

Weebosch 104
Bergeijk

Ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Fam. Jansen

Rapportnummer:
11.144_R_01

Datum vrijgave
januari 2017

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	5
	Vigerend bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
	Beschrijving plangebied	7
	Het plan	12
3	BELEIDSKADER	14
	Rijk	14
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	14
	3.1.2 AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)	14
	3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035	15
	Provincie Brabant	15
	3.1.4 Structuurvisie	15
	3.1.5 Verordening Ruimte	17
	3.1.6 Cultuurhistorische Waardenkaart	18
	Regio Zuidoost-Brabant	19
	3.1.7 Regionale Woonvisie 2011-2020	19
	Gemeente Bergeijk	20
	3.1.8 Structuurvisie Bergeijk	20
	3.1.9 Dorpenontwikkelingsplan	22
	3.1.10 Kernenbeleid en leefbaarheid	22
	3.1.11 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan	23
	3.1.12 Bestemmingsplan Weebosch 2011	23
4	OMGEVINGSASPECTEN	25
	Inleiding	25
	Cultuurhistorie	25
	4.1.1 Aanleiding in en doel	25
	4.1.2 Doorwerking in het plan	25
	Archeologie	26
	4.1.3 Aanleiding en doel	26
	4.1.4 Doorwerking in het plan	26
	Flora- en Fauna	28
	4.1.5 Aanleiding en doel	28
	4.1.6 Doorwerking in het plan	29
	Watertoets	30
	4.1.7 Aanleiding en doel	30
	4.1.8 Doorwerking in het plan	34
	Bodemonderzoek	34
	4.1.9 Aanleiding en doel	34
	4.1.10 Doorwerking in het plan	35
	Geur	36
	4.1.11 Aanleiding en doel	36
	4.1.12 Doorwerking in het plan	36
	Geluid	36

4.1.13	Aanleiding en doel.....	36
4.1.14	Doorwerking in het plan.....	37
Externe veiligheid.....		37
4.1.15	Aanleiding en doel.....	37
4.1.16	Doorwerking in het plan.....	38
Verkeer en vervoer		39
4.1.17	Aanleiding en doel.....	39
4.1.18	Doorwerking in het plan.....	39
Luchtkwaliteit		40
4.1.19	Aanleiding en doel.....	40
4.1.20	Doorwerking in het plan.....	41
Bedrijven- en milieuzonering.....		41
4.1.21	Aanleiding en doel.....	41
4.1.22	Doorwerking in het plan.....	41
5	UITVOERBAARHEID	42
Economische uitvoerbaarheid		42
Maatschappelijke uitvoerbaarheid		42
6	JURIDISCHE VORMGEVING	43
Wijze van bestemmen		43
Juridische methodiek		43
BIJLAGEN TOELICHTING		46

1 INLEIDING

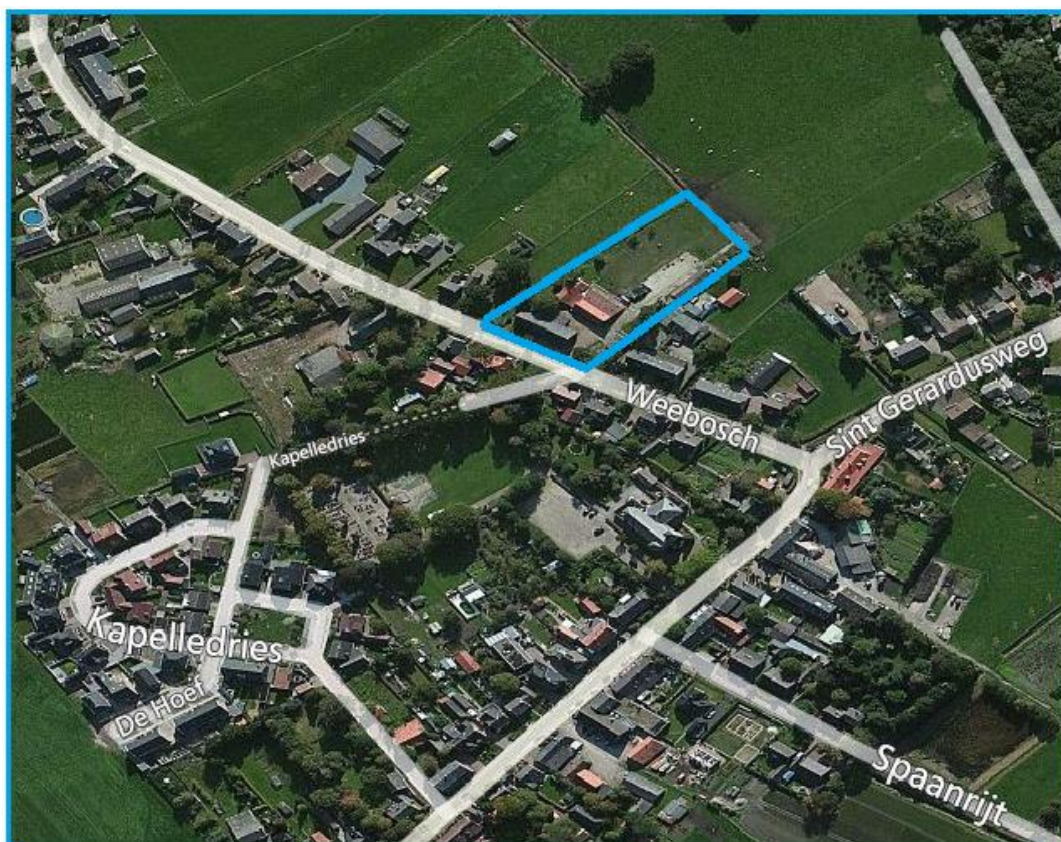
Aanleiding

De voormalige boerderij Weebosch 104 heeft haar agrarische bestemming en gebruik verloren. De boerderij heeft nog bijzonder veel oorspronkelijke kenmerken behouden en heeft de wijzigingen die het gevolg waren van schaalvergroting in de tweede helft van de vorige eeuw veel minder ondergaan dan veel andere boerderijen.

Het plan is om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. De cultuurhistorische boerderij wordt daarbij gesplitst in 2 wooneenheden. Daarnaast ontstaat, in ruil voor de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing, ruimte voor het toevoegen van een vrijstaande woning.

Met het project wordt een agrarisch bedrijf in de kern van Weebosch gesaneerd. De milieurechten worden daarmee ingeleverd. Dit is positief voor het woon- en leefklimaat in de kern. Daarnaast kan door het behoud van de cultuurhistorische waarde van de boerderij betekenis worden gegeven aan de ontstaansgeschiedenis van het dorp.

Hieronder is een luchtfoto van de bebouwing en projectlocatie opgenomen waarbij rond de locatie een blauwe lijn is weergegeven.



Figuur: Luchtfoto Weebosch (Bron: Bingmaps.nl)

Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Weebosch. Weebosch ligt ten westen van de kern Bergeijk, op de rand van grote bosgebieden, in het westen, en agrarische gronden tussen Weebosch en Bergeijk.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband (bron: googlemaps.com)

Het plangebied maakt onderdeel uit van zowel de historische bebouwing langs de oorspronkelijke dorpslinten als de planmatige woongebieden in het westen en oosten van de kern.

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in de vigerende bestemmingsplannen:

- 'Weebosch 2011', dat is vastgesteld door de raad op 1 maart 2012, onherroepelijk 31 mei 2012;
- 'Weebosch 2011, herziening 2014', dat is vastgesteld door de raad op 1 jul 2014 en onherroepelijk .

Wijziging bestemming

De plannen passen qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor het perceel een nieuwe bestemmingsplan dient te worden opgesteld voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd. In paragraaf 3.1.12 'Bestemmingsplan Weebosch 104' wordt op dit onderwerp dieper in gegaan.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische vertaling weergegeven.

2 Het project

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

Beschrijving plangebied

Historie

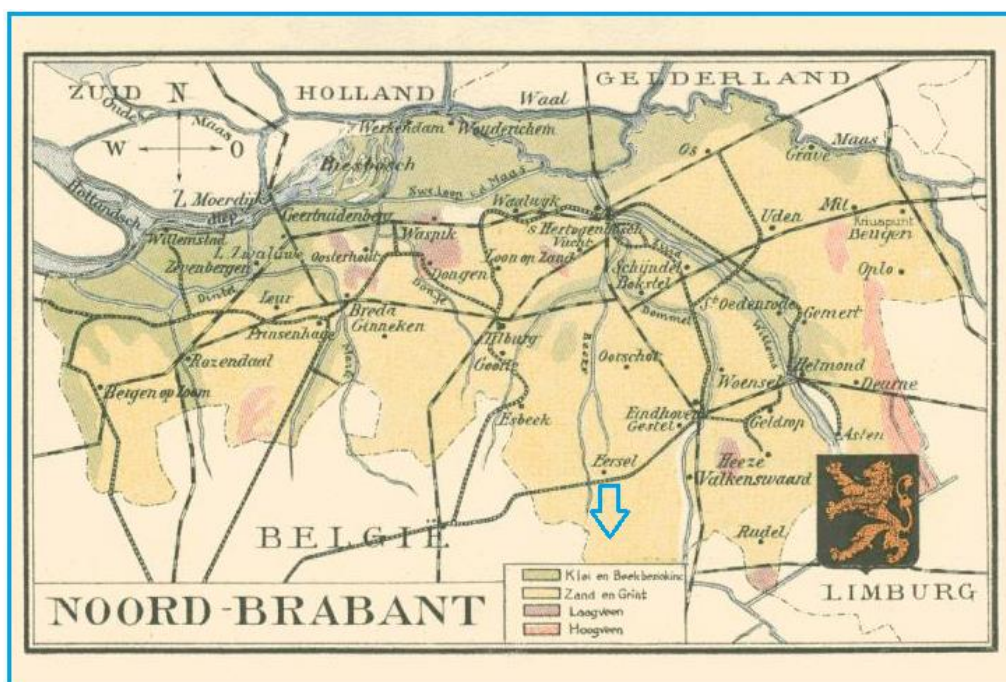
De gemeente Bergeijk is gesitueerd op de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen.

Een uitzondering hierop vormt de beek de Aa of Goorloop, die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt. De overige beken betreffen de Keersop met diverse bovenlopen en de Run, die beide in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

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

De “Weebosch” of “Weibosch” wijst naar een, voor de Kelten belangrijke en heilige plek waar de goden offers werden gebracht. Hieruit mag worden afgeleid dat in de Keltische tijd deze omgeving bewoond werd.

De eerste zijdelingse vermelding van Weebosch dat toen Wedebosch heette, dateert van september 1299. *Jan II, hertog van Brabant, bestemt op verzoek van Simon, investiet van Bergeyk, vrouwe Aleid en de gehele parochie van Bergeyk zekere hem toebehorende allodiale goederen voor het onderhoud van een nieuw gesticht altaar, met uitzondering echter van de novale tienden van Wedebosch.* In een charter (1326) van Hertog Jan III van Brabant wordt het gehucht Wedebosch ook genoemd.



Figuur. Inzicht bodemopbouw plangebied (Bron: rapport bouwhistorische verkenning van de voormalige langgevelboerderij Weebosch 104, Gemeente Bergeijk, .ir. W. Beelen, Endhoven voorjaar 2012)

De 'Militaire kaart 1830-1850' toont de haakvormige weg waarlangs de boerderijen gelegen zijn.



Figuur. Militaire kaart uit 1830 1850 met bij de blauwe pijl de voorloper van de boerderij Weebosch 107 (Bron: rapport bouwhistorische verkenning van de voormalige langgevelboerderij Weebosch 104, Gemeente Bergeijk, .ir. W. Beelen, Endhoven voorjaar 2012)

De afbeelding van de kaart is te onnauwkeurig om aan de hand van de rode vlekken, die de bebouwing voorstellen, te kunnen aangeven welk type bebouwing voorkomt. Duidelijk is wel dat Weebosch een voor landbouw geschikte locatie was. Het grote heide gebied achter de boerderij gelegen bood ruimte voor schapen en strooisel voor de koeienstal. Het perceel waarop de boerderij ligt werd in de negentiende eeuw deels als tuin gebruikt, het overige was weiland. De percelen aan de overzijde van de weg lagen iets hoger en waren in gebruik als bouwlanden. De 'Run' een beek die uitmond in de Dommel zorgde voor de aanvoer van water.

Kortom deze omgeving bood de mogelijkheden voor eeuwen oude bewoning met een agrarische bedrijfsvoering (Bron: rapport bouwhistorische verkenning van de voormalige langevelboerderij Weebosch 104, Gemeente Bergeijk, .ir. W. Beelen, Endhoven voorjaar 2012).

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

Locatie

De Weebosch is een oude verbindingsweg die de verbinding vormt tussen Bergeijk, Weebosch en Luykgestel.

Stedenbouwkundig gezien heeft Weebosch het karakter van een bebouwingslint: een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkevels.



Figuur. Lintbebouwing ter hoogte van projectlocatie.

In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen op grote percelen gesitueerd.

Historische en meer recente panden wisselen elkaar af en de woningen hebben een hoogte van één à twee lagen met kap. De rooilijn verspringt en tussen de woningen komen enkele grotere panden voor. De bebouwing heeft een relatief op karakter met grote open ruimtes tussen de bebouwing. Hier bevinden zich diverse agrarische bedrijven en percelen.

Nabij de kruising van de Weebosch en de Sint Gerardusweg bevinden zich de kerk en de begraafplaats. Schuin tegenover de kerk zijn enkele horecagelegenheden gesitueerd.

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



Figuur. Bovenaanzicht planlocatie

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de voorzijde van Weebosch 104.



Figuur. Weebosch 104

Links op de afbeelding is het woongedeelte van de boerderij te zien.

Het bedrijfsgedeelte, rechts op de afbeelding, bestaat uit een stalgedeelte, de deel en tasruimte.

Achter en naast de woonboerderij zijn diverse bijgebouwen aanwezig.



Figuur. bijgebouwen achter de langgevelboerderij



Figuur. Schuur binnenplaats



Figuur. Zijkant schuur binnenplaats en stal aan achterzijde schuur binnenplaats



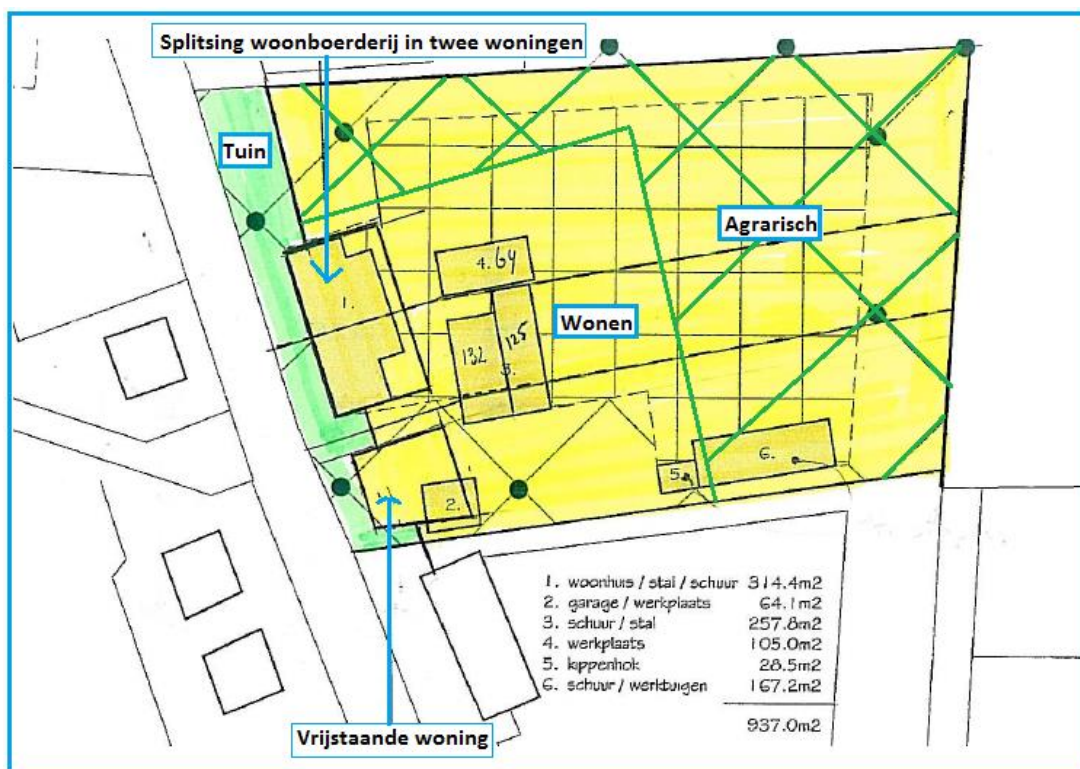
Figuur. Tractorschuur

Het plan

De projectlocatie heeft een oppervlakte van 7715 m². De locatie is kadastraal bekend als Bergeijk, sectie K, nummers 106.

De bedoeling is om agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en in te zetten op het behoud van de langgevelboerderij. Dat kan door:

- Splitsing van de woonboerderij in 2 woningen;
- Toevoeging van een vrijstaande woning;
- Sloop overtollige bebouwing.



Figuur. Opzet plan

De gronden rondom de woning krijgen een woonbestemming en tuinbestemming. Te zien is dat een deel van de gronden haar agrarische bestemming behoudt. Op deze manier is er sprake van een logische opbouw en kunnen de gewenste functies op een harmonieuze wijze een plek krijgen.

Beeldkwaliteit

Door het behoud van de langgevelboerderij wordt een waardevol en cultuurhistorisch pand behouden. Voor de nieuwe woning wordt met aangesloten bij de overige bebouwing langs het lint en zal bestaan uit één bouwlaag met kap.

Er ontstaat een beeld van de herinrichting van een overgangszone tussen het dorpsgebied en het buitengebied, waarbij oude waardevolle nog bestaande cultuurhistorische waarden en kenmerken met zorg worden behouden en ingepast in hedendaagse opvattingen ten aanzien van wonen en werken.

3 Beleidskader

Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk: 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal worden uitgewerkt. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet specifiek benoemd in het se SVIR.

3.1.2 *AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)*

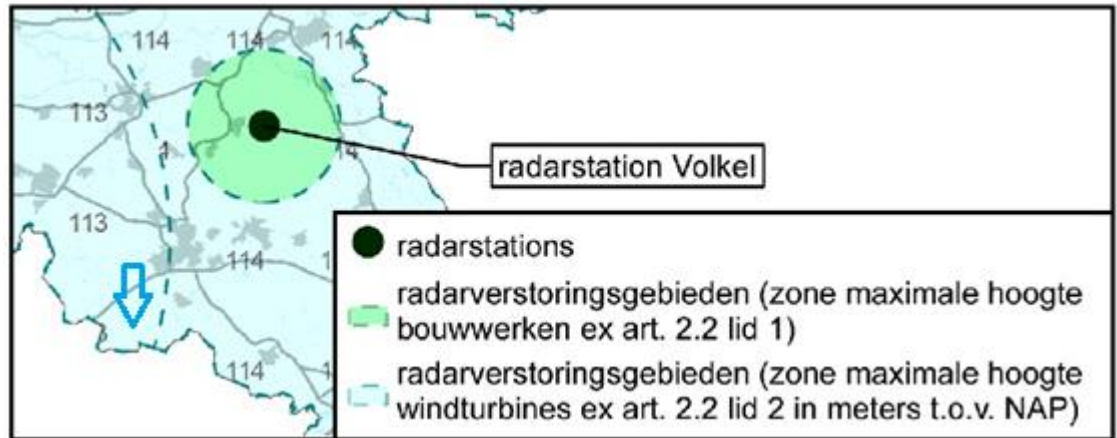
Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Beleid radar- en communicatieapparatuur

In het Barro is in artikel 2.6.9 (militaire radarstations, beperkingen rondom een radarstation en beoordeling gevolgen van bouwwerken) geregeld dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel en Woensdrecht. Op de hieronder staande afbeelding zijn de verstoringsgebieden weergegeven. De blauwe pijl geeft bij benadering het plangebied weer.



Figuur. Uitsnede bijlage Barro t.a.v. radarstations

Ten aanzien van plangebied

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel en Woensdrecht. De hoogte van de bebouwing is maximaal 9 m. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen, hoger dan 65 m, mogelijk worden gemaakt is aanvullende toetsing niet nodig.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

Provincie Brabant

3.1.4 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 is vastgelegd. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

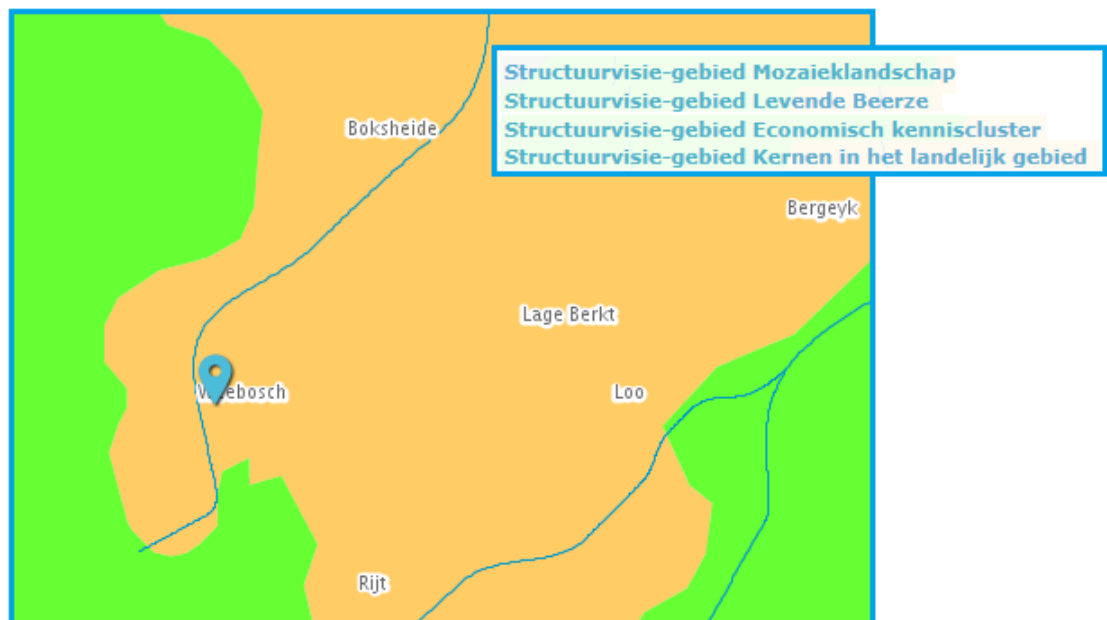
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Zoals uit het volgende kaartbeeld blijkt is de projectlocatie (met blauwe pijl aangeduid) gelegen in de samentrekking van meerdere gebieden.



Figuur. Uitsnede structuurvisie

Het maakt deel uit van het Mozaïeklandschap, de Levende Beerze maar ligt ook in een Economisch Kenniscluster. Verder maakt het plangebied deel uit van Kernen in het landelijk gebied.

Het beleid voor het Mozaïeklandschap geeft aan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dienen te spelen op de karakteristieken van de verschillende Brabantse landschappen. De provincie vindt het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de cultuurhistorische waarden worden betrokken.

Landschappen met hoge cultuurhistorische waarden worden op gebiedsniveau behouden en versterkt zodat ze het verhaal van het Brabantse landschap in optima forma vertellen.

Binnen de gebiedsopgave voor de Levende Beerze staat de realisatie van de Groenblauwe Mantel voorop.

Ten aanzien van plattelandskernen is het volgende bepaald. De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden. Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorps structuur.

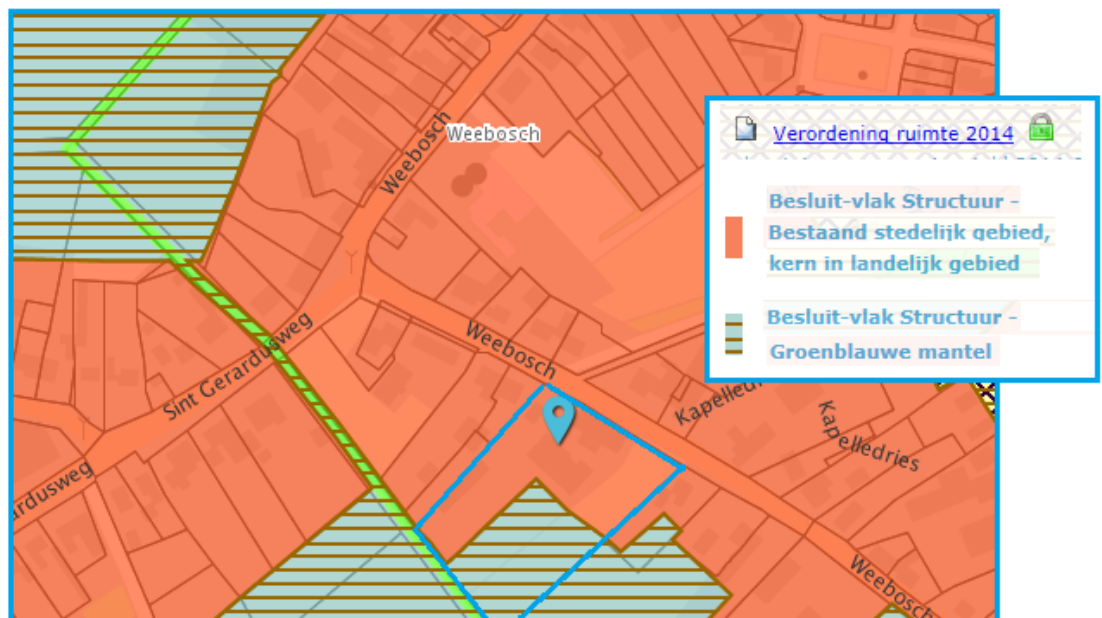
Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling past in de visie om bestaande cultuurhistorisch waardevolle projecten te behouden en een kwalitatieve verbetering aan te brengen waarbij de bestaande bebouwing zo goed mogelijk wordt benut.

3.1.5 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De opzet van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is geheel gewijzigd ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012. Deze verordening is een geïntegreerde versie.

De planlocatie valt in het bestaand stedelijk gebied – kern landelijk gebied, zoals dit is vastgelegd in Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte zijn de beleidsregels vastgelegd die dienen te zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



Figuur. Uitsnede Verordening Ruimte 2014

In artikel 4.2 'Stedelijk gebied' is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Verder dient wanneer het plan voorziet in de nieuwbouw van woningen, op basis van artikel 4.3, het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de regionale woningbouwafspraken worden nagekomen. Daarnaast dient te worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' zijn eisen opgenomen ten aanzien de motivering van het plan. Zo dient in de toelichting tot uiting te komen hoe de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid vorm krijgt. Verder dient te worden aangegeven hoe toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plangebied

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied.

De verandering van kantoor- naar woonbestemming past binnen de doelstellingen van dit beleid.

Het agrarisch bouwvlak wordt verruild voor een bestemming wonen met een tuinbestemming. Een flinke strook naast en achter de woonbestemming krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', zonder bouwvlak. De bebouwingsmogelijkheden worden daarmee fors ingeperkt in ruil voor de woonbestemming. Door de groene bestemming aan de zijkant blijft het doorzicht behouden. Op deze manier is er balans in het plan tussen 'groen' en 'rood'.

Het bijgebouw wordt in dezelfde stijl als het woonhuis opgetrokken. Het bijgebouw is gesitueerd in een bosrijke omgeving achter het woonhuis. Het bijgebouw zal niet bewoond worden. Onderhavig initiatief past volledig binnen de doelstellingen uit de Verordening Ruimte. Het plan past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

De verbetering bestaat uit het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Door het mogelijk maken van bewoning van de boerderij blijft erfgoed behouden. Dit is van betekenis voor een goed begrip van de ontstaansgeschiedenis van Weebosch en omgeving.

3.1.6 Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten.

Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied maakt op basis van de CHW-kaart onderdeel uit van de 'Kempen'.

Kempen

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied, een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel heeft een provinciale betekenis.

Ten aanzien van het behoud zijn de volgende strategieën van toepassing. Ten eerste het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Ten tweede de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Weebosch

Ook Weebosch zelf is aangegeven als geografische lijn met waarde. Dit is verder in het beleid niet uitgewerkt.

Ten aanzien van het plangebied

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is niet specifiek beschermd in de Verordening Ruimte.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing optimaal benut. Daarmee tast het plan de cultuurhistorische waarde, zoals hierboven beschreven, niet aan. Het hergebruiken van het agrarisch erfgoed is van betekenis voor een goed begrip van het agrarisch verleden en heden in Weebosch en omgeving.

Regio Zuidoost-Brabant

3.1.7 Regionale Woonvisie 2011-2020

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid.

De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten.

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

De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen.

Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

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

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

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

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

Ten aanzien van het plangebied

Gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding noodzakelijk zijn.

Gemeente Bergeijk

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende bestemmingsplan.

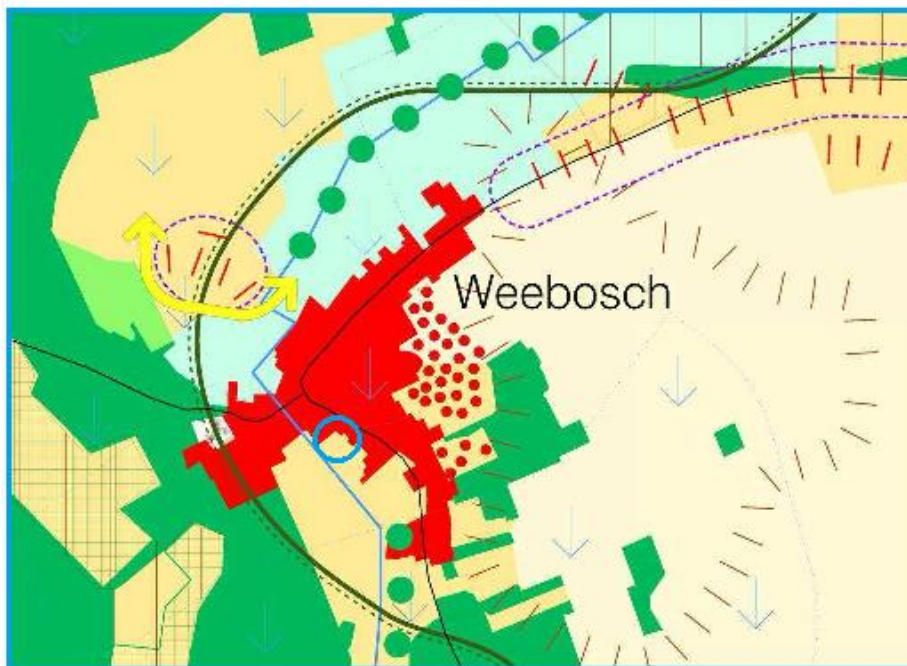
3.1.8 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004.

In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

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

Weebosch is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme).



Figuur. Ruimtelijk Casco

Ten noorden van de kern bevindt zich een beekdal, dat ook betekenis heeft als ecologische verbidingszone. De bosgebieden ten noorden, westen en zuiden van Weebosch maken onderdeel uit van de regionale natuur-en landschapseenheid (RNLE).

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

Het landschap rondom Weebosch is gekarakteriseerd als een half gesloten agrarisch landschap, dat vrij uniek is vanwege de sterke menging van bossen en akkertjes. Het beleid is gericht op versterking van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijke kleinschalige landschapspatroon.

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

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

Voor Weebosch is dat als volgt vertaald:

Woningbouwprogramma periode 2010 t/m 2019 kern Weebosch	
Weebosch	
Woningvraag	75
Bouwen op inbreidingslocaties	0
Bouwen op uitbreidingslocaties	28
Restcapaciteit	47

In het bestemmingsplan Weebosch (2011) is een aantal van 7 woningen, waaronder Kappelledries II, opgenomen die afgaat van bovenstaande capaciteit. Desalniettemin past de splitsing van de woonboerderij en de toevoeging van 1 vrijstaande woning ruim binnen het woningbouwprogramma.

Ten aanzien van het plangebied

De planlocatie is gelegen in de dorpskern. Een kleinschalige inbreiding in het bebouwingscluster aan de Weebosch draagt bij aan behoefte aan woningbouw. Het plan past daarmee goed in het streven van de gemeente en de ruimtelijke beleidskaders die zijn gesteld.

3.1.9 Dorpenontwikkelingsplan

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling.

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

De belangrijkste doelstellingen zijn:

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

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

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

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

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

3.1.10 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Dit komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen. Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden.

Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang.

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

Het volgende aandachtspunt uit het kernenbeleid is bij onderhavig project van belang:

- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavig plan draagt bij aan de versteviging van de karakteristiek van Weebosch. Het past daarmee in het beleid voor de kernen.

3.1.11 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

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

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

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

- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.

Ten aanzien van het plangebied

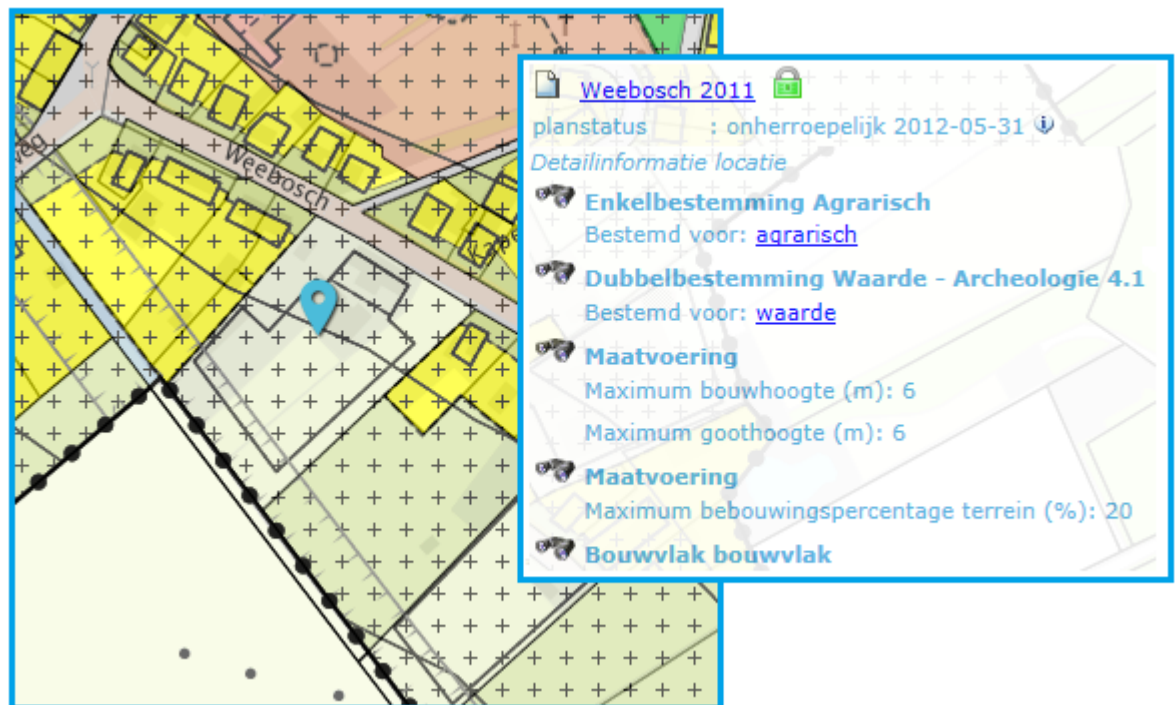
De Weebosch is een 50km-weg en er zijn geen specifieke maatregelen gepland aan de weg.

3.1.12 Bestemmingsplan Weebosch 2011

Het onderhavige plangebied is momenteel geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- 'Weebosch 2011', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 maart 2012;
- 'Weebosch 2011, herziening 2014, vastgesteld door de gemeenteraad 1 juli 2014.

De gronden zijn, blijkens de verbeelding en regels, bestemd ten behoeve van een 'Agrarisch'.



Figuur. Uitsnede verbeelding Weebosch 2011

In artikel 3 'Agrarisch' is specifiek geregeld dat deze gronden zijn bestemd ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven. Door middel van een aanduiding 'bouwvlak' is tevens ter plaats een agrarisch bouwblok toegestaan.

Aan de voorzijde van het perceel is verder een dienstwoning toegestaan.

Bebouwingsnormen

De goot- en bouwhoogte van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 4 m respectievelijk 9 m. De bouwhoogte voor agrarische gebouwen bedraagt 6 m. Het bebouwingspercentage van het agrarische bouwvlak bedraagt 20%.

Ten aanzien van het plangebied

De plannen passen qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan.

4 Omgevingsaspecten

Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

Cultuurhistorie

4.1.1 Aanleiding in en doel

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat houdt in dat een analyse dient te worden verrichten naar cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied.

4.1.2 Doorwerking in het plan

Er is door Ir. W. Beelen onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van de voormalige langgevelboerderij Weebosch 104 (Cultuurhistorische waardebepaling, Weebosch 104 Bergeijk, voorjaar 2012).

Hieruit blijkt dat de boerderij kort na 1900 is gebouwd. Vóór die tijd stond er volgens het minuutplan van 1811-1832 ook reeds een boerderij op dit perceel.

De huidige boerderij was in de bouwtijd een aanzienlijke boerderij die dicht bij de kern van Weebosch centraal op een ruim perceel ligt.

Bij deze boerderij zijn aanpassingen uitgevoerd die ook binnen de bestaande gevels mogelijk waren. De agrarische ontwikkelingen gericht op schaalvergroting en op de specialisatie die zich elders in veelal binnen de bestaande boerderij voltrokken werden hier voor een deel in de bijbouwen gerealiseerd.

Deze boerderij is daardoor uitwendig vrij authentiek gebleven terwijl inwendig de bedrijfsvoering werd aangepast. Zoals elders is in de laatste decennia ook hier het wooncomfort verbeterd en aangepast aan eigentijdse woonwensen.

De buitengevels hebben nagenoeg de gehele authentieke indeling meer dan één eeuw behouden.

De cultuurhistorische waarde en betekenis heeft ook betrekking op de bijgebouwen, deze hebben eveneens een rol van betekenis. Het is immers het geheel van zaken die de bedrijfsvoering mogelijk hebben gemaakt. Echter de regelgeving van de Provincie kent haar begrenzing en voorziet niet in een vrije keuze tot herbestemming met nog meer woonbestemmingen.

Conclusie

Binnen de bestaande gevels van deze boerderij is een hergebruik tot twee woningen mogelijk met behoud van de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

4.1.3 Aanleiding en doel

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op basis van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

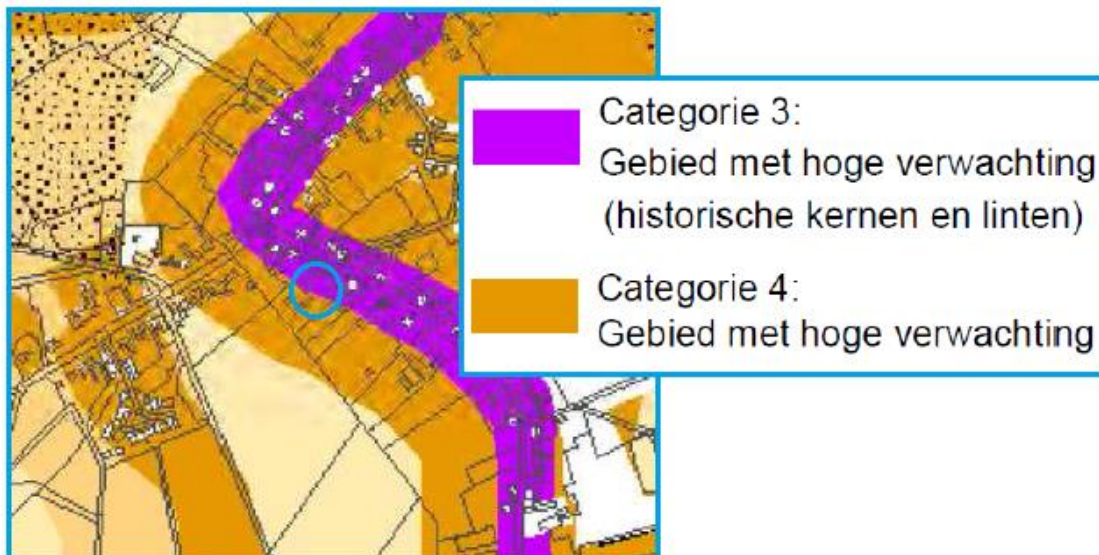
4.1.4 Doorwerking in het plan

Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en de zogeheten A2-gemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende), een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld. Delen van het erfgoedplan zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan Weebosch 2011.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringskaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd.

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

Hieronder zijn de verwachtingswaarden voor het plangebied aangegeven.

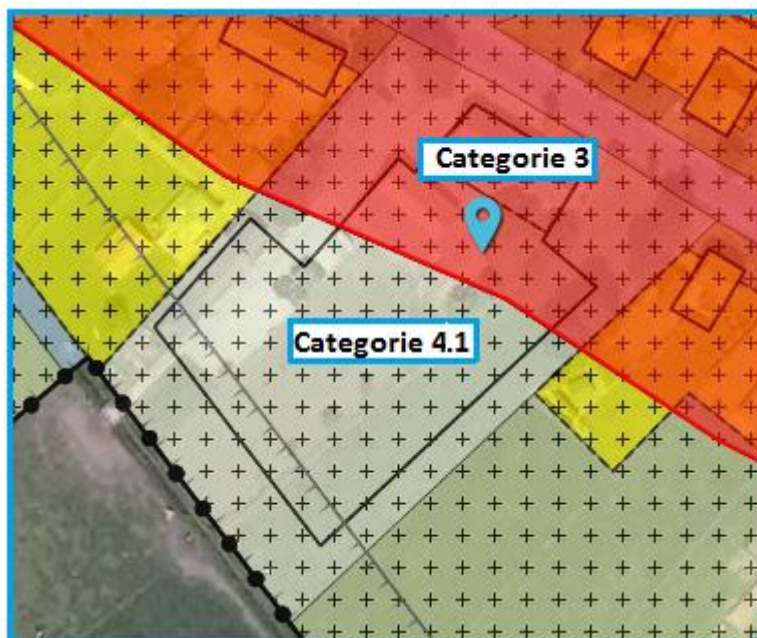


Figuur. Uitsnede Erfgoedplan verwachtingswaarde plangebied

Uit de kaart blijkt dat het plangebied is ingedeeld in categorieën:

- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting.

In het vigerende bestemmingsplan is dat, door middel van een dubbelbestemming ten behoeve van archeologie, als volgt vertaald:



Figuur. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

In artikel 15 Waarde- Archeologie 3 is bepaald dat voor grondroeringen of het bouwen van een oppervlakte van 250 m2 of meer een vergunning is vereist. Daaraan voorafgaand dient nader onderzoek naar archeologie te worden uitgevoerd. Voor de Waarde – Archeologie 4.1 (artikel 16 Regels) is een oppervlaktemaat van 500 m2 opgenomen.

Conclusie

De bedrijfswoning aan de voorzijde blijft behouden. Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak zullen grondroeringen worden verricht. Het aantal m2 bestaande bijgebouw is dusdanig, dat bij de nieuwe woning in de boerderij geen 100 m2 bijgebouw extra gerealiseerd mag worden. Dat kan alleen als er iets afgebroken wordt. Datzelfde geldt voor de vrijstaande woning. Ook hier zijn al bijgebouwen aanwezig, dus daar kan geen 100 m2 bijgebouwd worden.

De grondroeringen in de te onderscheiden gebieden zullen daarmee niet groter en dieper zijn dat aangegeven in de regels.

Nader onderzoek is dan ook momenteel niet noodzakelijk. Om geen afbreuk te doen aan de archeologische waarden in het gebied is het bestaande beschermingsregime overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is om die reden een dubbelbestemming ten behoeve van archeologie opgenomen.

Flora- en Fauna

4.1.5 Aanleiding en doel

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

De Wet Natuurbescherming beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Wet Natuurbescherming geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.1.6 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Binnen een afstand van 3 km van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied loopt de ecologische hoofdstructuur (EHS).



Figuur. Ligging EHS ten opzicht van plangebied

Door Bureau Kruidbos is een ecologische quickscan (Rapportnummer, 2014-09R02, Ir. G.W.F. Kruidbos, 31-10-2014) verricht naar natuurwaarden op het perceel en de relatie van het bouwplan ten opzichte van omliggende natuurgebieden.

Naar verwachting zal het voornemen om een nieuw woonhuis alsmede het verbouwen van de langgevelboerderij tot een twee-wooneenheid geen significant effect hebben op de naastgelegen EHS.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het plan wordt de bestaande bebouwing en bestaande terreininrichting benut. Wel zal bestaande bebouwing geschikt wordt gemaakt voor een nieuwe woonfunctie en wordt er bebouwing gesloopt. Door Bureau Kruidbos is een ecologische quickscan (Rapportnummer, 2014-09R02, Ir. G.W.F. Kruidbos, 31-10-2014) verricht naar natuurwaarden op het perceel.

Onderzoek

De quickscan is op een tweetal data uitgevoerd, te weten 18 september (gebouwen) en 01 oktober (vegetatie) 2014. Aansluitend op het onderzoek van 18 september is een onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen uitgevoerd met behulp van een batlogger M.

Uit deze quickscan is gebleken dat (i) er zich (aangeplante of cultuurvarianten van) beschermde plantensoorten bevinden op het onderzochte perceel. Deze planten (muurvarens) zullen echter géén hinder ondervinden van de voorbereiding en uitvoering van de voorgenomen plannen zoals hierboven bedoeld. De bestaande standplaatssituatie blijft ongewijzigd.

Voorts is gebleken dat (ii) ten minste twee beschermde diersoorten op het perceel voorkomen en gebruik maken van de aanwezige structuren, te weten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Beide soorten zijn gebouw bewonend. Tevens komt de boerenwaluw voor op het terrein en maakt (maakte recentelijk) gebruik van enkele gebouwen.

Aanbevelingen

Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de gebruiksfunctie van de aanwezige gebouwen.

Een effect van bijvoorbeeld verhoogde stikstofdepositie of beïnvloeding van de grondwaterstand valt niet te verwachten op basis van een gebruiksfunctie als wooneenheid.

De bevindingen van nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in relatie tot het gebruik van de schuur (potstal, deel en tasruimte) van de langgevelboerderij zullen richting geven aan een nader te bepalen plan van aanpak gerelateerd aan het wegvallen van deze ruimte ten gevolge van het verbouwen tot woonruimte.

De huidige bewoner en initiatiefnemer heeft het voornemen en de mogelijkheid tot specifieke soortgerichte maatregelen te treffen bij het inrichten van het perceel en de (ver)nieuwbouw.

Naast de mogelijkheid tot vleermuis specifieke aanpassingen bestaat de mogelijkheid om de inrichting van bijvoorbeeld de binnenplaatsschuur faciliterend (aanzuigend) te maken voor onder andere kerkuil.

Reactie

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woning. Eerst dienen soortgerichte ondersteunende maatregelen te worden op het erf en in de bebouwing alvorens het gebouw kan worden gebouwd en gebruikt.

Watertoets

4.1.7 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

De Waterwet benadrukt de rol van particulieren voor de zorg van water op het eigen terrein. Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd. Uitgangspunt hierbij is dat hemelwater schoon is.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Hieruit is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 voortgekomen. In het provinciale waterplan zijn de specifieke kenmerken van Noord-Brabant en de diverse waterbelangen toegelicht.

Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het waterbeheer in Bergeijk is opgedragen aan het Waterschap De Dommel dient rekening te worden gehouden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Bergeijk is de Keur van het waterschap (2009), beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (2007), beleidsnota "beheer en onderhoud Stedelijk water" (2003) en Waterbeheersplan III 2010-2015 "krachtig water" (2009).

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' 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. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Daarmee wordt een plan relatief eenvoudig getoetst op hydrologische neutraliteit.

Het waterbeleid van de gemeente Bergeijk is vastgelegd in Verbrede Gemeentelijk Riolerings Plan 2015-2019. Het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater. Het nieuwe GRP vormt het beleidskader voor de uitvoering van de 'verbrede' watertaken.

In het GRP is opgenomen de zorgplicht voor het stedelijk afvalwater en de zorgplicht voor afstromend hemelwater en grondwater wordt erin gewaarborgd. Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat, mede gelet op de handreiking watertoets van Waterschap De Dommel (september 2010):

- grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- het regenwater binnen het onderzoeksgebied hergebruikt moet worden, als dit niet mogelijk is moet het water indien mogelijk worden afgekoppeld van de riolering, bij voorkeur door infiltratie en anders door buffering of berging;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- het gebruik van uitloogbare materialen die in direct contact kunnen komen met hemelwater is niet toegestaan.

Bodem

Het perceel Weebosch 104 ligt op een maaiveldniveau van circa 36m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op een diepte van 80-100cm onder maaiveld bevindt. Het perceel is gesitueerd op een enkeerdgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit lemig fijn zand, geschikt voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van eenmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

In 2012 is er in de Weebosch een afkoppelproject uitgevoerd. Het adres Weebosch 104 heeft aangegeven 90 m2 van zijn dakoppervlak af te koppelen en te behouden. Dit oppervlakte is in onderstaand staatje verwerkt.

Oppervlaktes	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken	847 m2	710 m2
Terrein verharding	1.349 m2	1.349 m2
Onverhard terrein	6.366 m2	6.366 m2
Totaal afname verharding daken		137 m2

Uit het staatje blijkt dat de terreinverharding gelijk blijft. Alleen het oppervlakte aan daken neemt, als gevolg van de sloop van schuren, af.

Omdat minder dan 500 m2 wordt verhard, is onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem niet nodig.

Grondwater

Volgens de wateratlas (<http://atlas.brabant.nl/wateratlas>) van Brabant is er in het plangebied in Bergeijk sprake van een infiltratiegebied. Het gebied staat niet bekend als historisch nat. De waterstand in het onderzoeksgebied wordt beïnvloed door onttrekking ten behoeve van de landbouw.

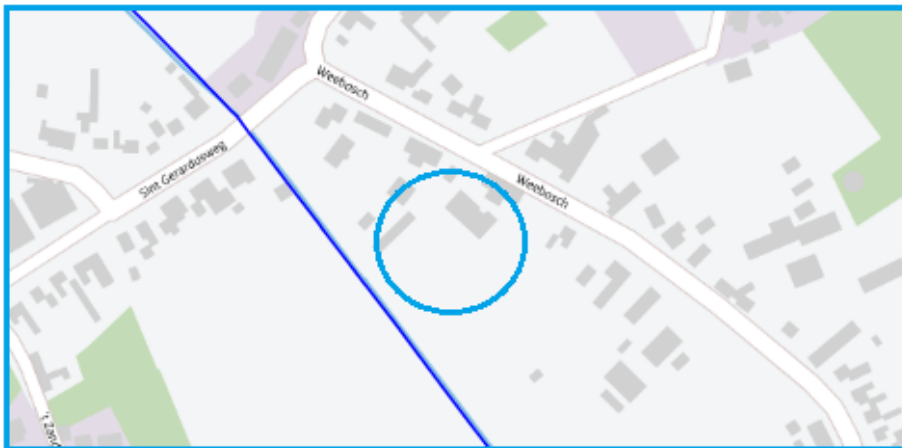
De projectlocatie is gelegen in een gebied met grondwatertrap VIII. Dat wil zeggen dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in het onderzoeksgebied is gelegen op een diepte van meer dan 250 cm beneden maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op een diepte van 180 - 200 cm beneden maaiveld.

Uit de wateratlas blijkt dat het onderzoeksgebied niet in een 25-jarige beschermingsgebied van een waterwingebied ligt. In het onderzoeksgebied zijn geen onttrekkingspunten aanwezig.

Het onderzoeksgebied en de directe omgeving worden niet aangemerkt als natte natuurparels, beschermingsgebied voor natte natuurparels. Wel is de zone ten zuiden en buiten het plangebied aangeduid als ecologische hoofdstructuur.

Oppervlaktewater

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen sloten of vijvers aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel is wel een watergang aanwezig.



Figuur. Oppervlaktewater rondom plangebied (bron: watertoetsviewer)

De omgeving wordt gekenmerkt door landbouw. Er is verder weinig oppervlaktewater in de omgeving.

Riolering buitengebied

Het buitengebied is vrijwel helemaal gerioleerd (met drukriolering, vacuümsysteem) of voorzien van een IBA. Voor het nieuwbouwplan zal vuil water worden gescheiden van (schoon) hemelwater. Afvoer van hemelwater zal plaatsvinden door infiltratie in de grond.

4.1.8 Doorwerking in het plan

Het terrein rondom de bebouwing is grotendeels verhard. Er zal geen extra oppervlakteverharding plaatsvinden.

Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat de ontwikkeling van kleine ruimtelijke plannen slechts een beperkte invloed heeft op het watersysteem. De omvang van het verharde oppervlak van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen). Bovendien zal in vele gevallen technische oplossingen worden bedacht die in alle redelijkheid niet beheersbaar en niet robuust zijn.

Daarom geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis hebben. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar mogelijk (bij goed infiltreerbare ondergrond: hemelwater infiltreren, indien in de nabijheid open water aanwezig: hemelwater hierop aansluiten).

In de "Handreiking Watertoets" van maart 2011 wordt aangegeven dat voor plannen waar minder dan 500 m² wordt verhard, een infiltratieonderzoek niet noodzakelijk is.

Gelet op het feit dat er minder dan 500 m² toename verhard oppervlak in het landelijk gebied plaatsvindt is het plan waterhuishoudkundig gezien minder relevant. Derhalve hoeft de 'watertoets' niet verder 'doorlopen' te worden.

Bodemonderzoek

4.1.9 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets dient te worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

4.1.10 Doorwerking in het plan

Voor de geplande grondroeringen is bodemonderzoek verricht. In opdracht van Arom heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op 30 september en 8 oktober 2014 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan de Weebosch 104.

Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin tot lichtgrijs, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 225 cm-mv voor peilbuis 1.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Cadmium, Koper, Lood, Minerale olie en PAK;
- (b) de bovengrond ter plaatse van de boringen 6, 7 en 8 sterk is verontreinigd met zink;
- (c) het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. Op basis van de analyseresultaten is een nader onderzoek naar de omvang en de herkomst van de verontreiniging noodzakelijk. In het nader onderzoek dient vastgesteld te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Slotconclusie en aanbevelingen

Indien uit nader onderzoek blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoedeisend geval. Op basis hiervan kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Mogelijk dat de verontreiniging een relatie heeft met het gebruik van zinkassen. Deze zinkassen zijn bij de boringen niet aangetroffen. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Reactie

Van gemeentewege wordt hierop als volgt gereageerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er mogelijk een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Deze bevindt zich echter niet op het gedeelte waar gebouwd zou dienen te worden, maar rond de woonboerderij die intact blijft.

Voor onderhavig bestemmingsplan heeft het bodemonderzoek dan ook geen consequenties. De verontreiniging van de locatie wordt aangemeld bij Gedeputeerde Staten dan wel de Odzob op grond van artikel 41 Wet bodembescherming.

Geur

4.1.11 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, zoals een woning. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening) vastgesteld. De gemeenteraad heeft besloten om de gedachtenlijn van de geurverordening ook toe te passen voor meldingsplichtige bedrijven, als dat bedrijf belemmerend werkt voor ruimtelijke ontwikkelingen. De voorwaarde is dat het bedrijf reeds 'op slot' zit door woningen dichterbij. In die gevallen volstaat een geurcontour van 50 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van woningen.

4.1.12 Doorwerking in het plan

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde agrarisch bouwblok gelegen op een afstand van 93 m, gemeten vanaf de rand van het bouwblok tot Weebosch 104.

Er wordt voldaan aan de minimale eis van 50 meter tussen het bedrijf en de woning.

Ter plaatse van de nieuwe woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is derhalve geen sprake van een belemmering voor de realisering van woningbouw op deze locaties.

Het aspect 'geur' vormt om die reden geen belemmering voor onderhavig plan.

Geluid

4.1.13 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

4.1.14 Doorwerking in het plan

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt twee geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Door db/a consultants is akoestisch onderzoek verricht (Rapport 'geluidsbelasting woningen, Herziening BP Weebosch 104 te Bergeijk, 24-10-2014).

De geluidbelasting op de voorgevels van de nieuwe woningen, vanwege het wegverkeer op de Weebosch, bedraagt maximaal 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. Het maximaal toelaatbare geluidniveau van 63 dB wordt niet overschreden. Een aanvullende berekening toont aan dat door het aanbrengen van een stiller wegdek op de Weebosch de geluidbelasting met circa 2-3 dB wordt verlaagd. Het toepassen van het stille wegdek vergt hoge kosten en de opdrachtgever heeft geen invloed op het aanbrengen hiervan. Tevens is het in deze situatie wegens stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren niet mogelijk om de voorgevel middels een geluidscherm of wal af te schermen.

Het reduceren van de geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB is redelijkerwijs niet mogelijk.

Geadviseerd wordt om voor de voorgevels met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde een hogere waarde aan te vragen. Aan het aanvullende criterium dat voor het verlenen van ontheffing een geluidluwe buitenruimte aanwezig moet zijn wordt voldaan aan de achterzijde van de beide woningen.

Voor het berekenen van de geluidwering van de gevels moet worden uitgegaan van de totale (gecumuleerde) geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Het Bouwbesluit definieert de karakteristieke geluidwering van de gevel GA_k voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt Lden = 58 dB op de voorgevels van de beide woningen. In het onderhavige geval moet de GA_k van de woning tenminste 25 dB bedragen.

Uitgaande van een standaard gevelisolatie van 20-26 dB wordt het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB voor wegverkeerslawaaï gewaarborgd. Er is in deze situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het project zal een hogere waarde procedure in zake geluid worden opgestart. Het besluit zal tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd en door het college van b&w worden vastgesteld alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Externe veiligheid

4.1.15 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

4.1.16 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

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

Risicovolle inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

In het plangebied of in de direct nabijheid komen geen leidingen voor waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

Verkeer en vervoer

4.1.17 Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

4.1.18 Doorwerking in het plan

De realisatie van de twee woningen zorgen niet voor een voor het gebied onevenredige toename van het verkeer. De aanwezige weg kan de verkeersstroom prima aan. Verder is het pand goed te bereiken met de fiets. Nader onderzoek naar verkeersstromen is daarom niet noodzakelijk, daarvoor is het plan uit oogpunt van verkeersgeneratie te beperkt qua omvang en invloed.

Parkeren

Ten behoeve van de realisatie van de twee extra woningen is een voldoende aantal parkeerplaatsen vereist. Voor het bepalen van de parkeervraag is aansluiting gezocht bij de publicatie van het CROW (Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

In onderstaande tabel zijn de gehanteerde normen en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen opgesomd.

koop, vrijstaand									
Parkeerkencijfers (per woning)									aandeel bezoekers
centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

koop, twee-onder-een-kap									
Parkeerkencijfers (per woning)									aandeel bezoekers
centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Figuur. Parkeercijfers op een rij

Voor de functie een vrijstaande en twee-onder-een-kap wordt een norm van 1,8 tot 2,8 pp gehanteerd.

Dat betekent dat in totaal ruimte dient te zijn voor 6 tot 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op de omvang van de percelen is dat geen probleem.

Luchtkwaliteit

4.1.19 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Als een project voor één stof de 3%- grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie)
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De luchtkwaliteit in Nederland (en vooral in Zuidoost Brabant) is al enige tijd een punt van zorg. Vandaar dat onderzocht is hoe de gemeente ten aanzien van luchtkwaliteit ervoor staat. Er bleek sprake van een aantal knelpunten in relatie tot de geldende wet- en regelgeving. De normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) werden overschreden in gebieden op korte afstand van de snelweg (A2/A67) en op wegvakken van de Heemweg, Burgemeester van Hoofflaan, Kempenbaan, De Run 4500 en 5300, Heerbaan, De Dom en de Sterrenlaan.

Uit de Regionale Rapportage Luchtkwaliteit 2011 (de meest recente) blijkt dat er momenteel geen sprake is van overschrijdingen.

4.1.20 Doorwerking in het plan

Door de realisatie van de twee woningen is er sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de vorige planologische situatie is deze te gering om in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Bedrijven- en milieuzonering

4.1.21 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. Hieronder is het plan getoetst in relatie tot het Activiteitenbesluit en het Besluit Glastuinbouw en beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

4.1.22 Doorwerking in het plan

In directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een hindercontour die tot over het plangebied reikt. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen mogelijk worden gemaakt. Aangezien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten voorafgaand aan de officiële start van het bestemmingsplan.

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen gecijferd. Voor Weebosch is een restcapaciteit van 40 woningen aanwezig.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg met het waterschap worden weergegeven in de waterparagraaf. Ook zal het plan worden voorgelegd aan de provincie.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

6 Juridische vormgeving

Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat zoveel mogelijk is aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

De op de verbeelding en in de regels gebruikte bestemmingen worden hieronder beschreven.

Artikel 3 Agrarisch met Waarden - Landschap

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

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

Artikel 4 Tuin

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

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

Artikel 5 Wonen

In deze bestemming is de twee-onder-een-kap woning opgenomen die voorheen als vrijstaande dienstwoning gold. Daarnaast is binnen de deze bestemming de vrijstaande woning opgenomen. De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en beroepsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning, tuinen, erven en verhardingen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goothoogte is op de verbeelding aangegeven.

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

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkmogelijkheden opgenomen.

Voor het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Om een nieuwe woning te kunnen bouwen dient de agrarische bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt en de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing terug te zijn gebracht tot wat is toegestaan op basis van de regels. Hiertoe is in de bijlage van de regels een kaart opgenomen waarop die bebouwing is weergegeven. Op een van de te realiseren kavels is een oppervlakte van 105m² opgenomen. Dit is een bestaande schuur. Hiervan wordt 5m² onder het overgangsrecht gebracht. Na eventuele sloop van de schuur mag er maximaal 100m² worden teruggebouwd.

Artikel 6 Waarde-Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen

opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend

bestemmingsplan bevat dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4.1'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' is in de regeling rekening gehouden met een ondergronds gelegen esdek.

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

Ook al is het de bedoeling op dit moment dat er geen grondroeringen plaatsvinden die groter zijn dan de ondergrens, neemt dit niet weg dat deze op basis van het voorliggende bestemmingsplan wel plaats kunnen vinden. Juist hierom is in dit artikel een archeologische dubbelbestemming met bijbehorend vergunningstelsel opgenomen.

Colofon

Projectgegevens

Project Weebosch 104
Projectnummer Arom 11.144
Imro codering NL.IMRO.1724.BPBweb1061-ONTW
Revisie 05
Datum januari 2017

Opdrachtgever

Fam. Jansen

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

Bijlagen Toelichting

- Akoestisch rapport, geluidsbelasting woningen, Herziening BP Weebosch 104 te Bergeijk Db/a consultants, 24-10-'14, Rapportnr. AR 10.241/1
- Quicksan Flora & Fauna, Weebosch 104, Bergeijk, Kruidbos Ecologie, Rapportnummer 2014-09R02, 31-10-2014
- Verkennend bodemonderzoek, Weebosch 104 te Bergeijk, Rouwmaat, Rapportnummer : MT.14275
- Bouwhistorische verkenning voormalige langgevelboerderij Weebosch 104, Bergeijk, Ir. W. Beelen, voorjaar 2012, Rapportnummer 12 2