

# BESTEMMINGSPLAN WEEBOSCH 8 GEMEENTE BERGEIJK

TOELICHTING

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

februari 2011

aangepast april 2011



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                          | 5         |
| 1.2       | Plangebied                                          | 5         |
| 1.3       | Doel van het bestemmingsplan                        | 6         |
| 1.4       | Geldend bestemmingsplan                             | 6         |
| 1.5       | Proces                                              | 6         |
| <b>2.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE</b>                           | <b>9</b>  |
| 2.1       | Ruimtelijke structuur                               | 9         |
| 2.1.1     | Geomorfologie                                       | 9         |
| 2.1.2     | Landschappelijke structuur                          | 9         |
| 2.1.3     | Bebouwingsstructuur                                 | 9         |
| 2.1.4     | Infrastructuur                                      | 11        |
| 2.1.5     | Historische context omgeving                        | 12        |
| 2.2       | Functionele structuur                               | 12        |
| <b>3.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                             | <b>13</b> |
| 3.1       | Inleiding                                           | 13        |
| 3.2       | Beeldkwaliteit                                      | 13        |
| 3.2.1     | Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit       | 13        |
| 3.2.2     | Bebouwingsvoorschriften                             | 15        |
| 3.3       | Landschappelijke inpassing                          | 15        |
| <b>4.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                 | <b>17</b> |
| 4.1       | Relevant rijksbeleid                                | 17        |
| 4.1.1     | Nota Ruimte                                         | 17        |
| 4.1.2     | Nota Mensen Wensen Wonen                            | 17        |
| 4.2       | Provinciaal beleid                                  | 18        |
| 4.2.1     | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening                 | 18        |
| 4.2.2     | Verordening ruimte                                  | 18        |
| 4.2.3     | Reconstructieplan Boven-Dommel                      | 21        |
| 4.2.4     | Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'          | 21        |
| 4.3       | Gemeentelijk beleid                                 | 23        |
| 4.3.1     | Bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'                 | 23        |
| 4.3.2     | Afwijking van het bestemmingsplan                   | 24        |
| 4.3.3     | Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010' | 24        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE</b>                  | <b>27</b> |
| 5.1       | Water                                               | 27        |
| 5.1.1     | Inleiding                                           | 27        |
| 5.1.2     | Relevant beleid                                     | 27        |
| 5.1.3     | Beleid Waterschap De Dommel                         | 27        |
| 5.1.4     | Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie     | 30        |
| 5.1.5     | Hydrologisch neutraal bouwen                        | 30        |

|           |                                                                 |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.6     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater                | 33        |
| 5.2       | Natuur                                                          | 33        |
| 5.2.1     | Natura 2000                                                     | 33        |
| 5.2.2     | Flora- en faunawet                                              | 33        |
| 5.2.3     | Vogel- en Habitatrichtlijngebieden                              | 35        |
| 5.3       | Cultuurhistorie                                                 | 36        |
| 5.4       | Bedrijfshinder                                                  | 37        |
| 5.4.1     | Agrarische aspecten                                             | 37        |
| 5.4.2     | Voorgrondbelasting                                              | 38        |
| 5.4.3     | Achtergrondbelasting                                            | 39        |
| 5.4.4     | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen             | 39        |
| 5.4.5     | Milieuzonering                                                  | 40        |
| 5.5       | Geluidsaspecten                                                 | 40        |
| 5.6       | Wet luchtkwaliteit                                              | 42        |
| 5.7       | Bodemgesteldheid                                                | 42        |
| 5.8       | Externe veiligheid                                              | 42        |
| 5.8.1     | Bedrijven                                                       | 42        |
| 5.8.2     | Transport                                                       | 43        |
| 5.8.3     | Hoogspanningslijnen                                             | 43        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                              | <b>45</b> |
| 6.1       | Inleiding                                                       | 45        |
| 6.2       | Algemene toelichting verbeelding                                | 45        |
| 6.3       | Algemene toelichting voorschriften                              | 45        |
| 6.4       | Toelichting bestemmingen                                        | 45        |
| 6.4.1     | Agrarisch                                                       | 45        |
| 6.4.2     | Natuur                                                          | 46        |
| 6.4.3     | Wonen                                                           | 46        |
| 6.4.4     | Leiding (dubbelbestemming)                                      | 46        |
| 6.4.5     | Waarde - Archeologische Verwachttingswaarden (dubbelbestemming) | 46        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                              | <b>47</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid en Grexwet                          | 47        |
| 7.2       | Economische gevolgen bestemmingsplan                            | 47        |
| <b>8.</b> | <b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>                                      | <b>49</b> |
| 8.1       | Inspreekprocedure                                               | 49        |
| 8.2       | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro                                   | 49        |
| 8.3       | Zienswijzen                                                     | 49        |



Het plangebied bestaat uit gedeelten van de percelen kadastraal bekend als Bergeijk, sectie K, nummers 809, 811, 812, 813, 580 en 581. In onderstaand figuur is een kadastraal overzicht van voornoemde kadastrale percelen weergegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Weebosch 8 te Weebosch en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Weebosch 8' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Het uitgevoerde onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan Weebosch 8 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' van gemeente Bergeijk.

### 1.5 Proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;

- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.





## **2. BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Ruimtelijke structuur**

#### **2.1.1 Geomorfologie**

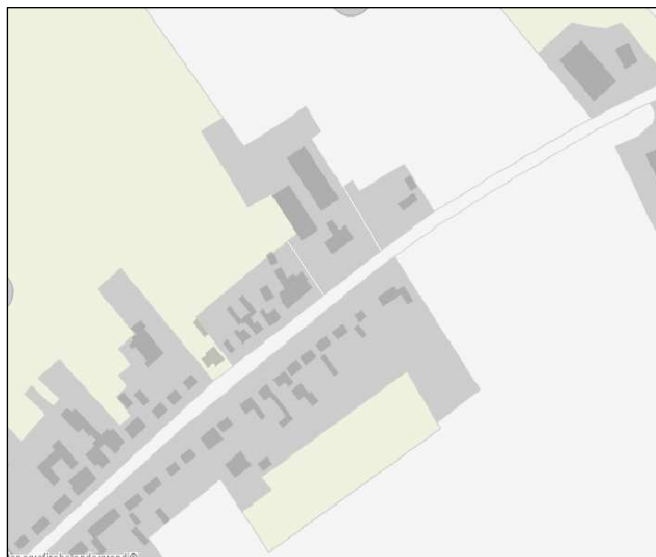
De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen in het landschap die zich niet zo duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap. De kernen binnen de gemeente zijn grotendeels gelegen op dekzandruggen en stuifduincomplexen. Op sommige plaatsen komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting door besloten boscomplexen en natuurgebieden. De gemeente Bergeijk bestaat overwegend uit terrasafzettingen vlakten. De kern Weebosch is van oorsprong een lintbebouwing. Dit lint is ontstaan op de beekflank, de overgang van de lage beekdalgronden van de Run naar de hogere akkers.

#### **2.1.2 Landschappelijke structuur**

De landschappelijke structuur van de gemeente Bergeijk wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen beekdalen en hogere gronden. Binnen de gemeente kunnen verschillende landschapseenheden onderscheiden worden. Verspreid over de gehele gemeente komen zowel uitgestrekte als kleinere bos- en natuurgebieden voor. De bos- en natuurcomplexen zijn gelegen op zowel hoger gelegen dekzandruggen als in de aangrenzende beekdalen. Oude cultuurgronden, met name in de vorm van uitgestrekte akkercomplexen, zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. Ten westen van de kern Bergeijk zijn overwegend jonge ontginningen aanwezig. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. Weebosch ligt als een oudere ontginning in deze jonge structuur. Kenmerkend is het oude bebouwingslint op de beekdalflank. Het beekdal van de Run is overwegend open en wordt aan de westzijde begrensd door een robuuste bosstructuur van de Cartierheide en de Postelse Heide. Het betreft een bovenloop van een beekdal te herkennen aan de beperkte insnijding in het landschap en de geringe dalbreedte.

#### **2.1.3 Bebouwingsstructuur**

In de gemeente Bergeijk zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven, 't Loo en de Weebosch. Het bestemmingsplan betreft de locatie Weebosch 8 te Weebosch. De locatie is gelegen in het historisch bebouwingslint Weebosch. In navolgend figuur is een overzicht van het plangebied weergegeven. Het bebouwingslint is in een relatief open landschap goed te herkennen. De bebouwing voegt zich volledig naar het lint. Duidelijk is te zien dat het lint in de loop van de vorige eeuw verlengd is met burgerwoningen. Aan de noord-westzijde (beekdalzijde) is de ligging van de enkele langgevelboerderijen nog goed te herkennen. In de loop van de vorige eeuw zijn hier burgerwoningen tussen gevoegd en is het lint verlengd. De nieuw toegevoegde woningen kennen een regelmatig en planmatig verkavelingspatroon. Ter hoogte van het plangebied steekt de bebouwing veel dieper het beekdal in. De stallen vormen de noordelijke entree van Weebosch en zijn opvallend waarneembaar vanaf deze entree en vanaf Zandhoef en Spaanrijt. Het beekdal is vrijwel nergens door het gesloten lint zichtbaar.



Figuur 3: Overzicht plangebied

In onderstaande figuur is de bestaande bebouwde situatie ter plaatse van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. Het dorpse patroon van het lint valt op met de massale bebouwing op de planlocatie als dissonant. Tevens valt op dat de achterkanten van de woningen en het beekdal arm aan groen zijn. De historische groenstructuur (beemden met houtsingels) van het beekdal is volledig verdwenen.



Figuur 4: Bestaande bebouwde situatie

In navolgend figuur zijn foto's van de bebouwing op de locatie Weebosch 8 weergegeven.



Figuur 5: Bebouwing plangebied

Op de planlocatie is thans een rundveehouderij met akkerbouwbedrijf aanwezig. Op de locatie Weebosch 8 is de volgende milieuvergunning vergund:

### 5571 LX, Weebosch 8, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 16-01-2001  
UAV-tabelversie: RAV 2002-1

#### Stalgroepen

| Dier cat      | UAV code | Omschrijving                                        | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE tot 1996 | MVE tot 2003 | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
|---------------|----------|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|---------|------------------|-------------------|
| A1            | A1.6.1   | overige huisvestingssystemen; beweiden              | 9,50                  | 70            | 665              | 0            | 0            | 84      | 0                | 21                |
| A3            | A3       | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                       | 3,90                  | 55            | 215              | 0            | 0            | 14      | 0                | 5                 |
| D3.           | D3.1.1   | volledig roostervloer; hokoppervlak maximaal 0,8 m2 | 3                     | 0             | 0                | 0            | 0            | 0       | 0                | 0                 |
| <b>Totaal</b> |          |                                                     |                       |               | <b>880</b>       | <b>0</b>     | <b>0</b>     |         | <b>0</b>         | <b>26</b>         |

Sluit venster

Figuur 6: gegevens vergunning Wet Milieubeheer.

#### 2.1.4 Infrastructuur

De N397 is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg binnen de gemeente Bergeijk. Deze weg sluit ten noordwesten van de gemeente, bij Eersel, aan op de stroomweg A67. Deze verbindt het gebied met Turnhout en Eindhoven. Het plangebied is ten zuiden van de N397 gelegen. In oostelijke richting loopt de N397 richting Valkenswaard. De N397 sluit in Eersel tevens aan op de N284 welke de kernen Eersel, Duizel, Hapert, Bladel en Reusel ontsluit.

Naast deze wegen zijn er buiten de bebouwde kom ook enkele gemeentelijke gebiedsontsluitingswegen met een 80 km/uur-regime. Deze verbinden de kernen Bergeijk en Luyksgestel en vormen een verbinding richting Lommel. De kleinere kernen zoals Weebosch en de rest van het buitengebied zijn ontsloten via gebiedsontsluitingswegen met een 60-km-gebied.

Weebosch, waaraan het plangebied gelegen is, wordt in westelijke richting via de Weebosserweg ontsloten. In westelijke richting wordt Weebosch ontsloten via de Witrijtseweg. De ontsluiting aan de oostzijde vanaf Luyksgestel vindt plaats over de Hoge Rijt.

### 2.1.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is het bebouwingslint Weebosch goed herkenbaar in het landschap. In navolgend figuur is te zien dat ter plaatse van het plangebied in de periode 1920-1930 nog geen bebouwing aanwezig was. De langgevelboerderij Weebosch 8 is in het decennium daarna gebouwd als verlenging van het historische lint. Het bebouwingslint is goed herkenbaar. Tevens is goed te zien dat het beekdal een meer besloten karakter kende. Aan de overzijde van de Weebosch ter hoogte van de planlocatie was vroeger een korenmolen gelegen.



Figuur 6: Historische kaart 1920-1930

## 2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Weebosch. Weebosch betreft een bebouwingslint met een verscheidenheid aan functies. De dorpskernfuncties zijn gelegen in het centrum nabij de kerk. Meer naar het buitengebied hebben de woonfuncties de overhand met een enkele bedrijfsfunctie. Het plangebied is de laatste agrarische functie aan deze kant van het lint. Op de planlocatie is een akkerbouw- veehouderijbedrijf met een huiskavel van ruim 17 hectare aanwezig.

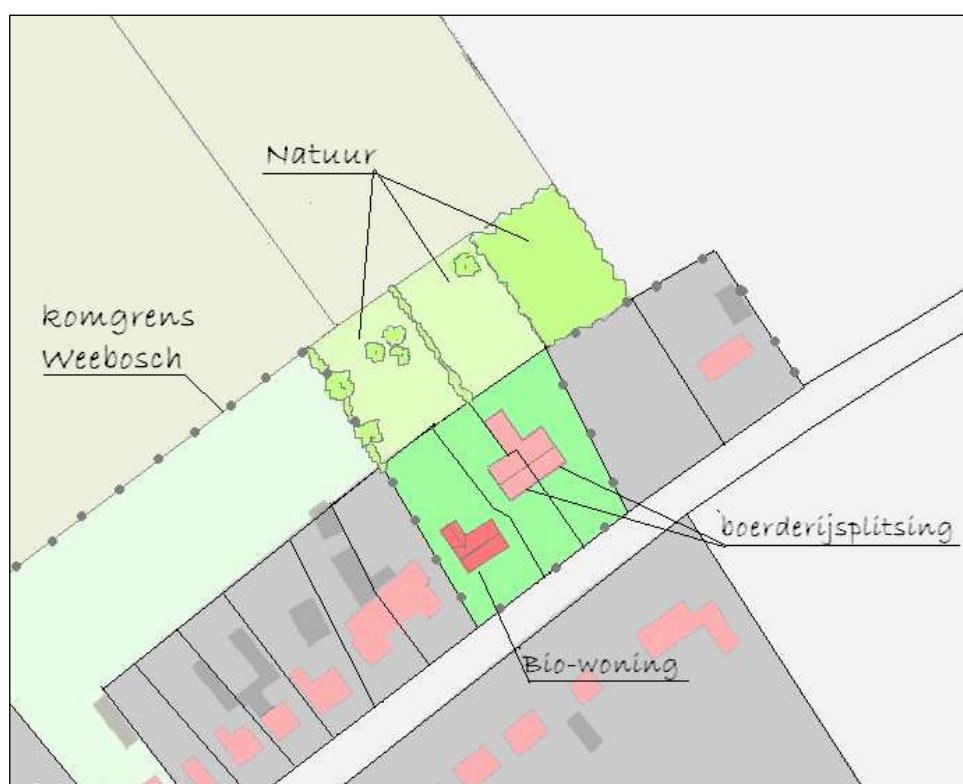


### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

De locatie Weebosch 8 zal worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Op de locatie zal een nieuwe vrijstaande 'BIO' woning worden opgericht. De bestaande bedrijfswoning zal gesplitst worden en als twee burgerwoningen bestemd worden. Deze herontwikkeling zal plaatsvinden in samenhang met de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal 1.180 m<sup>2</sup> stallen en de sanering van 1.500 m<sup>2</sup> erfverharding en kuilplaten en de aanleg van 2.000 m<sup>2</sup> natuur. Het agrarisch bouwblok ter plaatse zal komen te vervallen.

Onderstaande figuur geeft de toekomstige situatie binnen het plangebied weer.



Figuur 7: Toekomstige situatie plangebied

#### 3.2 Beeldkwaliteit

##### 3.2.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Op de locatie aan Weebosch zal een extra vrijstaande woning worden opgericht. Deze te ontwikkelen woning zal qua goothoogte, nokhoogte en diepte aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.



Figuur 8: Bestaande bedrijfswoning op de locatie Weebosch 8

Het plangebied is gelegen in het verlengde van een historisch bebouwingslint. Het lint is tussen 1950 en 1990 verlengd en opgevuld met traditionele vrijstaande burgerwoningen. In het kader van de stedenbouwkundige inpassing zal aangesloten worden op de bebouwing in dit lint. In onderstaande figuur is de bebouwing in de omgeving van Weebosch 8 weergegeven.



Figuur 9: Bebouwing in de omgeving

In de Welstandsnota 2003 van de gemeente Bergeijk zijn basisvoorwaarden opgenomen voor zogenaamde 'historische dorpse bebouwingslinten'. In onderhavige situatie is sprake van een verlengd lint waarbij de meeste woningen zijn toegevoegd in de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw. De voorwaarden voor historische linten zijn hier dan ook niet van toepassing. De op te richten woningen dienen te voldoen aan de Welstandsnota 2003. De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de op te richten 'BIO' woningen zijn gebaseerd op de Welstandsnota 2003 en de bestemmingsplanvoorwaarden uit de omgeving.



Figuur 10: Sfeerimpressie op te richten 'BIO' woning

### 3.2.2 Bebouwingsvoorschriften

Op de 'BIO' woning zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Het bouwvlak heeft een breedte van 12,5 meter en een diepte van 11 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 800 m<sup>3</sup> bedragen;
- De afstand tot de perceelgrenzen dient aan een zijde minimaal 3 meter te bedragen.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen gelden onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften:

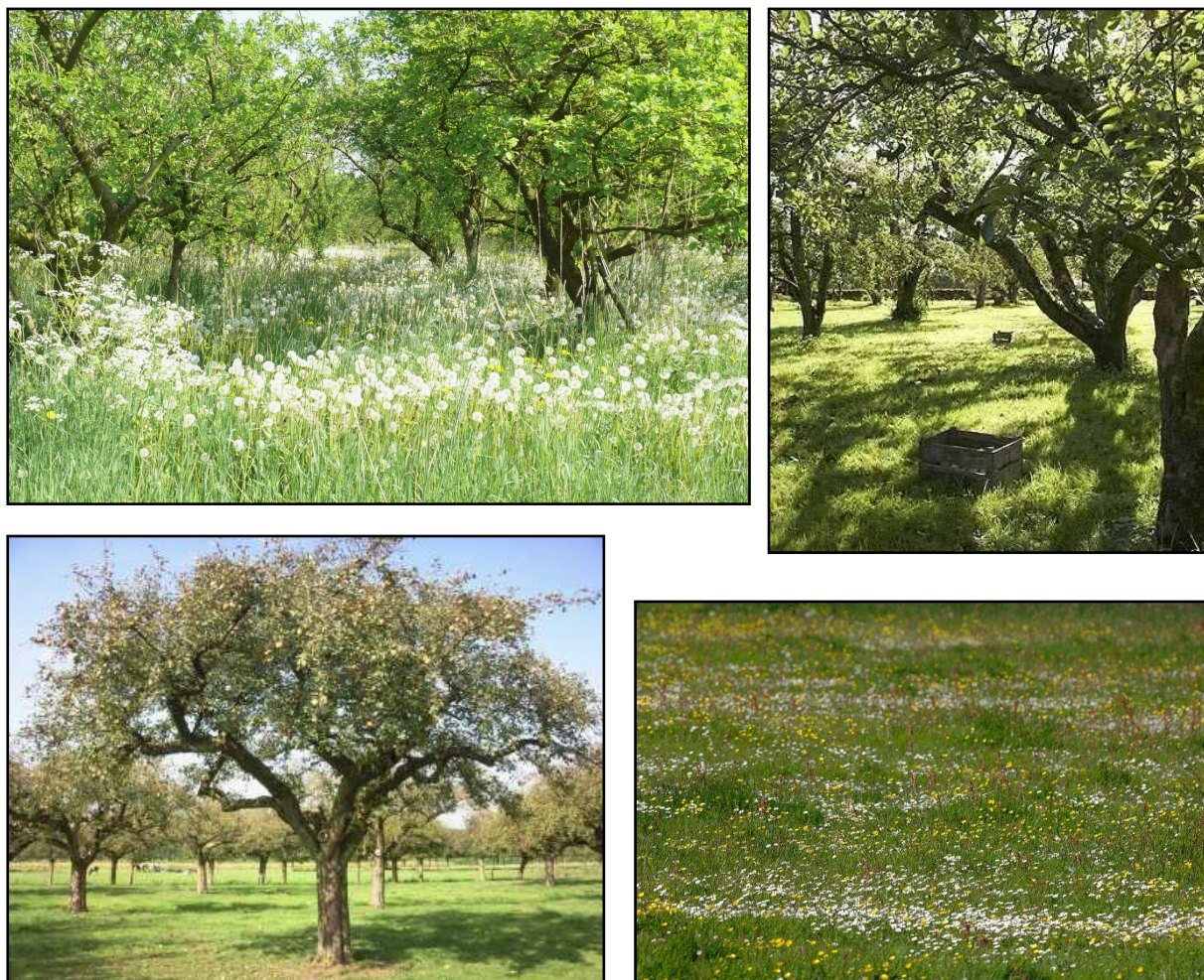
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- De goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De nokhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- Aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd te zijn;
- Een vrijstaand bijgebouw mag aan een zijde tegen de perceelsgrens aangebouwd worden.

### 3.3 Landschappelijke inpassing

Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van circa 2.000 m<sup>2</sup> natuur. Deze 2.000 m<sup>2</sup> zal bestaan uit bloemrijk grasland, boomweide en een bosje. In navolgend figuur is een sfeerimpressie van de landschappelijke invulling van de locatie weergegeven. De natuur wordt gerealiseerd direct aangrenzend aan de woningen. Realisatie van natuur aangrenzend aan de Ecologische Verbindingszone (beekdal) is ecologisch wellicht een betere optie. Deze optie is thans echter niet realistisch vanwege de onduidelijkheid over de realisering EVZ. Ontwikkeling aan de achterzijde van Weebosch 8 geeft een groene aankleding van de entree van het dorp. Het historische beeld van woningen met groene achtererven wordt hierdoor deels hersteld.



In figuur 6 is duidelijk te zien dat de woningen aan Weebosch rond 1900 allemaal achtertuinen kenden met een groene aankleding (heggen, bosjes en hoogstamboomgaarden). De nieuw te ontwikkelen natuur refereert volledig aan dit historische beeld.



Figuur 11: Sfeerimpressie landschappelijke invulling



## **4. BELEIDSKADER**

### **4.1 Relevant rijksbeleid**

#### **4.1.1 Nota Ruimte**

In de nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Herontwikkeling van de locatie aan Weebosch 8 te Weebosch is passend binnen het rijksbeleid zoals weergegeven in de Nota Ruimte, waarin het kabinet aangeeft dat meer ruimte geboden dient te worden aan de ontwikkeling van agrarische gebieden met een multifunctioneel karakter.

#### **4.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen**

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- Het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten.
- Het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen.
- Het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum.
- Het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan de groene woonwensen.

De realisatie van een woning in een landelijke omgeving in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' en de splitsing van de bestaande bedrijfswoning past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veeontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

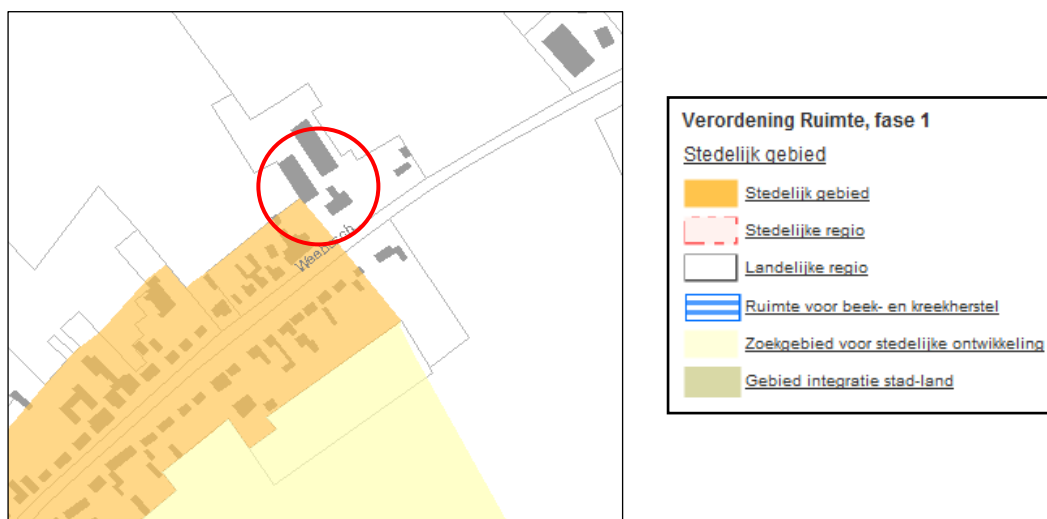
### **4.2.2 Verordening ruimte**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte vastgesteld op 17 december april 2010. Deze Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

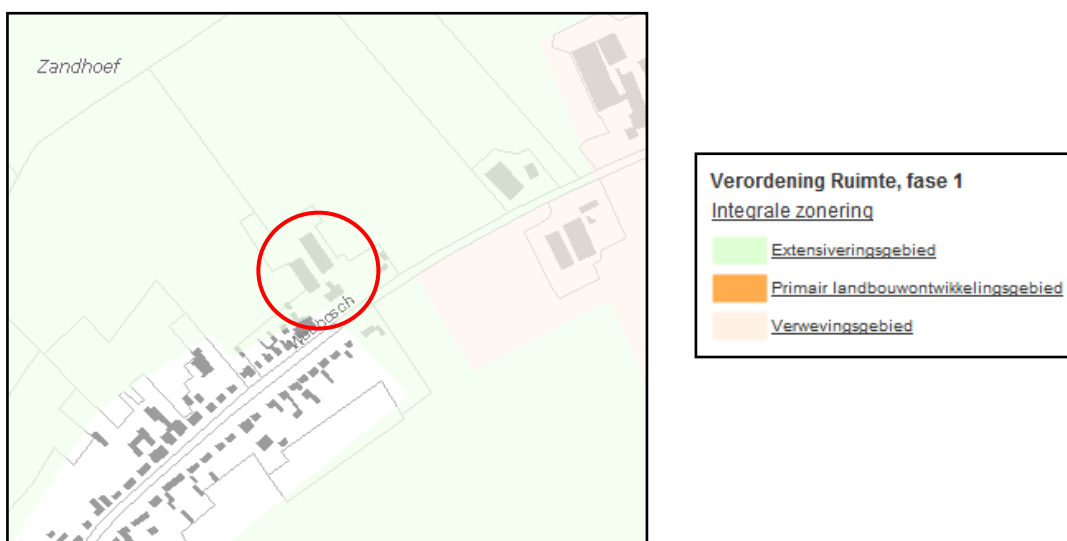
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling;

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisuurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

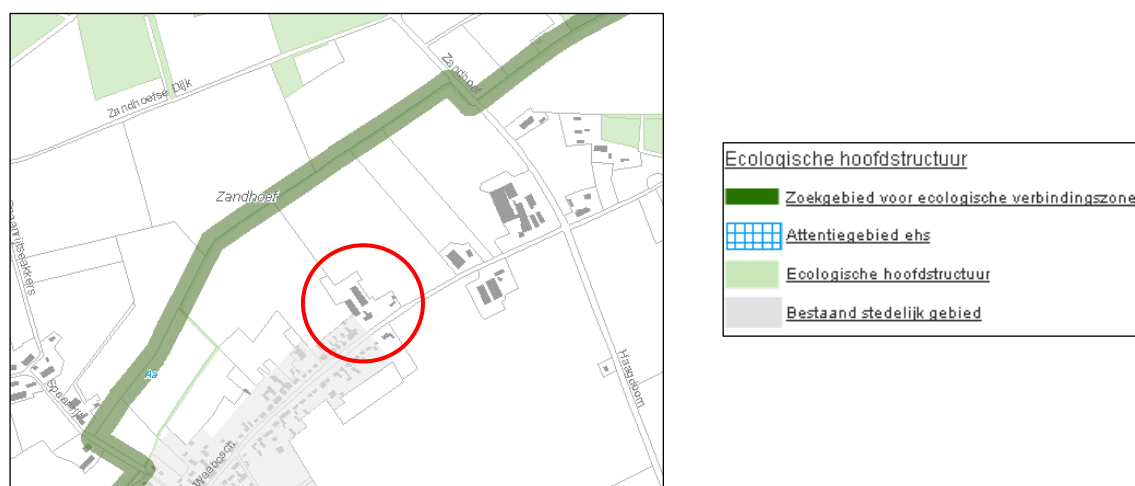
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



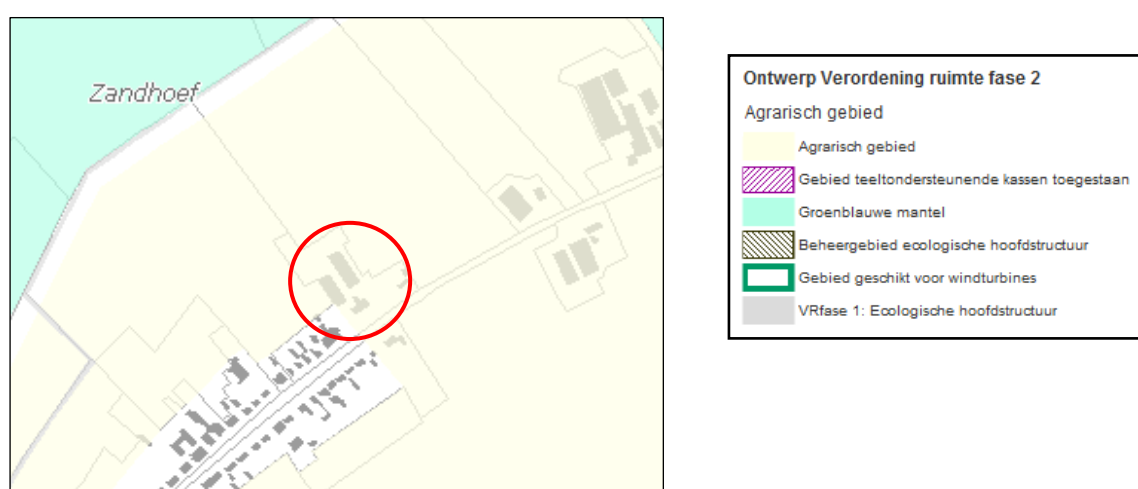
Figuur 12: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'stedelijk gebied'



Figuur 13: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zonering'



Figuur 14: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ecologische hoofdstructuur'



Figuur 15: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Agrarisch gebied'

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, een gebied voor waterberging of de ecologische hoofdstructuur. Het perceel aan Weebosch is gelegen in een landelijke regio en in een extensiveringsgebied.

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt. De beoogde herontwikkeling op de planlocatie aan Weebosch 8 betreft een herstructurering. Op de locatie worden bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.253 m<sup>2</sup> gesloopt en een kwalitatief hoogwaardige woning opgericht. De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is in de Verordening ruimte herzien en de nieuw beleidslijnen hieromtrent gaan onderdeel vormen van de Verordening ruimte. Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening onverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De planlocatie is aangeduid als gelegen in agrarisch gebied.

In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelandseconomie.

### 4.2.3 Reconstructieplan Boven-Dommel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonering is opgenomen in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is de locatie aan Weebosch 8 aangeduid als 'extensivering overig'. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: *'ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op sanering van intensieve functies. Het vestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven is niet gewenst'*.

Herontwikkeling van de locatie Weebosch 8 naar woningbouwlocatie in samenhang met de sanering van de rundveehouderij ter plaatse aan Weebosch 8 is passend binnen het beleid voor extensiveringsgebieden zoals geformuleerd in de Verordening ruimte. Door herontwikkeling van het plangebied vindt een sanering van veehouderijactiviteiten plaats binnen de bebouwingsconcentratie met een overwegende woonfunctie.

Herontwikkeling van de planlocatie van agrarische bedrijfslocatie naar een locatie voor de oprichting van een burgerwoning en het splitsen van langgevelboerderij is passend binnen het beleid zoals geformuleerd in het reconstructieplan 'Boven-Dommel'.

### 4.2.4 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Met de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. De nota schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie, namelijk het bebouwingslint Weebosch.

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.



Zowel het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, als hergebruik van bestaande bebouwing als het stimuleren van economische functies op het platteland die zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies van het landelijk gebied, zoals de landbouw, kunnen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling die bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Bergeijk. De ontwikkeling van een vrijstaande woning op de planlocatie en een boerderijsplitsing is gekoppeld aan de sanering van de aanwezige bedrijfsgebouwen op de planlocatie met een totale oppervlakte van 1.180 m<sup>2</sup> en de sloop van 1.500 m<sup>2</sup> kuilplaat. De ontwikkeling is derhalve passen binnen het provinciale beleid zoals verwoord in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Onderstaand is de exploitatieopzet in het kader van BIO-afdracht weergegeven. De exploitatieopzet en de onderliggende documenten behoren tevens als separate bijlage bij onderhavige toelichting.

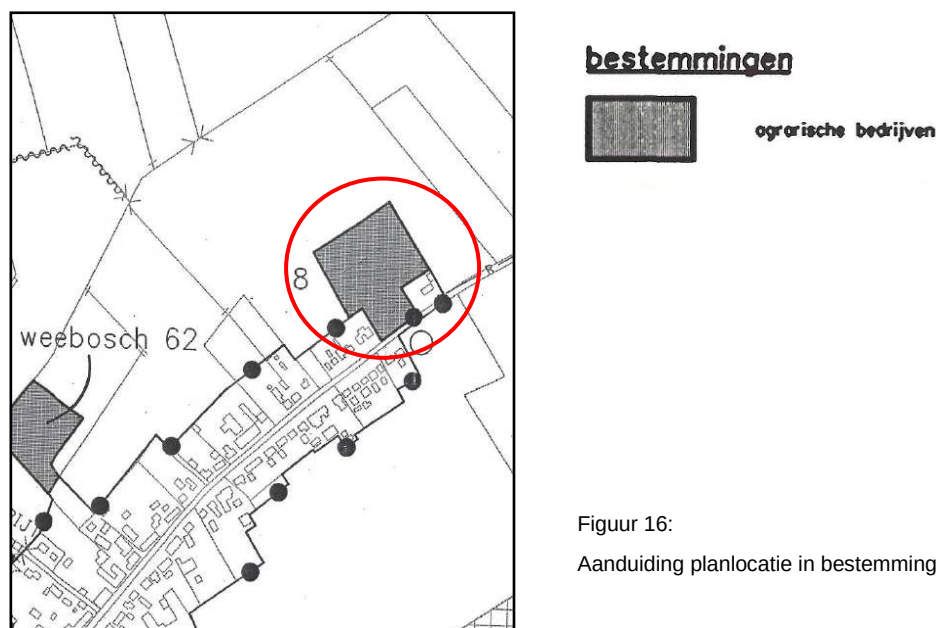
|          | <b>Bergeijk</b><br><b>Weebosch 8</b><br><b>Oprichting 1 bio-woning</b> | <b>st</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>prijs</b>    | <b>Kosten</b>       |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|-----------------|---------------------|
|          |                                                                        |           |                      |                 | <b>totaal euro</b>  |
|          | <b>Bestemmingswinst</b>                                                |           |                      |                 |                     |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
|          | <b>Bouwkavels</b>                                                      |           |                      |                 |                     |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
|          | Bouwkavel 1                                                            |           | 874                  |                 |                     |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
|          | Totale oppervlakte                                                     |           | <b>874</b>           |                 |                     |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
|          | <b>Norm bestemmingswinst</b>                                           |           | <b>874</b>           | <b>€ 140,00</b> | <b>€ 122.360,00</b> |
|          | <b>Tegenprestatie</b>                                                  |           |                      |                 |                     |
| <b>E</b> | <b>Beëindiging</b>                                                     |           |                      |                 |                     |
|          | Waarde huidige opstallen (taxatie bijgevoegd)                          | 40%       |                      | € 120.000,00    | € 48.000,00         |
|          | Bedrijfsbeëindiging (BIV-waarde)                                       |           |                      |                 |                     |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
| <b>F</b> | <b>Sloopwerk opstallen</b>                                             |           |                      |                 |                     |
|          | sloopwerk opstallen (zie taxatie)                                      |           | 1180                 | € 29.500,00     | € 29.500,00         |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
| <b>G</b> | <b>Waardedaling grond</b>                                              |           |                      |                 |                     |
|          | Aanleg natuur op agrarisch bouwblok                                    |           | 2000                 | € 19,00         | € 38.000,00         |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
| <b>H</b> | <b>Overige kwaliteitswinst</b>                                         |           |                      |                 |                     |
|          | Aanleg natuur                                                          |           |                      |                 | € 2.000,00          |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
|          | rente-verlies op ontwikkelkosten                                       | 5,0%      |                      |                 | € 5.875,00          |
| <b>I</b> | <b>Totaal BIO tegenprestatie €I (=E+F+G+H)</b>                         |           |                      |                 | <b>€ 123.375,00</b> |
|          |                                                                        |           |                      |                 |                     |
|          | <b>Verschil tussen opbrengst en investering</b>                        |           |                      |                 | <b>€ 1.015,00-</b>  |

Vanwege de opstelling van de Verordening ruimte zijn alle provinciale beleidsregels heroverwogen, zo ook de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is niet verankerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening of de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte is voor BIO-initiatieven een overgangsregeling opgenomen. Tot 1 juni 2011 kunnen bestemmingsplannen voor BIO-initiatieven die gelegen zijn in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied, zoals de planlocatie aan Weebosch 8 te Weebosch, die voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, worden vastgesteld.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

De locatie aan Weebosch 8 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' van gemeente Bergeijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 mei 1998 en goedgekeurd op 22 december 1998. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' bestemd als 'agrarische bedrijven'. Het valt op dat het agrarische bouwvlak is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' terwijl het plangebied onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing en de woningen aan beide zijden en de overkant van de locatie zijn gelegen binnen het komplan voor Weebosch.



Figuur 16:

Aanduiding planlocatie in bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

De als 'agrarische bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen, zoals een mestopslagsilo op bedrijfsniveau en bedrijfs- of teelt-ondersteunende voorzieningen, met uitzondering van een glastuinbouwbedrijf;
2. Binnen de begrenzing van de bestemming mag niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig zijn;
3. Indien de bebouwing is aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' dan is deze bebouwing tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden zoals bepaald in artikel 2.14;
4. Recreatief medegebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan behouden vrijstelling ingevolge artikel 3.1.11;

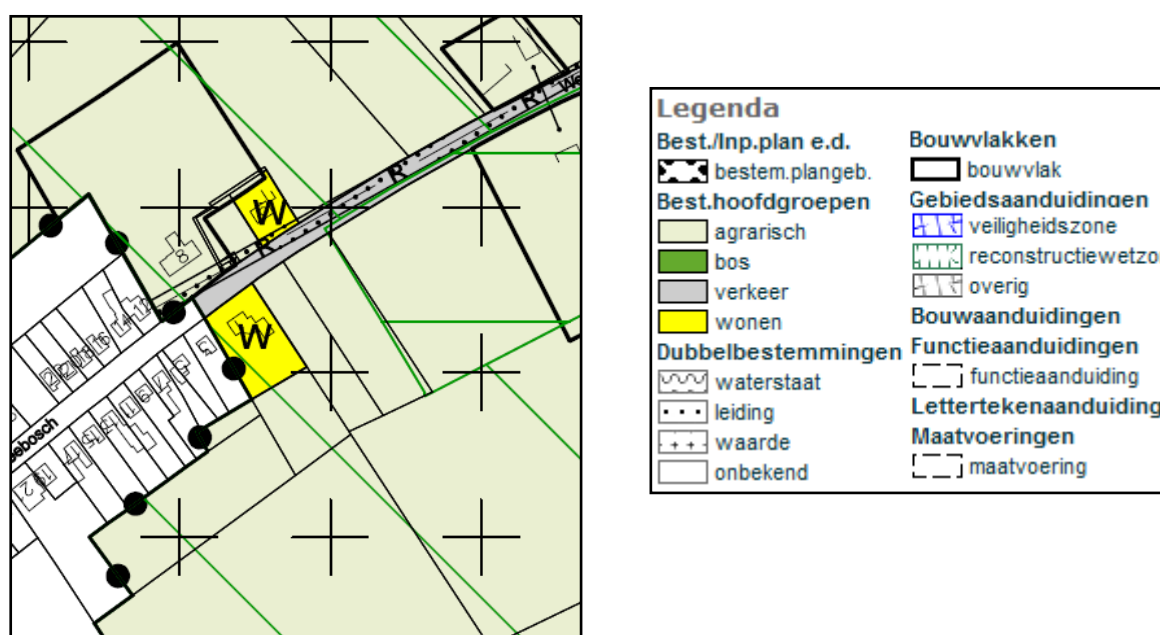
5. Detailhandel in zelf voortgebrachte producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> van de bedrijfsbebouwing.

### 4.3.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' biedt voor de locatie aan Weebosch 8 te Weebosch geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Dit betekent dat een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### 4.3.3 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010'

Momenteel wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' herzien. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010' ligt van 14 oktober 2010 tot 25 november 2010 ter inzage.



Figuur 17: Aanduiding planlocatie in ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010'

Bovenstaand is de aanduiding van de planlocatie in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010' weergegeven. De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  - 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
  - 'intensieve kwekerijen' tevens intensieve kwekerijen zijn toegestaan;
  - 'bomenteelt' tevens bomenteelt is toegestaan;
 waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- bestaande bedrijfswoningen;
- aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

- g. een schuilhut ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch– schuilhut;
- h. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- j. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. behoud van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.



## **5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE**

### **5.1 Water**

#### **5.1.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de locatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gededuceerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

#### **5.1.2 Relevant beleid**

##### **5.1.2.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan**

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Burgemeester en wethouders hebben op 29 juli 2008 besloten om de inspanningen, wettelijke verplichtingen en wensen van de gemeente Bergeijk voor de periode 2010 tot en met 2014 te verankeren in een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Door middel van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Bergeijk 2010-2014 worden de wettelijke taken, de invulling van de zorgplichten ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater, de wijziging van de rioolheffing en overige inspanningen op het gebied van de riolering en waterhuishouding vastgelegd in het beleid van de gemeente.

##### **5.1.2.2 Keur**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De locatie aan Weebosch is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

#### **5.1.3 Beleid Waterschap De Dommel**

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid is verwoord in de Beleidsnota Stedelijk Water en het Waterbeheerplan 2010-2015.

##### **5.1.3.1 Beleidsnota Stedelijk Water**

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.



De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

### **Watersysteem**

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

### **Waterketen**

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

#### **5.1.3.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'**

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

### Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig.

Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

### Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

### Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

### Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

### Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

### Mooi water

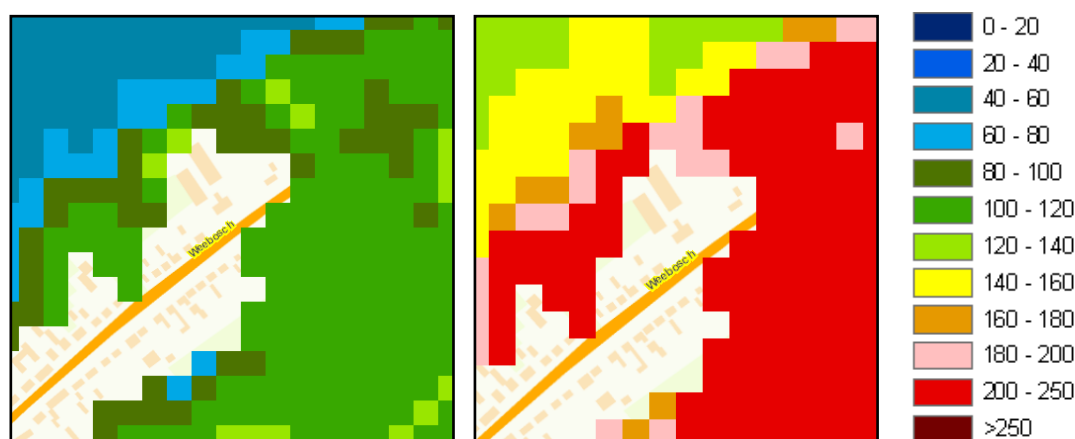
Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

#### **5.1.3.3 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'**

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

#### **5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie**

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +35,7 m. De bodem aldaar betreft een hoge zwarte enkeerdgronden (lemig fijn zand). Op de locatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van de locatie bedraagt -180-250 cm-mv. De GHG ter plaatse bedraagt -100-120 cm-mv.



Figuur 19: GHG en GLG op de locatie

#### **5.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen**

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

De locatie aan Weebosch 8 is thans grotendeels bebouwd dan wel verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen en kuilplaat hebben een oppervlakte van circa 2.730 m<sup>2</sup>. Tevens is op de locatie een bedrijfswoning aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet de bouw van een 'BIO' woning met bijgebouwen en erfverharding met behoud van de bestaande bedrijfswoning.

#### 5.1.5.1 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woning wordt een verhard oppervlak van circa 350 m<sup>2</sup> verwacht, bestaande uit:

- 150 m<sup>2</sup> hoofdgebouw;
- 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen;
- 100 m<sup>2</sup> erfverharding.

De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt daarmee af met in totaal circa 2.380 m<sup>2</sup>.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van  $T=10 + 10\%$ . Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 350 m<sup>2</sup> van de BIO-woning aan Weebosch 18 m<sup>3</sup> bedraagt.

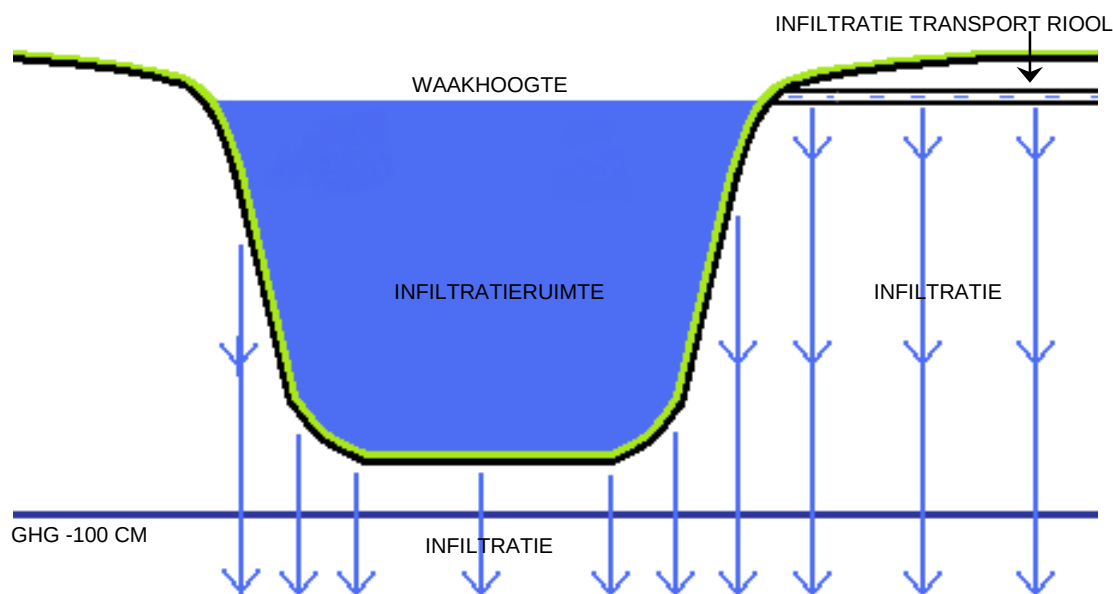
#### 5.1.5.2 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratiesloot. Een infiltratiesloot is een bovengrondse voorziening, begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De GHG in het plangebied bedraagt -100-120 cm-mv. De infiltratiesloot zal een maximale diepte krijgen van 75 cm. De infiltratiesloot zal een oppervlakte hebben van 25 m<sup>2</sup>. De sloot wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ( $T=100$  situatie) zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. In onderstaande figuur is de ligging van de sloot binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 18: Ligging sloot in plangebied

Onderstaande figuur geeft een doorsnede van de aan te leggen infiltratiesloot weer.



Figuur 19: Doorsnede infiltratiesloot

Het hemelwater dat valt op het dak van de bestaande bedrijfswoning wordt in de huidige situatie afgevoerd naar een bestaand gemengd riool. Er zijn verschillende mogelijkheden om de afvoer van het hemelwater dat valt op de bedrijfswoning af te koppelen en te infiltreren. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop, een infiltratieveld of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 20: Voorbeelden van infiltratie-  
Mogelijkheden

### **5.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locatie aan Weebosch valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het waterschap De Dommel heeft een advies uitgebracht over het onderhavige project. Dit advies is als separate bij onderhavige toelichting gevoegd.

## **5.2 Natuur**

### **5.2.1 Natura 2000**

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

### **5.2.2 Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

#### **5.2.2.1 Natuurloket**

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.



Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse van het plangebied (X:148 / Y:369) van de rode lijst 1 soort vaatplant, 2 mossen en 20 soorten vogels zijn gesignaleerd. Tevens zijn in het betreffende kilometerhok van lijst 1 van de Flora en faunawet 2 soorten vaatplanten waargenomen. Van de Flora en faunawet vogels zijn 78 soorten vogels waargenomen.

In het kilometerhok zijn gedeelten van het beekdal van de Run en het bosgebied van de Cartierheide gelegen. Het is zeer waarschijnlijk dat de rode lijstsoorten en de flora en faunawet soorten alleen maar voorkomen in deze natuurgebieden. Het plangebied betreft een intensieve landbouwlocatie. De locatie is voor het overgrote deel verhard. Op de locatie vindt dagelijks verstoring plaats door landbouwactiviteiten. Het is nagenoeg uitgesloten dat zich een van de rode-lijst soorten of flora en faunawetsoorten op de locatie bevindt.



Figuur 21: Kilometerhok 148-369 in zijn omgeving

| 148-369                | vaatplanten | mossen    | korstmossen | paddestoelen | zoogdieren | vogels      |
|------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|------------|-------------|
| Rode-Lijstsoorten      | 1           | 2         |             |              |            | 20          |
| Ffwt soorten tabel 1   | 2           |           |             |              |            |             |
| Ffwt soorten tabel 2+3 |             |           |             |              |            |             |
| Ffwt vogels            |             |           |             |              |            | 78          |
| Hri soorten bijlage II |             |           |             |              |            |             |
| Hri soorten bijlage IV |             |           |             |              |            |             |
| aantal soorten         | 207         | 69        |             |              |            | 78          |
| volledigheid onderzoek | goed        | goed      | niet        | niet         | niet       | slecht/niet |
| onderzoekperiode       | 1990-2010   | 2000-2010 | 2000-2010   | 2000-2010    | 2000-2010  | 2000-2010   |

Figuur 22: Tabel uit databank natuurloket



### 5.2.2.2 Waarneming.nl

Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd door middel van raadpleging van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). Het plangebied ligt binnen het gebied 'Bergeijk', welke de gehele gemeente Bergeijk beslaat.

Uit de waarnemingen blijkt dat het overgrote deel van de 'zeldzame' en 'zeer zeldzame' waarnemingen plaatsvindt in subgebieden (natuurgebieden) binnen de gemeente Bergeijk. Het plangebied is niet in een dergelijk subgebied gelegen. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het plangebied geen of weinig actuele natuurwaarden kent. Daarnaast is het plangebied thans grotendeels verhard dan wel bebouwd waardoor ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

### 5.2.2.3 Vleermuizen

In (oudere) stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. De stallen aan Weebosch zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de locatie kan rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. De meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

## 5.2.3 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Op een afstand van meer dan 10 km van het plangebied is het Habitatrichtlijn-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen.

Het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel omvat de Groote Heide in het noorden, de gemeentebossen van Heeze, de landgoederen Valkenhorst en Heezerheide en de boswachterij Leende. Het westelijk deel betreft De Plateaux, het dal van de Dommel en gedeelten van de beeklopen van de Run en de Keersop. De Plateaux is een deels bebost heidegebied. Tegen de Belgische grens aan liggen vloeivelden: hooilanden die al sinds lange tijd bevoeid worden met (kalkrijk) Maaswater door middel van een lang stelsel van geulen en kanaaltjes. In de heide van de Malpie liggen een aantal grote vennen. Op meerdere locaties zijn kleine jeneverbesstruwelen aanwezig. Langs de Dommel liggen vochtige en natte graslanden en bossen.

Sanering van de veehouderij en de oprichting van een vrijstaande woning heeft alleen maar positieve effecten op het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

### 5.3 Cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 23: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding 'hoog of middel-hoog'. Gezien deze hoge- of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde ter plaatse, dient een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse uitgevoerd te worden. In onderhavige situatie wordt slechts één woning toegevoegd. Aan het plangebied zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachtingswaarden' worden toegekend. Het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem ter plaatse van het plangebied wordt door het toekennen van deze dubbelbestemming gewaarborgd.

De huidige bedrijfswoning betreft een langgevelboerderij uit de periode 1930-1940. Binnen het gebouw is een beperkt woongedeelte en een stalgedeelte (grupstal) aanwezig. Het woongedeelte en het stalgedeelte zijn aan de buitenzijde duidelijk van elkaar te onderscheiden vanwege de typische gevelopeningen raam ( stalraampjes) en deuren (lage veedeurtjes). De boerderij verkeert nog volledig in de oude stijl.

De woning is beeldbepalend in het lint. Het is aan de zuidzijde van Weebosch de enige nog resterende langgevelboerderij die nog refereert aan het agrarische gebruik uit die periode jaren '40 en '50 van de vorige eeuw. De boerderij is daarmee cultuurhistorisch van belang. Het betreft een typisch voorbeeld van een kempische langgevelboerderij uit de periode na de crisisjaren. Bijzonder in het lint Weebosch is dat vanaf de kern naar buiten toe de boerderijen steeds jonger worden. Dichter bij de kern zijn enige oudere boerderijen als MIP-monument aangeduid. Deze boerderijen zijn opgericht in de periode 1850-1875.

De bouw van de woning is zeer eenvoudig en functioneel. De boerderij is opgetrokken met gebakken stenen met een mulde pannen zadeldak. De boerderij heeft eenvoudige gevelopeningen zonder sier en beperkte raamindelingen. De boerderij weerspiegelt daarmee de beperkte welvaart in deze periode. Een boerderijsplitsing geeft een garantie voor het behoud van de boerderij op deze plaats. Boerderijsplitsing is ook al mogelijk op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010'.

## 5.4 Bedrijfshinder

### 5.4.1 Agrarische aspecten

In de directe omgeving van het plangebied (300 meter) zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen, te weten Weebosch 1, Weebosch 2 en Zandhoef 4 te Bergeijk.



Figuur 24: Veehouderijen in omgeving projectlocatie

Op de locatie Weebosch 1 is de volgende vergunning verleend.

5571 LL, 1,

**Beschikkingdatum: 01-01-1986**  
**UAV-tabelversie: Tabel 1996-2**

#### Stalgroepen

| Dier cat       | UAV code | Omschrijving                                      | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE tot 1996 | MVE tot 2003 | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
|----------------|----------|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|---------|------------------|-------------------|
| A1             | A1.5     | overige huisvestingssystemen; permanent opstallen | 8,80                  | 99            | 871              | 0            | 0            | 119     | 0                | 43                |
| A3             | A3       | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                     | 3,90                  | 77            | 300              | 0            | 0            | 20      | 0                | 8                 |
| <b>Totalen</b> |          |                                                   |                       |               | <b>1171</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>     |         | <b>0</b>         | <b>51</b>         |

Sluit venster

Op de locatie Weebosch 2 is vergund:

### 5571 LX, Weebosch 2, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 17-06-2008  
UAV-tabelversie: RAV 2007-1

#### Stalgroepen

| Dier cat | UAV code | Omschrijving                                            | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE tot 1996 | MVE tot 2003 | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
|----------|----------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|---------|------------------|-------------------|
| C1       | C1       | geiten ouder dan 1 jaar                                 | 1,90                  | 1258          | 2390             | 419          | 968          | 137     | 23650            | 72                |
| C2       | C2       | opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar            | 0,80                  | 350           | 280              | 0            | 269          | 17      | 3955             | 11                |
| C3       | C3       | opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen | 0,20                  | 350           | 70               | 0            | 269          | 17      | 1995             | 11                |
| Totalen  |          |                                                         |                       |               | 2740             | 419          | 1506         |         | 29600            | 94                |

Sluit venster

De locatie Zandhoef 4 betreft een rundveebedrijf op grote afstand (groter dan 100 meter). Deze locatie is dan ook in dit kader niet relevant.

De veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de planlocatie. Daarnaast mag de beoogde herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet beperken. Tevens moet op het plangebied een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden.

#### 5.4.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Bergeijk de 'Gebiedsvisie en gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld.

De 'Verordening geurhinder en veehouderij' (2008) van de gemeente Bergeijk stelt geen afwijkende geurnorm voor het plangebied. Op het plangebied is derhalve de wettelijke norm van 14 oue/m<sup>3</sup> van toepassing.

In de Wgv is bepaald dat voor diercategorieën waarvoor geen odour normen zijn vastgesteld vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter.

De BIO woning zal worden gerealiseerd op een kavel op een afstand van meer dan 100 meter vanaf de grens van het bouwblok van de rundveehouderij aan Weebosch 1. Er bestaan dan ook in dit opzicht geen beperkingen voor het oprichten van een BIO woning op de planlocatie.

In artikel 14 lid 3 van de Wgv is tevens bepaald dat het tweede lid van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is; de bedrijfswoning aan Weebosch 8.

Bij beëindiging van de agrarische activiteiten en wijziging van de agrarische- naar een woonbestemming, is artikel 3 lid 2 van de Wet Geurhinder en Veehouderij van toepassing. In artikel 3 lid 2 van de Wet Geurhinder en Veehouderij staat vermeld dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter moeten bedragen.

Dit betekent dat voor de agrarische bedrijven aan Weebosch1 en Weebosch 2 de minimale afstand van 50 meter geldt. Gezien de afstand van de omliggende veehouderijen tot het plangebied kan worden geoordeeld dat het woningbouwproject buiten de contouren van de overige veehouderijbedrijven is gelegen.

Het bovenstaande betekent dat bij de realisatie van de woningbouw geen rekening hoeft te worden gehouden met de bestaande vaste afstandscontouren van de omliggende veehouderijen.

#### 5.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de 'Gebiedsvisie en gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij' van de gemeente Bergeijk is een kaart met de huidige achtergrondbelasting opgenomen. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0 tot 10 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>).

Het leefklimaat in gebieden met een achtergrondbelasting van 0 tot 10 oue/m<sup>3</sup> wordt beoordeeld als 'goed' tot 'zeer goed'. Door herontwikkeling van het plangebied zal de geuremissie van het intensieve rundveebedrijf van initiatiefnemer vervallen. Derhalve zal het leefklimaat op het plangebied na herontwikkeling verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Herontwikkeling van de locatie Heuvel 9 naar een BIO woning en de splitsing van de bestaande bedrijfswoning in twee wooneenheden is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

#### 5.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De beoogde herontwikkeling van het plangebied van intensieve rundveehouderijlocatie naar woningbouwlocatie voor de oprichting van een woning in het kader van beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' mag de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

De veehouderij Weebosch 1 ligt op voldoende afstand van de locatie. Het veehouderijbedrijf Weebosch 2 wordt reeds belemmerd door de beide burgerwoningen op de hoek Zandhoef en Weebosserweg.

#### 5.4.5 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen burgerwoningen en agrarische bedrijven (op afstand) gevestigd. Er is dan ook geen sprake van milieuhinder ten gevolge van overige bedrijfsactiviteiten.

### 5.5 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuw te bouwen woning in het stedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Op de locatie is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 21 december 2010 met rapportnummer 1011/107/RV is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek luiden:

Voor wegverkeerslawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Weebosch.

Voor zowel de nieuw te bouwen woning als de door splitsing nieuw te ontstane burgerwoning geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Weebosch de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde voor stedelijk gebied van 63 dB wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 50 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek.

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) op de weg Weebosch blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 4 dB afneemt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï nog altijd overschreden op de eerste verdieping en (eventuele) tweede verdieping van de voorgevel van de nieuw te bouwen woning.

Indien de nieuwe vrijstaande woning echter circa 16 meter verder van de wegrand wordt gebouwd zal de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet meer worden overschreden en hoeft er geen beschikking hogere grenswaarde bij de gemeente te worden aangevraagd. Voor de door splitsing nieuw te ontstane burgerwoning geldt dat deze uiteraard niet verder van de weg kan worden gerealiseerd.

Zowel het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm alsmede een verschuiving van het bouwplan gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Bovendien wordt bij het toepassen van dunne deklagen B de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden en voldoet deze maatregel dus niet aan het doelmatigheidscriterium. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen vrijstaande woning bedraagt maximaal 58 dB. De cumulatieve geluidbelasting op de voorgevel van de door splitsing ontstane nieuwe woning bedraagt maximaal 57 dB. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel  $G_{A;k}$  voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval bedraagt de  $G_{A;k}$  maximaal 25 dB en 24 dB. Derhalve is er aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Als de vrijstaande woning circa 16 meter verder van de wegrand worden gerealiseerd dan kan een aanvullend onderzoek bij deze woning achterwege blijven.

Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.

Om de herontwikkeling van de locatie Weebosch 8 mogelijk te maken zal een procedure hogere waarde in het kader van wegverkeerslawaaï worden gevolgd.



## 5.6 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de bouw van een nieuwe 'BIO' woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## 5.7 Bodemgesteldheid

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente Bergeijk worden overlegd.

## 5.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

### 5.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 1.400 meter. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

## **5.8.2 Transport**

### Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bergeijk bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

### Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

### Vervoer over het water

Binnen de gemeente Bergeijk vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

### Vervoer via buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleiding gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

## **5.8.3 Hoogspanningslijnen**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.



## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6.1 Inleiding**

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **6.2 Algemene toelichting verbeelding**

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

### **6.3 Algemene toelichting voorschriften**

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### **6.4 Toelichting bestemmingen**

#### **6.4.1 Agrarisch**

Een gedeelte van het huidige agrarisch bouwblok behoudt de agrarische bestemming. De in dit bestemmingsplan voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **6.4.2 Natuur**

Circa 2.000 m<sup>2</sup> van het huidige agrarische bouwblok is bestemd als 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

#### **6.4.3 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, wonen in een woonboerderij ter plaatse van de huidige bedrijfswoning, erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De op te richten 'BIO' woning binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 800 m<sup>3</sup>. De bestaande bedrijfswoning aan Weebosch 8 mag opgesplitst worden met twee woningen met een inhoud van maximaal 900 m<sup>3</sup>. De goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter. Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### **6.4.4 Leiding (dubbelbestemming)**

Aan de voorzijde van het perceel is een leiding gelegen. Ter plaatse is de bestemming 'Leiding' toegekend. De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolwater-transportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' en groenvoorzieningen.

#### **6.4.5 Waarde - Archeologische Verwachtingswaarden (dubbelbestemming)**

Het gehele plangebied is tevens bestemd als 'Waarde - Archeologische Verwachtingswaarden'. Het plangebied is derhalve, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergeijk zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, de door de gemeente Bergeijk gemaakte kosten en eventuele planschadeverhaal ontstaan door onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

### **7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan**

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.





## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Inspraakprocedure**

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

### **8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 8' heeft met ingang van 3 maart 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn van de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

1. De zienswijze van de provincie Noord-Brabant heeft betrekking op de strijdigheid van onderdelen van onderhavig bestemmingsplan met de Verordening ruimte. In de toelichting van het bestemmingplan ontbreekt namelijk een inzichtelijke verantwoording waarin is onderbouwd op welke wijze de bestemmingswinst zich verhoudt tot de kwaliteitsverbetering. Zo ontbreekt er een taxatierapport en een anterieure overeenkomst waarin de kwaliteitsverbetering zeker wordt gesteld.
2. De zienswijze van het waterschap De Dommel omvat een viertal punten die verwerkt dienen te worden in het definitieve bestemmingsplan.

Beide zienswijzen zijn integraal verwerkt in onderhavige toelichting.