mossen en Korstmossen, Paddenstoelen.

In dergelijke gebieden is de kans groot dat archeologische vondsten worden gedaan. Bij ontwikkelingen met een voetprint van 100 m² of groter dient een inventariserend en indien noodzakelijk een waarderend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast is het gemeentelijk beleid er op gericht de archeologische en cultuurhistorische waarden te behouden, te integreren en te benutten bij ontwikkelingen.

In het plangebied kan op basis van de resultaten uit het archeologisch vooronderzoek: *Gemeente Bergeijk, Plangebied Weebosch 49 te Weebosch. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase)*, auteur: D.F.A.E. Voeten & N.J. Krekelbergh (BAAC rapport V-09.0157), Deventer/'s-Hertogenbosch, geen archeologische vindplaats worden uitgesloten.

Bij het bureauonderzoek werd vastgesteld dat voor het plangebied een hoge maar algemene archeologische verwachting geldt voor resten uit de periode Late Prehistorie, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Gezien de beperkte omvang van de verstoring door de bouw van een woning ten opzichte van de archeologische verwachting lijkt archeologisch vervolgonderzoek echter niet de gewenste inhoudelijke meerwaarde te hebben.

Door de kleine omvang van het te verstoren onderzoeksterrein (naar verwachting slechts 250 m² van het 1.047 m² grote plangebied) is de kans groot dat slechts flarden van bewoningssporen vrij gelegd kunnen worden. Dat betekent dat resten van nederzettingen vrijwel uitsluitend incompleet opgegraven kunnen worden, meer dan een indicatie dat er bewoning is valt er niet aan te ontleen. De kans dat bijvoorbeeld een compleet erf onderzocht kan worden is vrijwel nihil. Dit leidt tot de conclusie dat de vindplaats niet als behoudeniswaardig is aan te merken.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeente te melden (Monumentenwet 1988, artikel 53).

In het selectiebesluit is opgenomen dat voor het plangebied, na het bureauonderzoek en veldonderzoek een hoge archeologische verwachting geldt. Hier wordt aanbevolen rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische waarden en daar via het bestemmingsplan voorwaarden te verbinden aan toekomstige bouwvergunningen. Daarmee zal er in de toekomst bij grondwerkzaamheden van 30 cm en dieper alsnog een archeologisch waarderend onderzoek plaats moeten vinden.

.

Bijlage 3

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

1 Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

In het bestemmingsplan 'Weebosch' is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. In paragraaf 3.3 van de toelichting is een overzicht opgenomen, waarbij is aangegeven of de ontwikkelingen direct mogelijk zijn of dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Met name voor de locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt, dient een aantal milieuhygiënische aspecten te worden onderzocht. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat er in ieder geval inzicht dient te zijn in de akoestische situatie. Voor woningen met een directe bouwtitel dient daarnaast aandacht te worden besteed aan de aspecten bodem, water, flora en fauna en archeologie. Hierna zijn per ontwikkelingslocatie de resultaten van de verrichte onderzoeken kort samengevat.

1.1 Witrijtseweg naast nr. 8

De resultaten van de onderzoeken naar de milieuhygiënische aspecten zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van deze locatie in bijlage 1.

1.2 Weebosch 21

1.2.1 Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, 6 september 2011 blijkt dat de te projecteren woning in de onderzoekszone van Weebosch en Spaanrijt (200 meter) ligt.

Voor de toekomstige woning op deze locatie is een puntenonderzoek gedaan waarbij de geluidbelasting op de gevels is berekend. Uit de berekeningen vanwege Weebosch blijkt dat Weebosch nr. 21 niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woning niet worden overschreden. Voor de woning zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan. Er is sprake van een open plek tussen de aanwezige bebouwing die wordt opgevuld.

De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. De geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevels worden gesitueerd. Voorts zal moeten worden aangetoond dat bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

1.2.2 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie zijn geen hinderlijke bedrijfsactiviteiten aanwezig waardoor er vanuit het aspect milieuhinder geen belemmeringen zijn om een woning te realiseren.

1.2.3 Bodem

In het kader van het wijzigingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

1.2.4 Water

De locatie aan de Weebosch ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. Het plangebied 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	465	100*
Terreinverharding	520	100**
Onverhard terrein	1.760	2.545
Totaal	2.745	2.745

* aanname voor één (grote) vrijstaande woning (100 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 785 m² tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief een gunstige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

1.2.5 Flora en fauna

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

Tabel 2 en 3-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kon worden vastgesteld dat het plangebied en omgeving een potentiële habitat biedt voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen, en planten. Echter, aan de hand van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van (strikter) beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen; of groeiplaatsen van (strikter) beschermde planten te verwachten is.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld in het plangebied geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen voorkomen. Vervolgonderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van het veldbezoek kan daarnaast worden geconcludeerd dat alle plangebieden en hun directe omgeving (in meer of minder mate) geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. Echter, gezien de omgeving van de plangebieden, de aard en omvang van de voorgenomen ingrepen worden negatieve effecten op foerageergebied voor vleermuizen niet verwacht.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogels in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Effecten op dergelijke soorten worden dan ook niet verwacht.

1.2.6 Archeologie

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. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld.

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m².

Doordat in voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een archeologisch onderzoek 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 voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

1.3 Weebosch 49 (Kapedledries)

De resultaten van de onderzoeken naar de milieuhygiënische aspecten zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van deze locatie in bijlage 2.

1.4 Weebosch 53

1.4.1 Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, 6 september 2011 blijkt dat de te projecteren woning in de onderzoekszone van Weebosch (200 meter) ligt.

Voor de toekomstige woning op deze locatie is een puntenonderzoek gedaan waarbij de geluidbelasting op de gevels is berekend. Uit de berekeningen vanwege Weebosch blijkt dat Weebosch nr. 53 vanwege de weg Weebosch niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woning niet worden overschreden. Voor de woning zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan. Er is sprake van een open plek tussen de aanwezige bebouwing die wordt opgevuld.

De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. De geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevels worden gesitueerd. Voorts zal moeten worden aangetoond dat bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Vanwege de woningen in de omgeving van de 30 km-wegen kan worden gesteld dat de woningen een goed tot redelijk woon- en leefklimaat hebben. Ook deze woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. Derhalve kan gesteld worden dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, voor alle woningen sprake is van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat.

1.4.2 Bedrijvigheid

Op ongeveer 175 meter van de ontwikkelingslocatie zit op perceel Weebosch 86 nu een rundveehouderij. Dit bedrijf wordt reeds belemmerd door dichterbij gelegen woningen. Gelet op verbreed gebruik van de geurverordening, is het toevoegen van deze woningen geen probleem.

Er is ook sprake van een goed woon en verblijfsklimaat omdat het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op meer dan 100 meter afstand van de woning is gelegen.

1.4.3 Bodem

Voor de ontwikkelingslocatie aan Weebosch 53 is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht op het plangebied ('Rapport Verkennend bodemonderzoek locatie Weebosch 53 te Weebosch', 18 oktober 2011).

Het in de bovengrond boven de generieke achtergrondwaarde verhoogde gehalten aan cadmium overschrijden de lokale achtergrondwaarden niet.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen, benzeen en xylenen aangetroffen. Daar som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen, benzeen en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijden dient de onderzoekshypothese 'onverdacht terrein' te worden verworpen.

Het terrein is formeel dan ook niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan voor het nieuwbouwplan. De gemeente heeft ingestemd met deze conclusie.

1.4.4 Water

De locatie aan de Weebosch ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. Het plangebied 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	385	515
Terreinverharding	220	355
Onverhard terrein	905	640
Totaal	1.510	1.510

* aanname op basis van een schetsontwerp (Van Lierop
Cuypes en Spierings Architecten, 04-07-2011)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 200 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 13 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

1.4.5 Flora en fauna

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

Tabel 2 en 3-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kon worden vastgesteld dat het plangebied en omgeving een potentiële habitat biedt voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen, en planten.

Echter, aan de hand van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van (strikter) beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen; of groeiplaatsen van (strikter) beschermde planten te verwachten is.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat in het plangebied Weebosch 53 mogelijk verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen voorkomen. Alle bebouwing op het perceel Weebosch 53 wordt gesloopt. Hier wordt dan ook aanbevolen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren.

Op basis van het veldbezoek kan daarnaast worden geconcludeerd dat alle plangebieden en hun directe omgeving (in meer of minder mate) geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. Echter, gezien de omgeving van de plangebieden, de aard en omvang van de voorgenomen ingrepen worden negatieve effecten op foerageergebied voor vleermuizen niet verwacht.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogels in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Effecten op dergelijke soorten worden dan ook niet verwacht.

Conclusie

Hoewel het bestemmingsplan voorziet in deze nieuwe ontwikkeling en wordt aanbevolen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren, gaat het voornamelijk om de mogelijkheid de locatie op den duur te kunnen ontwikkelen. Hoewel het niet is te voorzien wanneer de locatie daadwerkelijk zal worden ontwikkeld, wordt niet verwacht dat de bouwtitels op korte termijn (zijnde binnen 3 jaar na vaststelling) zullen worden benut.

Een mogelijk nader onderzoek naar vleermuizen heeft slechts een beperkte houdbaarheid van enkele jaren (maximaal 3 jaar). Er wordt aanbevolen om een nader onderzoek naar vleermuizen voor de ontwikkellocatie te overwegen op het moment dat eventuele plannen daadwerkelijk concreet zijn.

1.4.6 Archeologie

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. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld.

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting in historische kernen en linten' en een gebied met 'hoge verwachting'.

In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² respectievelijk 500 m².

Doordat in voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een archeologisch onderzoek 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.

1.5 Weebosch 70

1.5.1 Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, 6 september 2011 blijkt dat de te projecteren woning in de onderzoekszone van Weebosch en Spaanrijt (200 meter) ligt.

Voor de toekomstige woning op deze locatie is een puntenonderzoek gedaan waarbij de geluidbelasting op de gevels is berekend. Uit de berekeningen vanwege Weebosch en Spaanrijt blijkt dat Weebosch nr. 70, vanwege Weebosch niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woning niet worden overschreden. Voor de woning zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan. Er is sprake van een open plek tussen de aanwezige bebouwing die wordt opgevuld.

De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. De geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevels worden gesitueerd. Voorts zal moeten worden aangetoond dat bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

1.5.2 Bedrijvigheid

Weebosch 86

De nieuwe woning is gelegen in de nabijheid van het agrarische bedrijf aan Weebosch 86 waardoor goed bekeken moet worden of er belemmeringen zijn vanuit het aspect geur. Omdat op 7 juli 2011 de gemeenteraad heeft ingestemd met een (nieuwe) geurverordening kan worden volstaan met een stankcirkel van 50 meter (in plaats van 100 meter), vanaf de dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van de woning.

De reden hiervoor is dat in de raadsvergadering is gesproken over het breder toepassen van de verordening als beleidslijn. In onderhavig geval wordt de beleidslijn van de geurverordening gebruikt waardoor moet worden bepaald of de agrarische bedrijven als 'op slot' zitten. Dat is het geval, want de burgerwoningen Weebosch nr. 77 en 90 liggen dichtbij. Gelet op verbreed gebruik van de geurverordening, is het toevoegen van deze woningen geen probleem.

Weebosch 80

De nieuwe woning ligt ook in de nabijheid van Weebosch 80 waar een hondenfokkerij is gevestigd, waarvan in 2008 geconstateerd is dat deze niet bedrijfsmatig is en daardoor niet te toetsen aan Bedrijven en milieuzonering. In de richtafstandentabel in de Handreiking is een hondenkennel wel opgenomen. Daaruit volgt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand tot de nieuwe woning is groter dan 50 meter waardoor er vanuit het aspect milieuhinder geen belemmeringen zijn om een woning te realiseren.

Er is ook sprake van een goed woon en verblijfsklimaat omdat het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op meer dan 90 meter afstand van de woning is gelegen.

Weebosch 68

Voor de op deze locatie gelegen café is 12 mei 2000 een melding gedaan op grond van het voormalige Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Dit besluit is vervangen door het Activiteitenbesluit.

Op basis van VNG handreiking geldt een afstand van 10 meter (categorie 1) ten opzichte van rustig gebied.

Bijlage 4 van de VNG handreiking gaat over functiemenging. In deze bijlage is een café/bar als categorie A bestempeld. Functies die onder categorie A vallen, zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dan deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten vanwege deze horecagelegenheid.

1.5.3 Bodem

Er is door Hattink advies bv in februari 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De samenvatting van de resultaten zijn hierna opgenomen. De gehele rapportage is als separate bijlage toegevoegd.

Allereerst is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek zijn geen gegevens voorgekomen waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse (door menselijk gebruik) negatief beïnvloed zou zijn.

Verder is zintuiglijk onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de bovengrond sporen aan puin en/of stenen en kolengruis waargenomen. In de ondergrond zijn in één boring steenspooren waargenomen. Aan het grondwater werden geen afwijkingen waargenomen.

Van de bovengrond en van de ondergrond zijn grondmengmonsters samengesteld; ook het grondwater is bemonsterd. De monsters zijn geanalyseerd. Uit de analyseresultaten en de toetsing daarvan aan de streef- en interventiewaarden volgt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink en minerale olie
- de ondergrond licht verontreinigd is met lood, PCB 28 en minerale olie
- het grondwater op 'en plaats licht verontreinigd is met koper en zink.

De oorzaak van de aangetoonde licht verhoogde gehalten is onbekend.

Het licht verhoogd gehalten in de bovengrond, ondergrond en in het grondwater zijn geen reden voor nader bodemonderzoek, vormt geen risico voor de mens of het ecosysteem en ook niet voor verspreiding.

1.5.4 Water

De locatie aan de Weebosch ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. Het plangebied 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	195*	195
Terreinverharding	235	235
Onverhard terrein	0	0
Totaal	430	430

* initiatief betreft een functiewijziging binnen een bestaand gebouw

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen toename van het verhard oppervlak van tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

1.5.5 Flora en fauna

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

Tabel 2 en 3-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kon worden vastgesteld dat het plangebied en omgeving een potentiële habitat biedt voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen, en planten.

Echter, aan de hand van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van (strikter) beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen; of groeiplaatsen van (strikter) beschermde planten te verwachten zijn.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen voorkomen. Vervolgonderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van het veldbezoek kan daarnaast worden geconcludeerd dat alle plangebieden en hun directe omgeving (in meer of minder mate) geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. Echter, gezien de omgeving van de plangebieden, de aard en omvang van de voorgenomen ingrepen worden negatieve effecten op foerageergebied voor vleermuizen niet verwacht.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogels in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Effecten op dergelijke soorten worden dan ook niet verwacht.

1.5.6 Archeologie

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. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld.

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting in historische kernen en linten'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m². Het initiatief betreft het hergebruik van de bestaande bebouwing. En blijft daarmee onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

1.6 Weebosch naast nr. 83

1.6.1 Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, 6 september 2011 blijkt dat de te projecteren woning in de onderzoekszone van Weebosch (200 meter) ligt.

Voor de toekomstige woning op deze locatie is een puntenonderzoek gedaan waarbij de geluidbelasting op de gevels is berekend. Uit de berekeningen vanwege Weebosch blijkt dat Weebosch naast nr. 83 niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woning niet worden overschreden. Voor de woning zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan. Er is sprake van een open plek tussen de aanwezige bebouwing die wordt opgevuld.

De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. De geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevels worden gesitueerd. Voorts zal moeten worden aangetoond dat bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

1.6.2 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van de ontwikkeling zitten 2 rundveehouderijen. Weebosch 86 (nu besluit landbouw) wordt reeds belemmerd door dichterbij gelegen woningen. Weebosch 104 heeft een ook een milieuvergunning. Ook hier staan reeds woningen dichterbij. 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 ook hier sprake is van een goed woon en verblijfsklimaat.

1.6.3 Bodem

Het perceel is momenteel in gebruik als bedrijfsperceel. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

1.6.4 Water

De locatie aan de Weebosch ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. Het plangebied 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	130	230*
Terreinverharding	170	270**
Onverhard terrein	1.375	1.175
Totaal	1.675	1.675

* aanname voor één (grote) vrijstaande woning (100 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 200 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 10 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

1.6.5 Flora en fauna

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

Tabel 2 en 3-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kon worden vastgesteld dat het plangebied en omgeving een potentiële habitat biedt voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen, en planten. Echter, aan de hand van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van (strikter) beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen; of groeiplaatsen van (strikter) beschermde planten te verwachten is.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld in het plangebied geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen voorkomen. Vervolgonderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van het veldbezoek kan daarnaast worden geconcludeerd dat alle plangebieden en hun directe omgeving (in meer of minder mate) geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. Echter, gezien de omgeving van de plangebieden, de aard en

omvang van de voorgenomen ingrepen worden negatieve effecten op foerageergebied voor vleermuizen niet verwacht.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogels in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet.

Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Effecten op dergelijke soorten worden dan ook niet verwacht.

1.6.6 Archeologie

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. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld.

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting in historische kernen en linten'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m².

Doordat in voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een archeologisch onderzoek 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 voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

1.7 Weebosch 97

1.7.1 Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Weebosch 2011, 6 september 2011 blijkt dat de te projecteren woning in de onderzoekszone van Weebosch (200 meter) ligt.

Voor de toekomstige woning op deze locatie is een puntenonderzoek gedaan waarbij de geluidbelasting op de gevels is berekend. Uit de berekeningen vanwege Weebosch blijkt dat Weebosch (achter) nr. 97 niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woning niet worden overschreden. Voor de woning zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan. Er is sprake van een open plek tussen de aanwezige bebouwing die wordt opgevuld.

De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. De geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevels worden gesitueerd. Voorts zal moeten worden aangetoond dat bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

1.7.2 Bedrijvigheid

De woning is gelegen in de nabijheid van de agrarische bedrijven aan de Weebosch 107 en 104 waardoor goed bekeken moet worden of er belemmeringen zijn vanuit het aspect geur. Omdat op 7 juli 2011 de gemeenteraad heeft ingestemd met een (nieuwe) geurverordening kan worden volstaan met een stankcirkel van 50 meter (in plaats van 100 meter), vanaf de dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van de woning.

De reden hiervoor is dat in de raadsvergadering is gesproken over het breder toepassen van de verordening als beleidslijn. In onderhavig geval wordt de beleidslijn van de geurverordening gebruikt waardoor moet worden bepaald of de agrarische bedrijven als 'op slot' zitten. Dat is het geval, want de burgerwoningen nr. 95, 102 en 108 liggen ten opzichte van Weebosch 104 dichterbij en de burgerwoningen nr. 103, 105, 111 en 113 liggen ten opzichte van Weebosch 107 dichterbij. Gelet op verbreed gebruik van de geurverordening, is het toevoegen van deze woningen geen probleem, waardoor er vanuit het aspect geur geen belemmeringen zijn om een woning te realiseren aan de zijde van de Kapelledries.

Er is voor beide woningen ook sprake van een goed woon en verblijfsklimaat. Voor de nieuwe woning ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op meer dan 90 meter afstand van de woning. Voor de bestaande woning ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op meer dan 50 meter afstand van de woning

1.7.3 Bodem

Voor de ontwikkelingslocatie aan Weebosch 97/Kapelledries is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht op het plangebied ('Rapport Verkennend bodemonderzoek Locatie aan Weebosch 97/Kapelledries te Weebosch', 26 augustus 2011).

De boven de achtergrondwaarden verhoogde gehalten aan cadmium en lood in de toplaag overschrijden de lokale achtergrondwaarden niet. Daar Barium en zink in het grondwater en som PCB in de bovengrond de streef/tussenwaarde en achtergrondwaarde overschrijden dient de onderzoekshypothese 'onverdacht terrein' verworpen te worden.

Het terrein is formeel dan ook niet geheel vrij van bodemverontreiniging, hetgeen nader onderzoek noodzakelijk maakt naar het voorkomen van met name zink in het grondwater

Daadwerkelijk uitvoeren van nader onderzoek wordt niet zinvol geacht aangezien:

- in de vaste bodem wordt, behouden een lichte verhoging aan cadmium, lood som PCB in de toplaag, geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- er zijn geen humane risico's in de huidige situatie.
- Alhoewel de vastgestelde achtergrondwaarde voor zink wordt overschreden blijkt uit diverse bodemonderzoeken dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan zink kunnen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Geconcludeerd wordt dan ook dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan voor het nieuwbouwplan. De gemeente heeft ingestemd met deze conclusie.

1.7.4 Water

De locatie aan de Weebosch ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. Het plangebied 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	845	380*
Terreinverharding	445	545**
Onverhard terrein	3.080	3.445
Totaal	4.370	4.370

* aanname bestaande (bedrijfs)woning (280 m²) en één (grote) vrijstaande woning (100 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 365 m² tot gevolg hebben.

Aangezien het voorliggend initiatief een gunstige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

1.7.5 Flora en fauna

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 invloedsfeer 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

Tabel 2 en 3-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kon worden vastgesteld dat het plangebied en omgeving een potentiële habitat biedt voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen, en planten. Echter, aan de hand van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van (strikter) beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen; of groeiplaatsen van (strikter) beschermde planten te verwachten is.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld in het plangebied geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen voorkomen. Vervolgonderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van het veldbezoek kan daarnaast worden geconcludeerd dat alle plangebieden en hun directe omgeving (in meer of minder mate) geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. Echter, gezien de omgeving van de plangebieden, de aard en omvang van de voorgenomen ingrepen worden negatieve effecten op foerageergebied voor vleermuizen niet verwacht.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogels in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. Effecten op dergelijke soorten worden dan ook niet verwacht.

1.7.6 Archeologie

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. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld.

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting in historische kernen en linten' en een gebied met 'hoge verwachting'.

In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² respectievelijk 500 m². Het initiatief betreft het naders bestemmen van één bestaande woning en de nieuwbouw van één nieuwe woning.

Doordat in voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is een archeologisch onderzoek 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 voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

Bijlage 4

Nota inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
'Weebosch 2011'

Bijlage 5

HNO-tools ontwikkelingslocaties

Bijlage 6

Nota zienswijzen Ontwerp- bestemmingsplan 'Weebosch 2011'

Bijlage 7

Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan 'Weebosch 2011'

