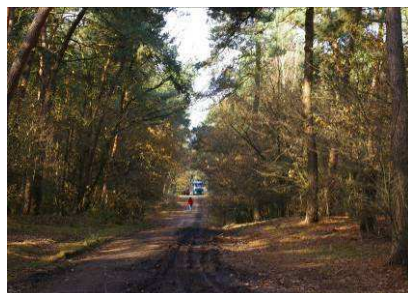


Bestemmingsplan

Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Gemeente Bergeijk

Toelichting

bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2012

Vastgesteld:

29 maart 2012

Projectgegevens:

TOE06-BEG00048-01A

REG06-BEG00048-01A

TEK06-BEG00048-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBwhb1007-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

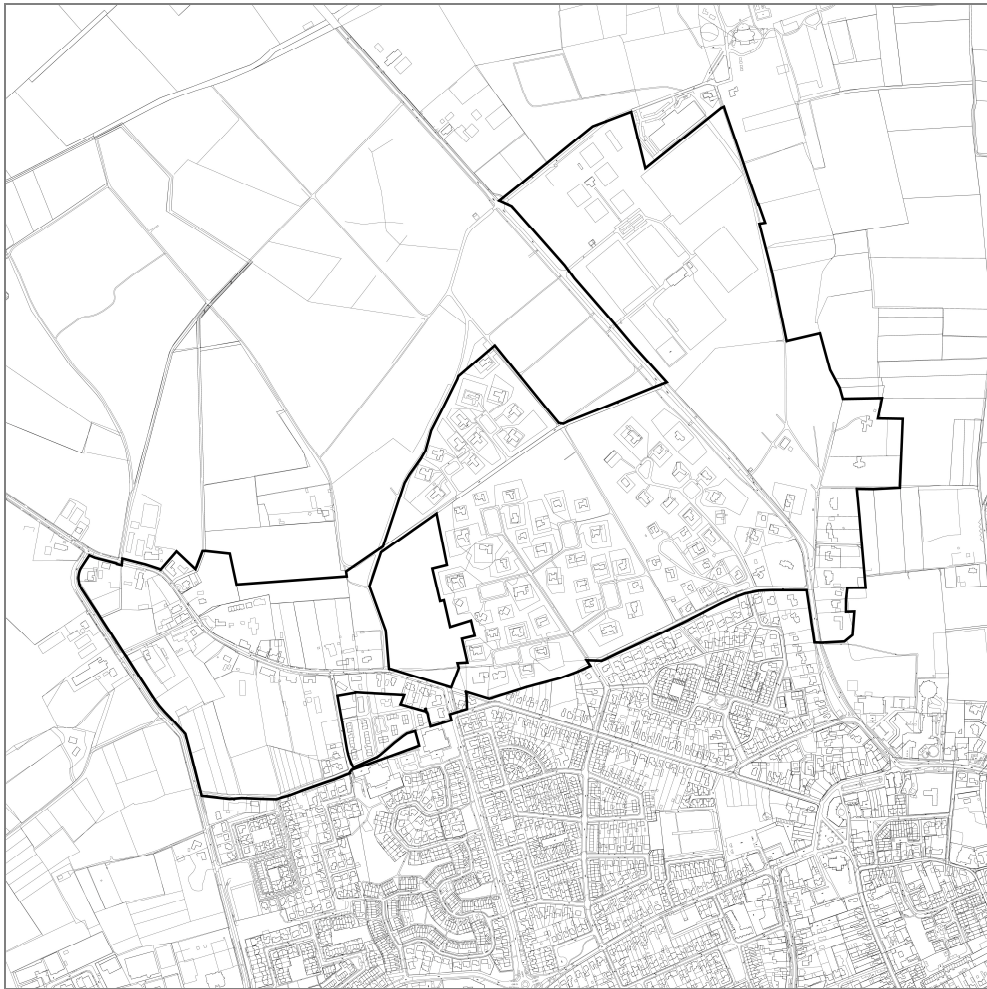
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	12
3	Ruimtelijke en functionele structuur	13
3.1	Historische ontwikkeling	13
3.2	Archeologische en cultuurhistorie	14
3.3	Ruimtelijke structuur	19
3.4	Functionele structuur	23
3.5	Ontwikkelingen	28
4	Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.1	Geluid	33
4.2	Bedrijvigheid	34
4.3	Bodem	36
4.4	Riolering en waterhuishouding	36
4.5	Externe veiligheid	38
4.6	Kabels en leidingen	39
4.7	Natuur	39
4.8	Luchtkwaliteit	41
5	Het bestemmingsplan	43
5.1	Plansystematiek	43
5.2	Opzet van de regels	43
5.3	De bestemmingen	47
6	Financiële uitvoerbaarheid	53
7	Procedures	55
7.1	Inspraak en vooroverleg	55
7.2	Vaststelling	55

Bijlagen:***Ingebonden***

- Bijlage 1: Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties
- Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving
- Bijlage 3: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'
- Bijlage 4: Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'

Separate bijlagen:

1. Rapport akoestisch onderzoek Woonbos/Hooge Berkt e.o. te Bergeijk, Croonen Adviseurs, 20 april 2011
2. Erratum rapport akoestisch onderzoek Woonbos/Hooge Berkt e.o. te Bergeijk, Croonen Adviseurs, 21 oktober 2011
3. Akoestisch onderzoek Hooge Berkt 21, SAB, 1 februari 2011
4. Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in plangebied Woonbos/Hooge Berkt gemeente Bergeijk, SRE Milieudienst, 6 oktober 2009
5. Verkennend bodemonderzoek Hooge Berkt (14 woonpercelen) te Bergeijk, Geofox-Lexmond BV, 20 juli 2002
6. HNO-tools ontwikkelingslocaties
7. Quicksan haalbaarheid nieuwe woonboskavels woonbos Bergeijk in relatie tot de aanwezige natuurwaarden, Croonen Adviseurs, 27 november 2008
8. Vleermuizen, vogel- en eekhoornonderzoek Woonbos Bergeijk, Croonen Adviseurs, 17 februari 2011
9. Quick scan flora en fauna Hooge Berkt 21, SAB, Bergeijk, 21 januari 2011
10. Quicksan flora en fauna Hooge Berkt 9, Bergeijk, Croonen Adviseurs, 20 december 2011
11. Archeologisch bureauonderzoek naar de locatie 4 Woonbos in Bergeijk, Amsterdam Archeologisch Centrum, november 2009)
12. Bureauonderzoek Hooge Berkt 21 te Bergeijk, Synthegra, 3 maart 2011



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft het deelgebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, aan de noordzijde van de kern Bergeijk. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken, mogelijk zijn. Daarnaast worden in het bestemmingsplan herverkaveling en verdichting van het woonbos en drie kleinschalige ontwikkelingen aan de Hooge Berkt mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Bergeijk is een uitgebreide inventarisatie verricht (2003). Hierbij heeft een veldinventarisatie van de gehele kern plaatsgevonden, waarna de ruimtelijk-functionele situatie in beeld is gebracht. Dit alles is, samen met een inventarisatie van het vigerend beleid, vastgelegd in de 'Startnotitie actualisering bestemmingsplannen Kom Bergeijk' (2003), die de gehele kern Bergeijk betreft. In december 2008 is de veldinventarisatie uit 2003 voor wat betreft het deelgebied Woonbos/Hooge Berkt geactualiseerd. Deze inventarisatie is verwerkt in de rapportage 'Inventarisatie en analyse Woonbos/Hooge Berkt'. In het inventarisatierapport wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en zijn diverse planologische en milieuhygiënische aspecten belicht.

1.2 Plangebied

Het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving bestaat uit de drie deelgebieden bebouwingslint Hooge Berkt, woonbos en het sportpark 't Hof aan de Eerselsedijk. Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Bergeijk, in een zeer bosrijke omgeving. Het plangebied is aangegeven op de afbeelding 'Begrenzing plangebied'.

Het plangebied wordt aan de noord-, west- en oostzijde omsloten door het buitengebied van de gemeente Bergeijk. De zuidelijke grens wordt globaal gevormd door de Beisterveldenweg (en het verlengde daarvan) en de Lijsterbesdreef. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het woongebied van Bergeijk.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Hooge Berkt, fase 1' valt buiten de grens van het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de kern.

In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Sportpark 't Hof	27 november 1973	2 januari 1975
1 ^e partiële herziening Sportpark 't Hof	25 juni 1981	15 december 1981
Eerselsedijk - Riethovensedijk	26 november 1981	1 juni 1982
De Hooge Berkt	25 februari 1982	5 april 1983
2 ^e partiële herziening Sportpark 't Hof	27 februari 1992	10 april 1992
1 ^e herziening De Hooge Berkt	17 december 1992	6 april 1993
2 ^e herziening De Hooge Berkt	23 juli 1998	15 oktober 1998
3 ^e herziening De Hooge Berkt	27 mei 1999	1 september 1999

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 komen de ontwikkelingen, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, aan bod. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toege licht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid is voor het plangebied richtinggevend. In paragraaf 2.4 zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voortkomend uit het beleid, voor het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' opgenomen.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

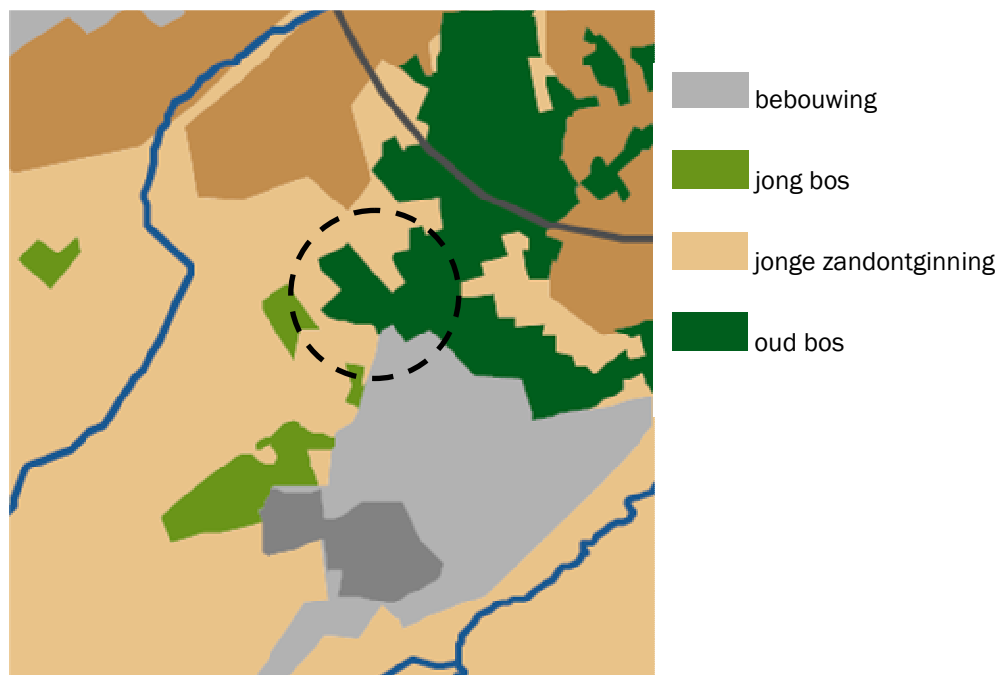
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een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

Het plangebied is op de Structurenkaart van de SVRO deels aangewezen als 'gemengd agrarisch gebied' en deels als 'kerngebied groenblauw'. Het gemengd agrarisch gebied wordt gezien als een gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren. Deze gebieden zijn concreet begrensd in de Verordening Ruimte.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskennmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Bergeijk geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalén, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalén en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel.

Op onderstaande uitsnede van de kaart 'gebiedspaspoorten/kenmerken' is te zien dat het plangebied deels gelegen is op jonge zandontginningen en dat een deel van het plangebied uit oud en jong bos bestaat.



Uitsnede kaart gebiedspaspoorten/kenmerken (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten.

De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

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

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte.

In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied
(bron: Verordening Ruimte fase 1)



Uitsnede kaart bestaand ecologische hoofdstructuur

Bestaand stedelijk gebied

Een deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).

Ecologische hoofdstructuur

Verschillende bospercelen in het plangebied maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het gaat om een bosperceel ten oosten van de Stökskesweg, een bosperceel ten westen van de Sparrendreef en bospercelen ten oosten van de Eerselsedijk. De EHS heeft tot doel om te komen tot een robuust netwerk van natuurgebieden inclusief de verbindingen daartussen. In de Verordening Ruimte is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd.

Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds.

De gemeente Bergeijk heeft vorm en inhoud gegeven aan de rood-met-groen-koppeling door een financiële koppeling tussen 'rode' en 'groene' projecten aan te brengen. Een deel van de opbrengsten van uitgifte van grond bij uitleglocaties (€ 2,50 per m²) zal ten gunste komen aan de reserve duurzame ontwikkeling buitengebied (DOP). Vervolgens kunnen deze opbrengsten via het MUP Reco (Meerjaren Uitvoerings Programma Reconstructie) worden ingezet voor groenprojecten. Deze regeling is als zodanig vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Bergeijk en zal worden verankerd in het Grondbeleid van de gemeente.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter.

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

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

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, tussen steden en dorpen;
- meer capaciteit en kwaliteit in wonen, welzijn en zorg;
- meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- monitoring van wat er gebeurt.

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bergeijk

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

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

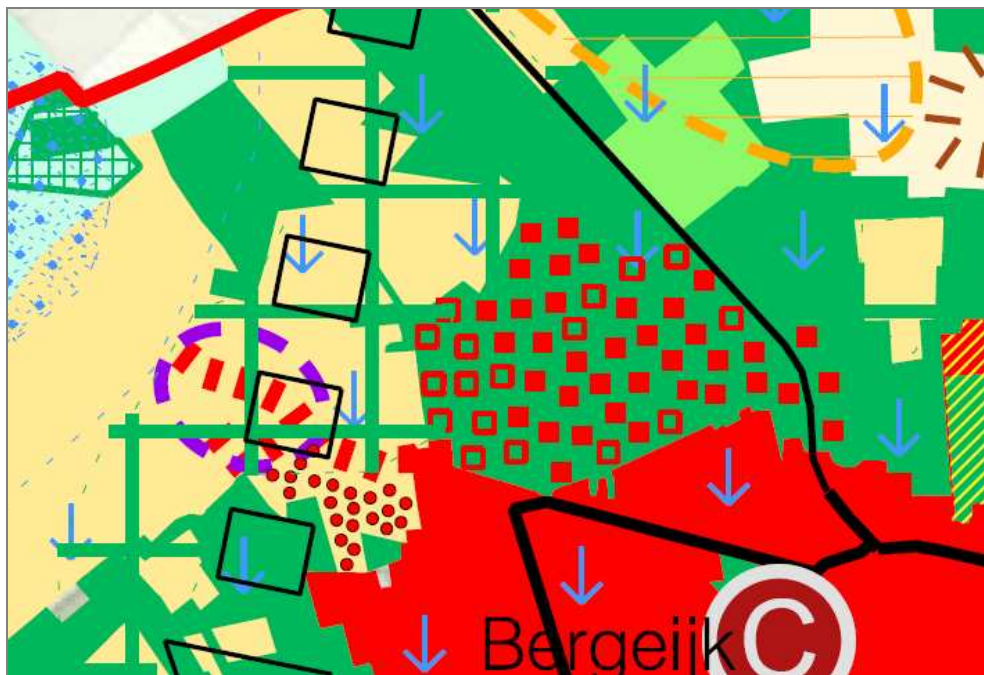
Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda.

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

Hooge Berkt is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als half gesloten agrarisch landschap en als landschappelijk raamwerk. Het half gesloten agrarisch landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. De Hooge Berkt zelf is aangewezen als historisch bebouwingslint.

Het gebied tussen de Hooge Berkt in het noorden en de Beisterveldenweg en Hegmulder in het zuiden is aangemerkt als uitbreidingslocatie voor wonen.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

Het woonbos is in het Ruimtelijk Casco aangewezen als bos en oud heidegebied met vennen met boswonen en als afweegbaar gebied voor de uitbreiding van boswonen. Binnen het woonmilieu boswonen zijn woningen gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving.

De groene uitstraling van het woonbos wordt gewaardeerd. Behoud van eigenheid en het versterken van de identiteit vormen de speerpunten voor het toekomstige ruimtelijke beleid. Ten westen van het woonbos zijn mogelijkheden om een soortgelijk woonmilieu te creëren in de vorm van een nieuw woonbos. Daarnaast is het overweegbaar het bestaande bos op bepaalde strategische plekken te verdichten.

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-

instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken.

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch).

Voor Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven is een woningbehoefte van 126, 103 respectievelijk 48 woningen bepaald. Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk. Op het gebied van verkeer wordt, in samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten, gestreefd naar verbetering van de verbinding van de N69 met de A67. Daarnaast worden maatregelen onderzocht ter verbetering van de verkeersstructuur tussen Bergeijk en Eersel, mogelijk door de totstandbrenging van een noordelijke ontsluitingsroute.

Voor het gebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving is in het projectenplan aangegeven dat het de bosranden in het woonbos mogelijke zoeklocaties zijn voor uitbreiding, waarbij zorgvuldigheid ten aanzien van de boswaarden gehanteerd dient te worden. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor verdere verstedelijking in het gebied bij de Hooge Berkt. Gezien de ligging ten opzichte van het bosgebied is hier een zorgvuldige afronding van de dorpsrand van belang. Woningbouw zal hier een in een relatief lage dichtheid moeten geschieden.

2.3.2 Dorpenontwikkelingsplan

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

In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk.

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

- het zoveel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk;

- het bevorderen van de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger.

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. De kern Bergeijk springt er in positieve zin uit door het voorzieningenniveau (hoofdkern) en de vele cultuurhistorische elementen. De belangrijkste leefbaarheidknelpunten betreffen de verkeersveiligheid, het parkeren, de verblijfskwaliteit in het centrum en - in een aantal wijken - de onderhoudstoestand van de openbare ruimte.

2.3.3 Kernenbeleid en leefbaarheid

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

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

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

2.3.4 Bebouwingsconcentraties

De gemeente Bergeijk heeft in het kader van Nota Buitengebied in Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant (2004), beleid voor bebouwingsconcentraties geformuleerd. In 2010 heeft de raad de beleidsnota 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' behandeld, waarin extra mogelijkheden ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied zijn opgenomen. Deze beleidsnota maakt onderdeel uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De Hooge Berkt is aangewezen als één van de bebouwingsconcentraties. In de gebiedsvisie is aangegeven dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Bij toetsing van initiatieven wordt per individueel geval bekeken of er ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

2.3.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

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

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

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

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

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

Voor wat betreft het fietsverkeer is het streven gericht om tussen alle kernen en belangrijke schoolroutes ten minste een vrijliggend fietspad te realiseren. Daarnaast dient op een aantal fietspaden de sociale veiligheid te worden verbeterd.

Voor het openbaar vervoer wordt ingezet op een betrouwbare reistijd, waarbij ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de bushaltes. Tenslotte zijn in het GVVP mensgerichte maatregelen benoemd op het gebied van communicatie, verkeerseducatie en verkeershandhaving.

2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Op basis van het beleid kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' geformuleerd worden:

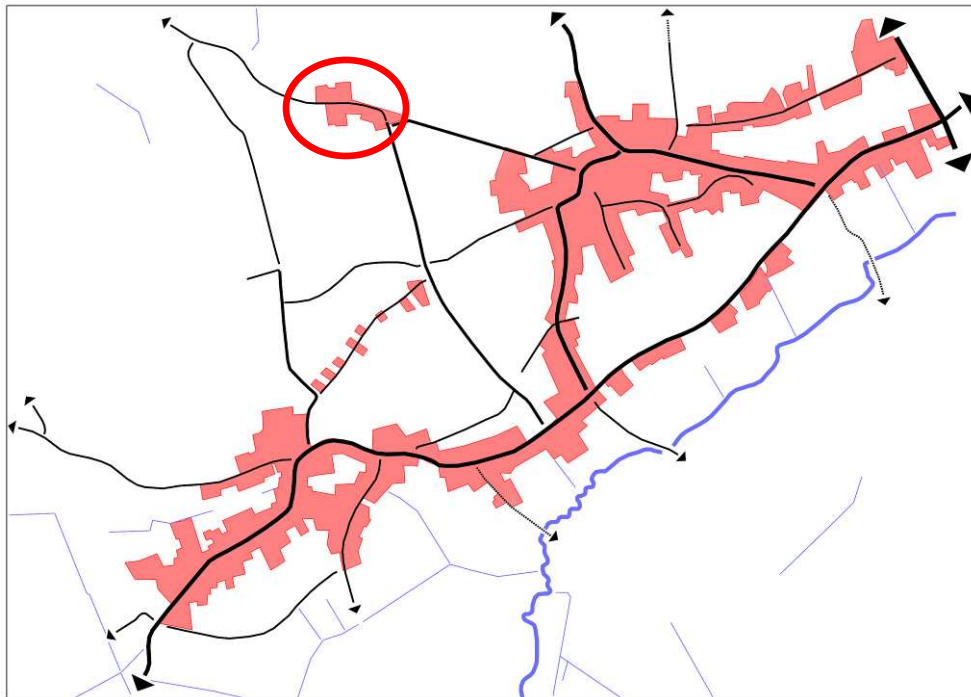
- Voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied in de landelijke regio's. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding, hoewel uitbreiding noodzakelijk kan zijn om te voorzien in voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.
- Nieuwe ruimte bij voorkeur pas gebruiken als er binnen het bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden zijn om aan de bouwopgave te voldoen. Hierbij moeten mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensivering worden benut.
- Aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en karakteristieken in het geval van in- en uitbreidingen. Er moet worden aangesloten bij de bestaande ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de prioriteit leggen bij het toevoegen van kwaliteit voor het toevoegen van kwantiteit.
- Ontwikkeling woonbos realiseren conform Structuurvisie Bergeijk.
- Alle ontwikkelingen worden getoetst aan de Welstandsnota.
- Behoud van de leefbaarheid in Bergeijk, onder andere door middel van zorg voor voldoende kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad.
- Daadwerkelijk realiseren van de toegestane maximale woningvoorraad (provinciale richtcijfers en gemeentelijk woningbouwprogramma) in Bergeijk.
- Aandacht voor de doelgroepen senioren en starters.
- Alle wegen in het plangebied moeten, conform de categorisering zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), een functie als erftoegangsweg hebben.
- De EHS gebieden opgenomen worden binnen een beschermende bestemming (Bos).
- Nieuwe ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de waterhuishouding.
- Bij nieuwe ontwikkelingen dient het hemelwater afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

3 Ruimtelijke en functionele structuur

3.1 Historische ontwikkeling

Het is duidelijk herkenbaar op welke wijze Bergeijk zich heeft ontwikkeld in de loop der jaren. Rond 1890, toen Bergeijk als kern vorm begon te krijgen, bestond Bergeijk grotendeels uit lintbebouwing. De belangrijkste linten waren de Mr. Pankenstraat en Eyke-reind, de Burgemeester Magneestraat en het lint tussen Westerhoven en 't Loo (Eyker-eind, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo). Langs deze linten heeft zich de eerste bebouwing ontwikkeld. Het Hof is al herkenbaar als cluster van bebouwing. Hier bevond zich toen ook al het centrum van Bergeijk met de kerk St. Petrus. Bergeijk werd destijds omgeven door diverse open gebieden die tussen de wegen lagen. Ten noorden en noordoosten van het dorpje bevonden zich bosgebieden.

Ten noordwesten van de kern is de nederzetting 'De Hooge Berkt' duidelijk herkenbaar. De Hooge Berkt bestond uit twee wegen die elkaar kruisten en waarlangs bebouwing was gesitueerd. Waarschijnlijk is De Hooge Berkt zelfs de oudste nederzetting van Bergeijk. Aangezien De Hooge Berkt geen directe verbinding had richting Bergeijk, maakte de nederzetting geen deel uit van Bergeijk zelf, maar was het duidelijk een zelfstandige bebouwingsconcentratie.

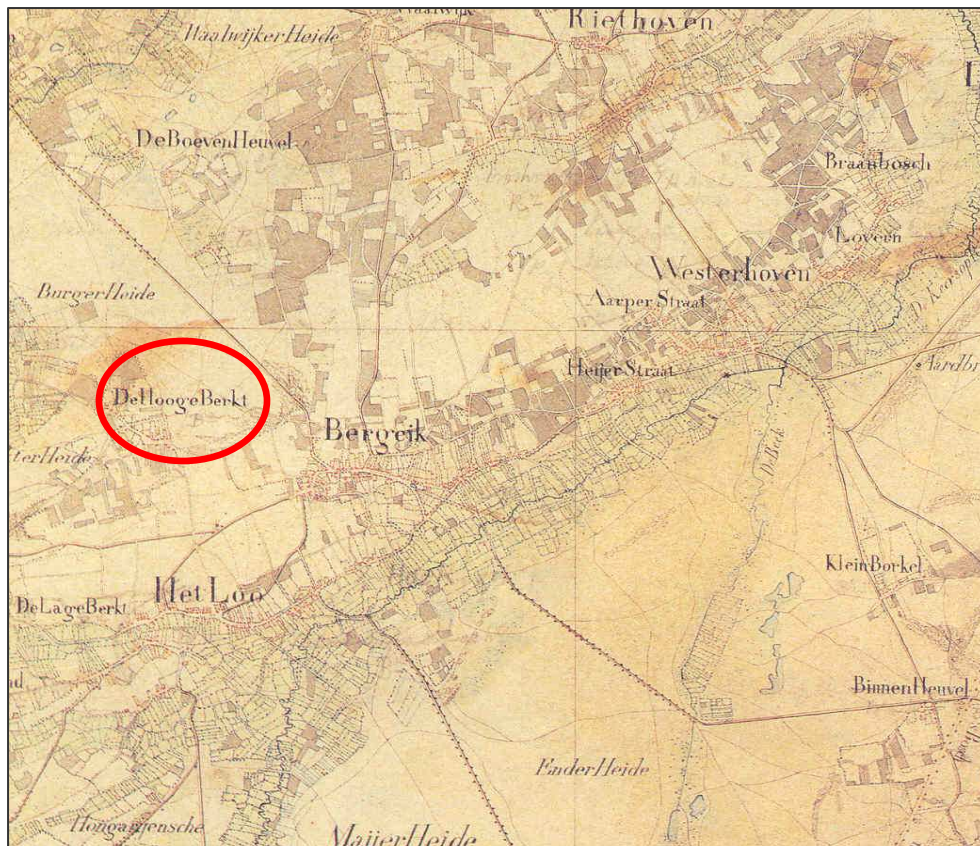


Bebouwingslinten (met aanduiding Hooge Berkt)

In de loop van de 20^{ste} eeuw werd Bergeijk verder uitgebreid. Met name vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft Bergeijk een versnelde ontwikkeling doorgemaakt. Vanuit het centrum groeide de kern naar alle windrichtingen uit.

Naast de realisatie van projectmatige grotere uitbreidingen werden ook de open gebieden tussen de oudere historisch gegroeide bebouwing bebouwd. De bebouwing aan de linten heeft als basis gediend voor de uitbreidingen. Tussen deze linten zijn in- en uitbreidingen te vinden uit verschillende tijdsperiodes. Het woonbos aan de noordzijde van Bergeijk is één van de meest recente uitbreidingen.

Gevolg van de uitbreidingen was dat De Hooge Berkt met Bergeijk werd verbonden. De oude nederzetting maakt nu deel uit van het dorp. Langs de verbinding tussen Bergeijk en De Hooge Berkt is in de loop der tijd bebouwing ontstaan. De nieuwe verbinding kreeg de naam 'Hooge Berkt'. De oorspronkelijke nederzetting is nu te karakteriseren als een bebouwingslint.



Historische kaart gemeente Bergeijk 1838-1857 met nederzetting De Hooge Berkt

3.2 Archeologische en cultuurhistorie

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

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Op korte termijn (2011/2012) zal ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte krijgen. Hierdoor krijgen gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. Het erfgoedplan is in september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk en is, voor zover relevant, vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

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

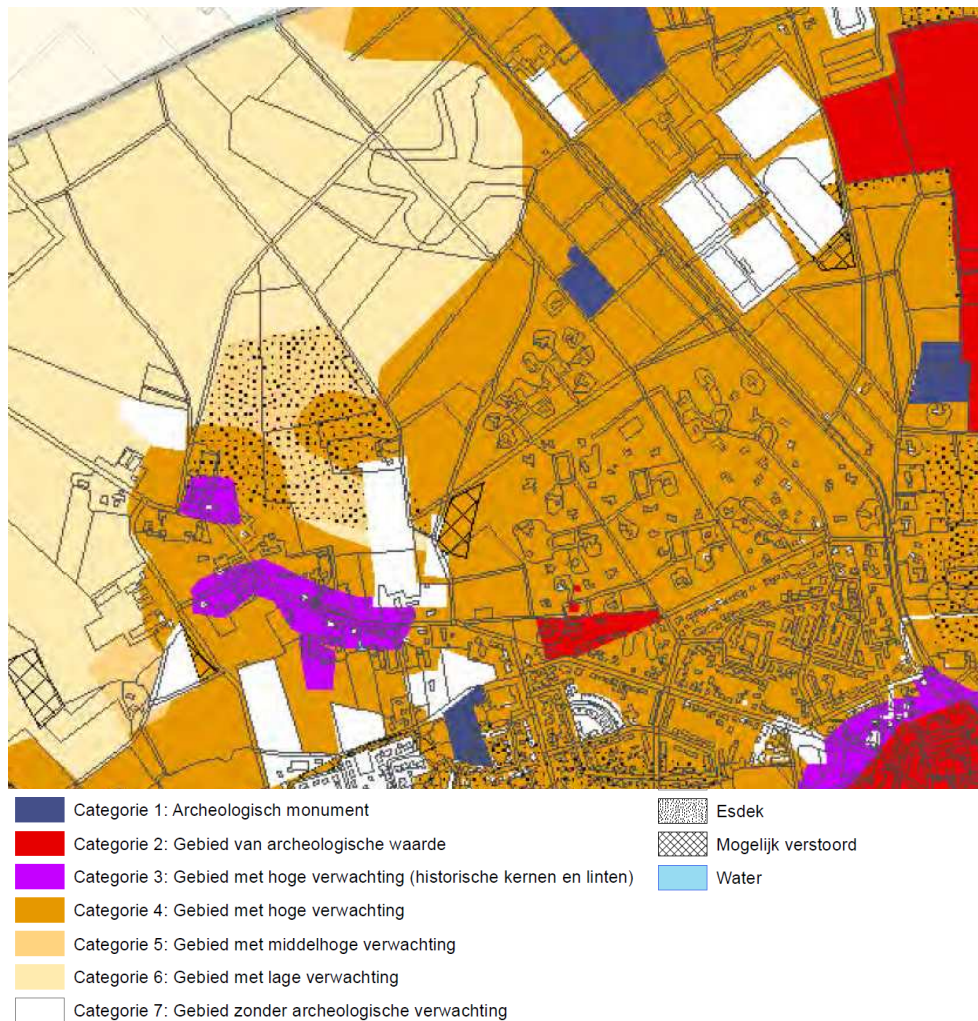
3.2.1 Archeologische waarden

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

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

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



Uitsnede Archeologische beleidskaart

De verschillende gebieden kunnen door middel van dubbelbestemmingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. In het plangebied komt één archeologisch monument voor: aan de Fazantlaan bevindt zich een vroeg middeleeuws rijengrafveld. Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen dubbelbestemming opgenomen.

Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. Binnen de categorieën 4 en 5 komen ondergronds gelegen esdekken voor. Voor de esdekken geldt een andere verstoringsdiepte, daarom zijn de dubbelbestemmingen voor de categorieën 4 en 5 opgesplitst.

De dubbelbestemmingen voor de categorieën 2 tot en met 6 bevatten een bouwverbod voor het realiseren van bouwwerken met een oppervlakte groter dan de in de dubbelbestemming opgenomen ondergrens en dieper dan de in de dubbelbestemming opgenomen verstoringsdiepte. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit bouwverbod, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen of slechts zeer beperkte archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de aanwezige waarden kunnen worden veiliggesteld. Hiertoe kunnen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden.

Daarnaast bevatten de dubbelbestemmingen een nadere eisenregeling, een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringsdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

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

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
2 archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,3 m-mv
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv
5 middelhoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 5.2	2.500 m ²	0,5 m-mv,
6 lage verwachting	Waarde - Archeologie 6	25.000 m ²	0,4 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

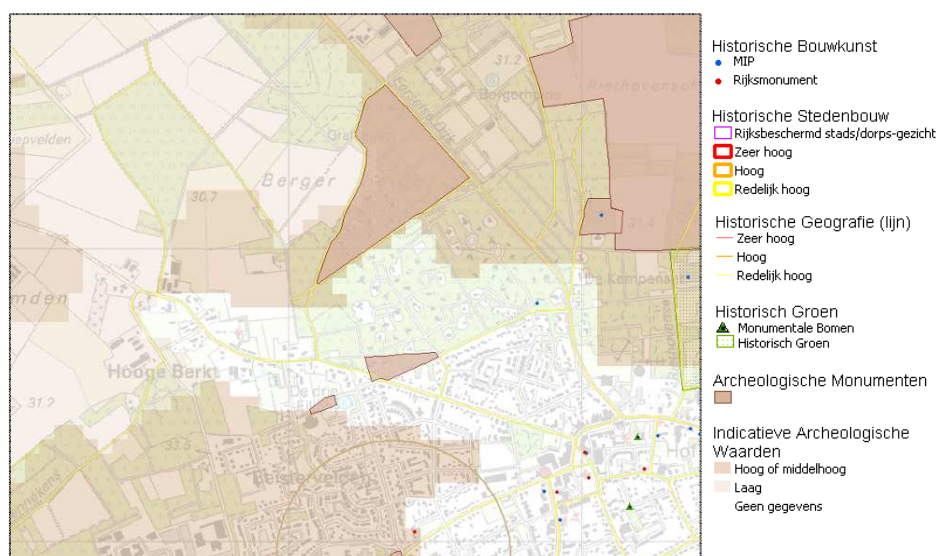
Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een groot aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen.

Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd.

Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft voornamelijk geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet allemaal vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn, conform de overige gemeentelijke bestemmingsplannen de aanwezige monumentale bomen op de verbeelding opgenomen.

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



Uitsnede cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is een aantal wegen aangeduid dat van cultuurhistorisch belang is (de wegen die op de cultuurhistorische waardenkaart geel zijn aangeduid). In het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving zijn, buiten de archeologische monumenten, geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

3.3 Ruimtelijke structuur

3.3.1 Algemeen

Binnen de ruimtelijke structuur van het plangebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden: het historische lint Hooge Berkt, dat ten noordwesten van de kern van Bergeijk is gelegen; het woonbos aan de noordzijde van Bergeijk en het sportpark 't Hof aan de noordoostzijde van het woonbos. De verschillende deelgebieden hebben hun eigen kenmerkende structuur. In de volgende paragrafen worden de karakteristieken van de lintbebouwing en het woonbos binnen het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving beschreven.

Allereerst wordt ingegaan op de ruimtelijke opbouw van de deelgebieden, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontwikkeling van de hoofdstructuur. Hierbij spelen uiteraard ook de verkeersstructuur en de groenstructuur een belangrijke rol. Daarnaast worden de verschillende bebouwingstypologieën beschreven.

3.3.2 Bebouwingslint Hooge Berkt

Ruimtelijke opbouw

De bebouwingslinten in Bergeijk zijn alle historische bebouwingslinten, met uitzondering van de Kennedylaan, die pas na de Tweede Wereldoorlog is ontstaan. De linten zijn aan belangrijke routes ontstaan. Kenmerkend voor de linten is de grote variatie in bebouwing en functies. Het bebouwingslint Hooge Berkt is wat later ontstaan dan de overige bebouwingslinten. Het lint is met name gegroeid toen er een verbinding werd gerealiseerd tussen de nederzetting De Hooge Berkt en Bergeijk. Ook het bebouwingslint Hooge Berkt wordt gekenmerkt door de variatie in bebouwing.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing aan de Hooge Berkt heeft overwegend een open karakter, omdat vrijwel alle bebouwing vrijstaand is. Een groot deel van de bebouwing betreft woonboerderijen. Op een aantal plekken komt halfvrijstaande bebouwing aan het lint voor, onder andere waar woonboerderijen in twee woningen zijn gesplitst. Naast woonbebouwing komt er ook agrarische bebouwing voor. De meeste bebouwing bestaat uit één laag met kap. Het meest karakteristieke gebouw aan het lint is de kapel van de leefgemeenschap De Hooge Berkt.

Van oudsher is de bebouwing zeer divers, met name qua vorm en, in mindere mate, qua functie.

Belangrijke kenmerken van de lintbebouwing zijn de verschillen in massa en de diversiteit in rooilijnen. Het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering zijn afhankelijk van de ontstaansperiode van de bebouwing.

De aanwezigheid van doorzichten, zowel richting het dorp als richting het buitengebied, is karakteristiek voor het lint de Hooge Berkt. Hierdoor is op vrijwel alle plaatsen in het lint sprake van een visueel contact met het buitengebied.



Bebouwing aan de Hooge Berkt

Groen

Het bebouwingslint Hooge Berkt heeft een zeer groen karakter. Direct aan de straat zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig, maar het straatbeeld wordt met name bepaald door de doorzichten richting het agrarisch gebied ten noorden en zuiden van het lint en de bosgebieden aan de noordoostzijde. Door deze doorzichten en door de relatief grote, groen ingerichte percelen heeft het lint een groene uitstraling.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het bebouwingslint zorgt, samen met de voortuinen, voor de samenhang tussen de bebouwing. De Hooge Berkt bestaat deels uit klinkerbestrating. Richting het buitengebied gaat de klinkerbestrating over in asfalt. De openbare ruimte heeft een informeel, dorps karakter door het gebruik van verschillende materialen en de opbouw van het profiel.

3.3.3 Woonbos

Ruimtelijke opbouw

Het woonbos aan de noordzijde van Bergeijk heeft een geheel eigen karakter dat afwijkt van de overige planmatige woongebieden in Bergeijk. De woningen in het bos zijn vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw gerealiseerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. Het betreft voornamelijk vrijstaande woningen die gesitueerd zijn rondom groene pleintjes. De straatjes waaraan de pleintjes zijn gesitueerd, zijn alle doodlopend voor gemotoriseerd verkeer. De openbare ruimte, die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt hier tezamen met de bosrijke omgeving en de grote tuinen voor het bindend element tussen de 'losse' bebouwing. Daarentegen is er weinig samenhang in architectuur tussen de (meestal zorgvuldig ontworpen) woningen. Dankzij de bosrijke omgeving, die de woningen grotendeels afschermt, wordt dit niet als storend ervaren.

De onverharde Schietbergdreef vormt een doorgaande noord-zuidverbinding door het woonbos en is te kenmerken als een bijzonder element in de ruimtelijke structuur van het gebied. Deze weg neemt als doorgaande verbinding met een min of meer recht verloop (in tegenstelling tot de doodlopende straten die uitmonden op pleintjes) een bijzondere positie in binnen het woonbos. Het zandpad loopt als een groen lint door het woonbos heen en heeft een recreatieve functie, doordat het de woongebieden van Bergeijk verbindt met de bosgebieden en het agrarische landschap ten noorden van de kern. Daarnaast heeft de Schietbergdreef cultuurhistorische betekenis.



Schietbergdreef: bijzonder element in de ruimtelijke structuur van het woonbos: een onverhard pad als doorgaande noord-zuidverbinding, in tegenstelling tot de doodlopende straatjes in het gebied

Ten oosten van het woonbos ligt de Eerselsedijk. Aan het deel van de Eerselsedijk dat aan het woonbos grenst, zijn met name vrijstaande woningen gesitueerd. Ook deze woningen bevinden zich in een bosachtige omgeving. In het oostelijk van de Eerselsedijk gelegen bos staat de blokhut van de scoutingvereniging.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in het woonbos is gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. De meeste bebouwing bestaat uit één laag met kap. De openbare ruimte, die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt tezamen met de bosrijke omgeving en de grote tuinen voor het bindend element tussen de 'losse' bebouwing. Het beeld wordt voornamelijk bepaald door het aanwezige groen. Daarentegen is er weinig samenhang in architectuur tussen de (meestal zorgvuldig ontworpen) woningen. Omdat de woningen zich op relatief grote afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat niet ten koste van de samenhang, vanwege de bindende groenstructuur.

Ten oosten van het woonbos bevindt zich de Eerselsedijk. Een aantal woningen aan de Eerselsedijk bevindt zich binnen het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving. Het betreft vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen, op enkele twee-onder-een-kapwoningen na. Kenmerkend is de variatie in de bebouwing, zowel qua hoogte (afwisselend één of twee lagen met kap) als qua architectuur.



Bebouwing in het woonbos

Groen

Het woonbos bestaat geheel uit bos met vrijliggende woonpercelen. Het heeft daardoor een zeer groene uitstraling. Ook aan het gedeelte van de Eerselsedijk dat tot het plangebied behoort, is sprake van een zeer groen karakter. De pleintjes in het woonbos hebben een groene inrichting. De woningen zijn rond deze pleintjes gesitueerd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het woonbos wordt gekenmerkt door een informele inrichting. De straten zijn grotendeels beklinterd en qua profiel is er alleen sprake van een rijbaan. Sommige wegen, waaronder de Schietbergdreef, zijn onverhard. Parkeren voor bewoners vindt overal plaats op eigen terrein. Bezoekers kunnen parkeren langs de straat. De openbare ruimte zorgt samen met het bos voor de samenhang binnen het woongebied.

De Eerselsedijk heeft een klinkerbestrating. De straat heeft een formeel karakter vanwege de opbouw van het profiel. Aan weerszijden van de straat bevinden zich vrijliggende fietspaden.

3.3.4 Sportpark 't Hof

Ten noorden van het woonbos is het sportpark 't Hof (ook wel bekend als sportpark de Bergerheide) gelegen. Het sportpark kenmerkt zich door de bosrijke omgeving. Het sportpark bestaat uit voetbal-, korfbal- en handbalvelden, tennisbanen en een hal voor handboogschieten. Tussen de tennisbanen bevindt zich een paviljoen en centraal tussen de voetbalvelden is de kantine met kleedlokalen gelegen. Het hoofdvoetbalveld heeft tevens een kleine tribune.

3.4 Functionele structuur

Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht. Er is een onderscheid gemaakt tussen functies in het bebouwde gebied en functies in het onbebouwde gebied. Per functie is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe dit vertaald is in het bestemmingsplan.

3.4.1 Functies bebouwd gebied

De te onderscheiden bebouwde gebieden (lintbebouwing en woonbos) in het plangebied hebben overwegend een woonfunctie. In het historische bebouwingslint komen enkele (agrarische) bedrijven voor. Verder bevindt zich daar een maatschappelijke voorziening in de vorm van een leefgemeenschap. In het woonbos staat de blokhut van de scoutingvereniging en aan de Eerselsedijk zijn een restaurant en een sportpark gevestigd.

De ligging van deze functies is geen probleem zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In het bestemmingsplan zal de afwisseling van wonen en overige functies behouden blijven om daarmee de karakteristiek van het plangebied te bewaren. In het woonbos zal de realisering van nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt.

Wonen

De Hooge Berkt en het woonbos bestaan overwegend uit vrijstaande woningen. Aan de Hooge Berkt komen daarnaast twee halfvrijstaande woningen voor. Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Bergeijk. Het woonbos wordt gezien als een zoeklocatie voor wonen. Inmiddels is er een verkavelingsopzet gemaakt voor nieuwe woningen in het woonbos.

Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Door voor elke nieuwe woning een apart bestemmingsvlak op te nemen, blijven de open ruimtes tussen de woningen vrij van bebouwing. Daardoor blijft rond de nieuwe woningen de karakteristiek van het bosgebied in stand.

De woningen aan de Hooge Berkt en de Eerselsedijk zijn opgenomen in de bestemmingen 'Wonen' en de woningen in het woonbos vallen binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt is een uniforme regeling. Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 15 m diep opgenomen; binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn ook bouwvlakken van 12 m diep opgenomen en voor aaneengebouwde woningen bouwvlakken met een diepte van 10 m. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) aangeduid. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. Op de verbeelding is de maximale goothoogte aangegeven. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte. De woonpercelen aan de Hooge Berkt, de Fazantlaan en de Eerselsedijk hebben eveneens een bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van de woning. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers, portalen en luifels worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen.

Binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos' zijn geen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen in het hele bestemmingsvlak worden gebouwd. Het maximale bebouwingspercentage wordt berekend over het totale bosperceel met een maximale oppervlakte van 300m². Een bosperceel is gedefinieerd als het bouwperceel en de daarbij behorende bosgrond. Voor de woningen in het woonbos zijn de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 9 meter. Indien wordt gekozen voor een plat dak, geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen en (vrijstaande) bijgebouwen.

Binnen beide woonbestemmingen zijn gebruiksregels opgenomen voor beroepsmatige activiteiten.

Agrarische bedrijvigheid

Aan de Hooge Berkt bevindt zich één agrarisch bedrijf en er bevinden zich diverse percelen met een agrarisch grondgebruik.

Het agrarisch bedrijf aan de Hooge Berkt 17 is opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn grondgeboden agrarische bedrijven toegestaan en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Voor de overige agrarische percelen is geen bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee buiten het bouwvlak.

Naast de bestemming 'Agrarisch' is ook de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' opgenomen voor de gronden met een agrarisch grondgebruik. Deze bestemming is tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden.

Horeca

Zoals in veel dorpen is ook in Bergeijk het gros van de horeca in het centrum gevestigd. Een uitzondering hierop zijn de restaurants. In het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving staat één restaurant, namelijk De Kempenaer aan de Eersesdijk.

Deze horecagelegenheid is opgenomen in de bestemming 'Horeca'. In de regels is bepaald dat hier alleen horecacategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Een horecacategorie 1 bedrijf is een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)restaurant, pan-nenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum. Een horecacategorie 2 bedrijf is een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor de leefbaarheid is het van belang dat er op redelijke afstand van de woningen (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig zijn. In het centrumgebied van Bergeijk, op relatief korte afstand van het deelgebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca geconcentreerd. In het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving is een tweetal maatschappelijke voorzieningen te vinden. Aan de Hooge Berkt is een leefgemeenschap met kapel gevestigd. In het woonbos bevindt zich de blokhut van de scoutingvereniging. Aan de Hegmulder, op korte afstand ten zuiden van het plangebied, bevinden zich een basisschool en sport-hal.

De maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding is wonen in een leefgemeenschap toegestaan.

Sport

In het noorden van het plangebied is het sportpark 't Hof gelegen.

Het sportpark is opgenomen in de bestemming 'Sport'. Voor de gebouwen binnen de bestemming 'Sport' zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan voor de opslag van materialen ten behoeve van buitensporten, evenals tribunes en dug-outs.

3.4.2 Functies onbebouwd gebied

In het onbebouwde gebied kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de verkeers- en verblijfsruimten en anderzijds de groenvoorzieningen. Hierna wordt eerste aandacht besteedt aan de verschillende verkeersruimten. Vervolgens komen de bos- en groenvoorzieningen aan bod.

Verkeers- en verblijfsruimten

Gemotoriseerd verkeer

Binnen de kern Bergeijk zijn de doorgaande route Eykereind - Lijnt - Hoek - Broekstraat - Loo (tussen Westerhoven en Luyksgestel) en de verkeersroute Kennedylaan - Churchillaan - Nieuwstraat - Van Beverwijkstraat - Hof (tussen Beverwijkstraat en Mr. Pankenstraat) - Mr. Pankenstraat - Eykereind en de Stökskesweg tot aan bedrijventerrein Waterlaat als gebiedsontsluitingswegen de belangrijkste verbindingen.

Alle wegen in het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving hebben, conform de categorisering zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), een functie als erftoegangsweg.

De bestaande wegen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Langzaam verkeer

Langs de Eerselsedijk zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Voor de overige wegen geldt dat er, vanwege de functie als erftoegangsweg, geen aparte fietsvoorzieningen zijn getroffen. In het woonbos zijn diverse onverharde wegen/paden aanwezig. Deze paden, waaronder de Schietbergdreef, zijn mede geschikt als fiets- en wandelroutes.

Langzaam verkeer is mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Bos' ook voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk.

Parkeren

Vrijwel overal kan langs de straat worden geparkeerd. Bij alle woningen in het plangebied kan, gezien de ruime percelen, op eigen erf worden geparkeerd.

Parkeren is toegestaan binnen de bestemmingen 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Verkeer- Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Wonen - Woonbos.'

Openbaar vervoer

Bergeijk is per bus bereikbaar met de lijnen 172 (Eindhoven - Valkenswaard-Bergeijk - Luyksgestel v.v.) en 174 (snelbus Eindhoven - Veldhoven - Bergeijk - Luyksgestel v.v.). Er zijn bushaltes aan de volgende straten: Mr. Pankenstraat, Nieuwstraat, Churchill-laan, Kennedylaan, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo. Een groot deel van de bebouwde kom ligt binnen een loopafstand van 400 meter van de bushaltes (beide zijden van de weg). Het serviceniveau van het openbaar vervoer is met name tijdens de avonden en het weekend beperkt.

Bos/Openbaar groen

Bos

Het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een groot bos. Ook aan de zuidzijde van de Hooge Berkt bevindt zich een aantal kleinschalige bosgebiedjes. Aan de Hooge Berkt is het buitengebied zeer direct te ervaren. Het straatbeeld wordt hier met name bepaald door de doorzichten richting het agrarisch gebied en de bosgebieden ten noorden en zuiden van het lint. De onverharde paden door het bos versterken de beleving van het bos en dienen daarom zo veel mogelijk in stand te worden gehouden.

Het bos en ook de kleinschalige bosgebiedjes zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'. Ook de gebieden die in de Verordening Ruimte aangewezen zijn als ecologische hoofdstructuur, vallen binnen de bestemming 'Bos'. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan en er is een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas. Tevens is er aanduiding opgenomen ter plaatse van de bestaande en geplande paden ter behoud van deze paden in de toekomst.

Openbaar groen

Het openbaar groen in het plangebied heeft diverse functies. Langs de wegen bevinden zich (fragmenten van) bomenrijen, vaak samen met lage begroeiing, als begeleiding. Daarnaast liggen er binnen de kern enkele pleintjes en plantsoenen. Op veel plaatsen worden deze pleintjes/plantsoenen gebruikt als speelplek. Het terrein op de hoek van de Schietbergdreef en de Sparrendreef wordt veel benut als speelterrein, met name vanwege de heuvelachtige situatie.

Groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. In het plangebied bevindt zich een aantal monumentale bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid als 'waardevolle boom'. Door middel van een bouwverbod en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zijn de bomen beschermd.

3.5 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is gedeeltelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft deels een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal ontwikkelingen opgenomen. Het gaat om herverkaveling en verdichting van het woonbos en om drie kleinschalige ontwikkelingen in Hooge Berkt. Voor de ontwikkelingslocaties geldt dat aandacht moet worden besteed aan de relevante milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.1 Herverkaveling en verdichting woonbos

Het woonbos bestaat in de huidige situatie uit 79 particuliere woonpercelen in een bosgebied dat in eigendom is van de gemeente. De particuliere percelen sluiten op dit moment niet in alle gevallen aan op de openbare ruimte, waardoor stroken grond tussen de woonpercelen en de openbare wegen via aankoop, huur of (al dan niet legaal) gebruik een semiprivaat gebruik kennen. Hierdoor is het wenselijk om de verkaveling van het woonbos te herzien, zodat een situatie ontstaat waarin de particuliere percelen aansluiten op de openbare gebieden (straten en pleinen) die in gemeentelijk eigendom blijven. Het doel van de herverkaveling is de ruimtelijke kwaliteit van het woonbos te verbeteren en tot een efficiënt beheer van het openbaar gebied te komen. Het uitgeven van stroken bos kan op gespannen voet staan met het uitgangspunt om het beboste karakter van het gebied te respecteren. Daarom is er in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd dat er in totaal 30% van het bosperceel (volledig kadastraal eigendom) bebouwd mag worden, met dien verstande dat er alleen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen - Woonbos' gebouwd mag worden. Daarbij is maximaal 300 m² aan bebouwing voor hoofd- en bijgebouwen toegestaan. Op of in de gronden binnen de bestemming 'Bos' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de raadsvergadering van 19 oktober 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verkoop van reststroken in het woonbos conform het verkavelingsconcept op de volgende pagina. Uitgangspunt is dat onbebouwde bosstroken met een breedte van 10 meter overblijven tussen de te verkopen gronden. Als begeleiding van de wegen en paden blijven bredere (10-20 meter brede) bosstroken gehandhaafd. De 'vier groene ankerpunten' bij de toegangen tot het bos worden niet uitgegeven. De formele en informele paden in het woongebied blijven, als belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur, behouden en zijn opgenomen in de bosstroken tussen de kavels. Het verkavelingsmodel is leidend voor de verkoop van de gronden. Aan de verdere toepassing ervan wordt vormgegeven door maatwerk per kavel.

In samenhang met de herverkaveling van het woonbos zijn de mogelijkheden voor het toevoegen van woonpercelen gezien. Uitgangspunt voor de toevoeging van woonpercelen is dat de karakteristiek van het woonbos behouden blijft en dat de nieuwe percelen qua situering en bebouwingsmogelijkheden passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gezien in welke mate verdichting van het woonbos door het realiseren van nieuwe woonkavels toelaatbaar is.

De bestaande ontsluitingsstructuur is daarbij leidend geweest en doorgezet op de nieuw te vormen bebouwingsruimte.

Het aantal toe te voegen nieuwe woonkavels hangt nauw samen met het uitgangspunt dat met de inpassing van de nieuwe kavels moet worden aangesloten bij de bestaande karakteristiek en ruimtelijke structuur van het gebied. Hieruit volgt dat een aantal onbebouwde bosgronden die direct aan de ontsluitingswegen van het woonbos liggen en mede een beeldbepalende groene, beboste karakteristiek aan het woonbos geven (de 'groene ankerpunten') geen woonbestemming krijgen. In totaal is in dit bestemmingsplan voorzien in vier nieuwe woonkavels. Er zijn plannen om tien nieuwe kavels aan de westzijde van het woonbos te realiseren. Voor deze ontwikkeling wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.



Verkavelingsconcept zoals vastgesteld door de gemeenteraad in verband met de verkoop van reststroken

Het verkavelingsplan bestaat uit vier woonkavels op vrije locaties in het woonbos. De nieuwe kavels zijn voorzien van eenzelfde bebouwingsregeling als de bestaande percelen. Voor de nieuwe kavels zijn kavels van 25 bij 25 meter als uitgangspunt genomen. Met deze maat is aangesloten bij de grote van de bestaande woonkavels.

De bebouwing op de woonkavels wordt zo geclusterd, waardoor brede bosstroken vrij blijven van bebouwing. Daarnaast is minimaal vijf meter afstand tot voorste- en zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden.

De ligging van de bestaande onverharde paden binnen het woonbos is geïnventariseerd. Hieruit bleek dat een drietal paden beperkt omgeleid dienen te worden rondom de nieuwe kavels om de wandelmogelijkheden op die locaties te behouden. De bestaande en nieuw aan te leggen onverharde paden zijn in dit bestemmingsplan op de verbeelding vastgelegd middels een aanduiding waaraan een regeling aangekoppeld om de paden in de toekomst te behouden.

Compensatie

In het kader van de rood-met-groen-koppeling, zoals beschreven in paragraaf 2.1.2, komt een deel van de opbrengsten van uitgifte van grond bij uitleglocaties zoals de nieuwe kavels in woonbos ten gunste aan de reserve duurzame ontwikkeling buitengebied (DOP).

Vervolgens worden deze opbrengsten via het MUP Reco ingezet voor groenprojecten. De gemeente heeft ten noorden van de kern Bergeijk twee percelen gereserveerd voor de aanplanting van bos ter compensatie van de nieuwe woonkavels in het woonbos. Compensatie ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur is niet aan de orde, omdat de nieuwe woonkavels niet binnen de ecologische hoofdstructuur zijn gelegen.

3.5.2 Herontwikkelingslocaties Hooge Berkt

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' zijn naast de verdichting van het woonbos vier nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het gaat om ontwikkelingen aan de Hooge Berkt. Dit deel van het plangebied is in de Structuurvisie van de provincie aangewezen als gemengd agrarisch gebied. Dit gebied wordt gezien als een gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Hier kan onder andere worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen.

De eerste ontwikkeling betreft de vraag om voor het perceel Hooge Berkt 25C een woonbestemming op te nemen in plaats van een maatschappelijke bestemming, zoals in het bestemmingsplan 'De Hooge Berkt' opgenomen was. Omdat het gebruik nagenoeg niet verandert, er wordt op deze locatie al gewoond, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

De tweede ontwikkeling betreft de verplaatsing van het bouwvlak behorende bij het perceel Hooge Berkt 21, dichterbij de weg. Het nieuwe bouwvlak is op een afstand van 8 meter vanaf de weg gesitueerd, waarmee wordt aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van Hooge Berkt.

De derde ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Hooge Berkt 9 naast de bestaande woning. In het bestemmingsplan is hiervoor een bouwvlak op het perceel opgenomen.

De laatste ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Hooge Berkt 20 naast de bestaande woning. In het bestemmingsplan is hiervoor een bouwvlak op het perceel opgenomen. Deze ontwikkeling is al via een eerder genomen projectbesluit mogelijk gemaakt.

Op het perceel in de hoek van de Stökskesweg en de Hooge Berkt worden vier zogenaamde ruimte voor ruimte kavels ontwikkeld. In het bestemmingsplan Hooge Berkt – Woonbos is de huidige bestemming van het perceel gehandhaafd. Voor deze Ruimte voor Ruimte ontwikkeling zal een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is gedeeltelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft deels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht.

In het bestemmingsplan zijn tevens vier kavels in het woonbos opgenomen waar nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Ook de drie ontwikkelingen aan de Hooge Berkt die zijn benoemd in paragraaf 4.1.2 zijn in dit bestemmingsplan meegenomen. Voor deze ontwikkelingen moeten de verschillende milieuhygiënische aspecten in beeld worden gebracht. Er zijn daarom verschillende onderzoeken verricht. De onderzoeksresultaten voor de ontwikkelingslocaties zijn gebundeld in de notitie 'Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties', die als bijlage 1 is opgenomen. Omdat het gebruik van het perceel Hooge Berkt 25C nagenoeg niet verandert, er wordt op deze locatie al gewoond, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.1 Geluid

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

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

Een aantal wegen binnen het plangebied hebben een snelheidsregime van 50 of 80 km/h. Wanneer nieuwe woningen binnen de zone van één van deze wegen worden geprojecteerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen ook 30 km-wegen (Sparrendreef en de Schietbergdreef) te worden beschouwd. Voor alle nieuwe woningen zijn akoestische onderzoeken verricht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1.

Uit de onderzoeken blijkt dat op de ontwikkelingslocaties in het woonbos sprake is van een acceptabele akoestische situatie. Ten behoeve van de ontwikkelingslocaties aan de Hooge Berkt 9 en 21 moeten hogere waarden worden verleend.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

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

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

Verordening geurhinder en veehouderij

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening) vastgesteld. De gemeenteraad heeft besloten om de gedachtelijn 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 binnen de bebouwde kom een geurcontour van 50 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van woningen.

Ontwikkelingslocaties

In en in de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. De meeste ontwikkelingslocaties liggen op grote afstand van deze bedrijven, waardoor er geen belemmeringen zijn voor woningbouw op deze percelen. Een aantal locaties ligt op kortere afstand van een veehouderij.

Voor deze locaties is getoetst of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of bestaande veehouderijen worden belemmerd door realisering van de nieuwe woningen.

In bijlage 1 zijn de resultaten van deze toetsing per ontwikkelingslocatie opgenomen. Gebleken is dat geurhinder geen belemmeringen oplevert voor de realisering van woningen op de ontwikkelingslocaties in het woonbos.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

In en in de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal niet-agrarische bedrijven met een hindercirkel die van invloed kan zijn op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In het kader van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos heeft een inventarisatie van de aanwezige bedrijven plaatsgevonden. Hieronder is per bedrijf aangegeven welke indicatieve afstand moet worden aangehouden tussen het bedrijfsperceel en de gevels van nieuwe woningen. De indicatieve afstanden zijn afkomstig uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', die algemeen gehanteerd wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Wanneer aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is er geen belemmering voor de realisering van nieuwe hindergevoelige functies. Indien nieuwe hindergevoelige functies worden geprojecteerd binnen de hindercirkel van één van de bedrijven, kan gemotiveerd worden afgeweken van de indicatieve afstanden. Hiervoor kan een gedetailleerd onderzoek noodzakelijk zijn.

Adres	Functie	Richtafstand
Eerselsedijk 2	verzorgingshuis	30 meter
Eerselsedijk 4	sociaal cultureel centrum	30 meter
Eerselsedijk 28	restaurant	10 meter
Eerselsedijk 42	tennisvereniging	50 meter
Nieuwstraat 4a	nutsgebouw	minimale afstand 10 meter i.v.m. veiligheid 30 meter i.v.m. geluid
Nieuwstraat 5	meubelstofeerderij	10 meter
Nieuwstraat 17	fitnessbedrijf	30 meter

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk binnen de hindercirkels van de bedrijven. Daarnaast worden de aanwezige bedrijven niet in hun belangen geschaad.

4.3 Bodem

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

In bijlage 1 (onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties) is voor Hooge Berkt 9 en Hooge Berkt 21 aangegeven waarom een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk wordt geacht. Voor deze locaties geldt dat de bodem, gezien het historische gebruik en/of de vigerende bestemming, niet verdacht is. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Uit bodemonderzoek naar de ontwikkellocaties in het woonbos blijkt dat de percelen, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik als woonlocaties.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Beleid waterschap

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

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

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

4.4.2 Riolering

Ook voor de nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen geldt dat hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Daarnaast zullen de nieuwe woningen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel, waarbij de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel wordt gerealiseerd met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel. In de jaren 2001/2002 is de riolering in de meeste woonwijken in Bergeijk geïnspecteerd. Hieruit bleek dat de kwaliteit van de geïnspecteerde riolering redelijk goed is.

4.4.3 Waterhuishouding

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

4.4.4 Water in het bestemmingsplan

Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

4.4.5 Ontwikkelingslocaties

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

Voor de ontwikkelingslocaties (inclusief nieuwe woningen aan bestaande straten), is conform het beleid van Waterschap De Dommel, bepaald of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en, zo ja, hoe groot de waterbergingsopgave per locatie is.

Voor het bepalen van de bergingsopgave is gebruik gemaakt van de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap. De resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in bijlage 1.

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

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

4.4.6 Overleg met het waterschap

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

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (waaronder Ipg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is een gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein). Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangemerkt als risicoluw gebied.

Deze gebieden bieden alle ruimte aan wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid. Bestaande risicovolle activiteiten zijn toegestaan, maar worden beperkt of verplaatst als de gelegenheid zich aandient. Nieuwe risicobronnen zijn niet toegestaan.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of van transportroutes. Aan de zuidoostzijde van het plangebied liggen twee gasleidingen, waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is risicobeleid opgenomen. Uitgaande van dit veiligheidsbeleid geeft de Gasunie veiligheidsafstanden bepaald. De ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen niet binnen het invloedsgebied van de gasleidingen.

Er zijn derhalve vanwege het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die planologisch relevant zijn.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen beschermde natuurgebieden. Het beekdal van de Keersop (op circa 2 kilometer afstand van het plangebied) is aangewezen als lintvormige speciale beschermingszone als onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied.

In voorliggend plan worden enkele beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de bebouwde kom, op ruime afstand van het beschermde beekdal. Van een directe aantasting van habitats of soorten is derhalve geen sprake. In voorliggend geval kunnen mogelijke effecten daarnaast ook bestaan uit een beïnvloeding van het grondwatersysteem, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn echter geen significante kwalitatieve of kwantitatieve hydrologische effecten aan de orde. Van effecten op de natuurwaarden in en langs de Keersop is derhalve geen sprake.

In het plangebied bevinden zich ook geen percelen die op grond van de provinciale Verordening Ruimte deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en als zodanig zouden moeten worden beschermd.

4.7.2 Soortbescherming

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

Voor beheersgerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voor de ontwikkelingslocaties zijn verschillende onderzoeken in het kader van de Flora- en faunawet verricht. In bijlage 1 zijn de resultaten per ontwikkelingslocatie opgenomen. Uit de quickscan naar de ontwikkelpercelen in het woonbos bleek dat vleermuizen, beschermde broedvogels en eekhoorns mogelijk voor kunnen komen op de onderzoekslocaties. Er is een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat in alle redelijkheid kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het paarseizoen en de verlichting. Voor wat betreft vleermuizen zijn er in dat geval geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Met betrekking tot eekhoorns in het woonbos wordt aangegeven dat wanneer kapwerkzaamheden niet worden uitgevoerd in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en in de winterperiode (circa november t/m maart) een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is.

Ook voor de foerageergebieden geldt dat wanneer rekening wordt gehouden met de voortplantings- en overwinteringsperiode er voor wat betreft eekhoorns geen belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Uit de quickscan naar flora en fauna op het perceel Hooge Berkt 21 blijkt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten is en dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar gebouwbewonende vleermuizen. Omdat op dit moment nog onbekend is of en wanneer de gebouwen gesloopt gaan worden, is nu nog geen nader onderzoek uitgevoerd. Voordat de bestaande woning gesloopt wordt zal een nader onderzoek naar de gebouwbewonende vleermuizen worden uitgevoerd.

Uit de quickscan naar flora en fauna op het perceel Hooge Berkt 9 blijkt dat er geen verstorende effecten op vleermuizen en eekhoorns zijn en dat er mogelijk verstorende effecten op broedvogels zijn.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogels in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met half augustus) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Ook met eventueel aanwezige jaarrond beschermde (roof)vogelsoorten kan op een soortgelijke manier worden omgegaan, omdat er in de directe omgeving van de plangebieden voldoende alternatieve broedgelegenheid voorhanden is.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het plangebied Woonbos/Hooge Berkt en omgeving zullen enkele woningen worden toegevoegd. Het aantal nieuwe woningen blijft echter ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in Woonbos/Hooge Berkt en omgeving. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom deels een conserverend karakter. Daarnaast worden in het bestemmingsplan herverkaveling en verdichting van het woonbos en drie kleinschalige ontwikkelingen aan de Hooge Berkt mogelijk gemaakt.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel. De regels voor nieuwe ontwikkelingen zijn vergelijkbaar met de mogelijkheden voor bestaande percelen.

5.2 Opzet van de regels

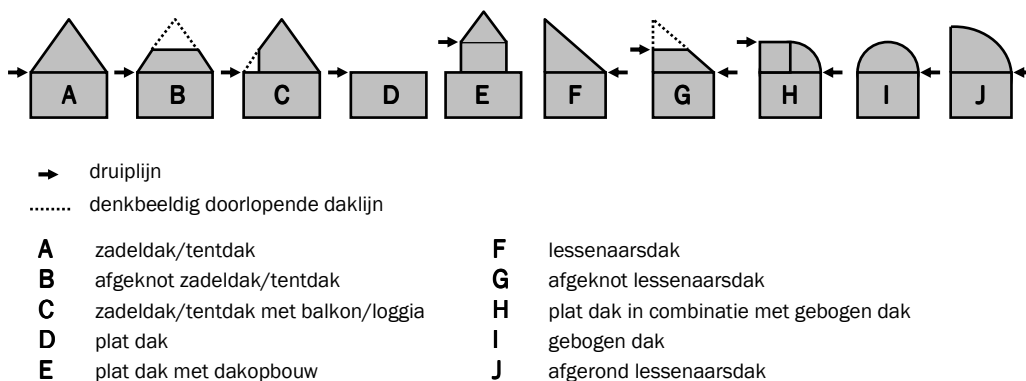
Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

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

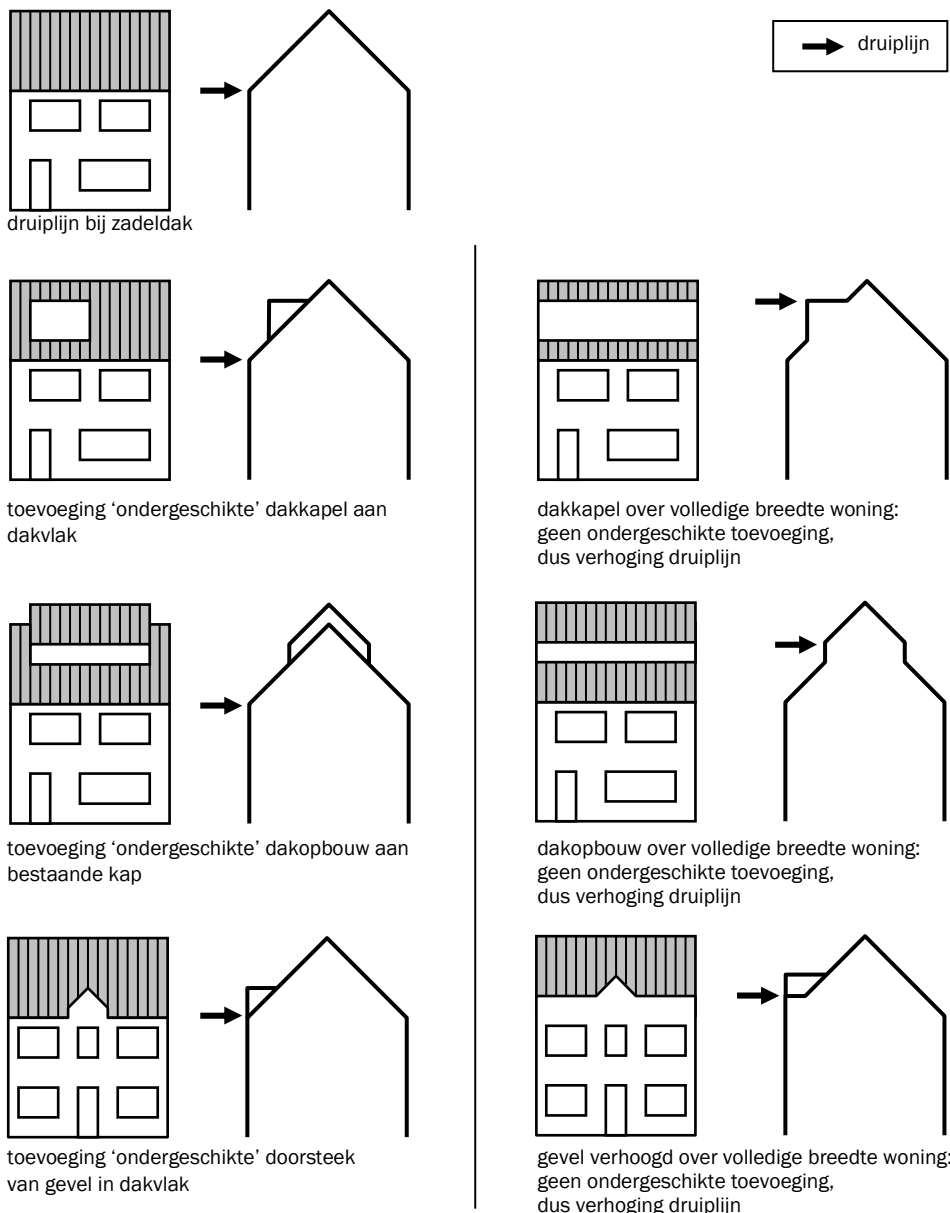
Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2008 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het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



Bepalen van driuiplijn bij verschillende kapvormen

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

Het voorgaande schema kan in veel gevallen worden gehanteerd bij het bepalen van de goothoogte van een bouwplan. Dit neemt echter niet weg dat de goothoogte bij bijzondere of complexe kapvormen niet altijd eenduidig te bepalen zal zijn. In dat geval wordt gezien welke goothoogte als 'representatieve goothoogte' moet worden beschouwd. Ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen of doorstekende gevels worden daarbij niet meegeteld zolang zij een ondergeschikte toevoeging ten opzichte van het dakvlak vormen. De beoordeling van de ondergeschiktheid van een bouwdeel vergt per geval maatwerk vergen. Voor een aantal situaties (bijvoorbeeld de dakkapellen) kan daarbij worden aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.



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

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Daarnaast is een regeling opgenomen die lessenaarsdaken uitsluit.

- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is onder andere bepaald dat de gronden voor de voor-gevel van een aaneengebouwde woning niet mogen worden gebruikt om te parkeren. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot mantelzorg.
- algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ter bescherming van de op de verbeelding aangeduide waardevolle boom.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een bed en breakfast.
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is voor de op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebieden (aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied') aangegeven onder welke voorwaarden de bestemming kan worden gewijzigd.
- overige regels: hierin is geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Daarnaast is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee buiten het bouwvlak.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie en behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden.

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

Bedrijf – Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bos

De voor 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor bos, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding 'pad' dienen de aangeduide paden te worden behouden.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde grond is onder andere bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1 en 2. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding is wonen in een leefgemeenschap toegestaan.

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

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden. Daarnaast zijn paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter bescherming van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor verschillende werkzaamheden, waaronder het wijzigen van het maaiveld, het verwijderen van bos-, natuur- en landschapselementen en het verwijderen of aanleggen van wegen en paden is een omgevingsvergunning benodigd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor behoud, het herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer vormen van actieve en passieve en sporten en ondergeschikte horeca.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan voor de opslag van materialen ten behoeve van buitensporten, evenals tribunes, dug-outs en kassahokjes. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen.

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).

Verkeers – Verblijfsgebied

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

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

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, beroepsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning, en voor tuinen, erven en verhardingen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en bijgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand of twee-aaneen) aangeduid. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte 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', zoals die per besluit van 26 februari 2004 door de raad is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd bij besluit van 7 oktober 2004. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Voor het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Wonen – Woonbos

De tot 'Wonen – Woonbos' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in het bos, beroepsmatige activiteiten, en voor tuinen, erven en verhardingen.

Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen in het hele bestemmingsvlak worden gebouwd. Het maximale bebouwingspercentage wordt berekend over het bosperceel en bedraagt maximaal 30% van het totale bosperceel met een maximale oppervlakte van 300m². Het bosperceel is gedefinieerd als het bouwperceel en de daarbij behorende bosgrond. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Voor het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Waarde – Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat 6 dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2', 'Waarde – Archeologie 5.2' en 'Waarde – Archeologie 6'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

In de dubbelbestemmingen is een bouwverbod opgenomen voor het realiseren van bouwplannen die groter zijn dan de ondergrens die is opgenomen in de regels en een diepere verstoring tot gevolg hebben dan in de regels is bepaald.

Via een omgevingsvergunning kan van dit bouwverbod worden afgeweken, mits uit onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden geschaad, dan wel dat maatregelen kunnen worden getroffen om het archeologisch erfgoed te beschermen. Deze maatregelen (het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding) kunnen vervolgens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Daarnaast bevatten de dubbelbestemmingen een nadere eisenregeling, een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken. Ook voor het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden zijn ondergrenzen van toepassing.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het ergoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringsdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

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

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 25 november 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 8 december 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden in de raadszaal van het gemeentehuis.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn hebben 23 insprekers een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonos/Hooge Berkt en omgeving' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is besloten de tien nieuwe woonkavels ten westen van het woonbos geen onderdeel meer uit te laten maken van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Voor deze ontwikkeling wordt een aparte procedure doorlopen. Naar aanleiding van de overige vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonos/Hooge Berkt en omgeving' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 januari 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 13 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woonos/Hooge Berkt en omgeving' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woonos/Hooge Berkt en omgeving' die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Woonos/Hooge Berkt en omgeving' is op 29 maart 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

In het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. In paragraaf 3.5 van de toelichting is een overzicht opgenomen, waarbij is aangegeven of de ontwikkelingen direct mogelijk zijn of dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor deze ontwikkelingen dient een aantal milieuhygiënische aspecten te worden onderzocht. Hierna zijn per ontwikkelingslocatie de resultaten van de verrichte onderzoeken kort samengevat.

1 4 woningen Woonbos

Geluid

De vier nieuwe woningen in het woonbos zijn gelegen in de onderzoekszone van de Hooge Berkt en de Eerselsedijk, hiervoor moet conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige in de nabijheid van de vier nieuwe woningen gelegen wegen zijn opgenomen in een, niet gezoneerde, 30 km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder of hebben een zone die niet tot aan de te projecteren geluidgevoelige bebouwing reikt. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen (Sparrendreef en de Schietbergdreef) te worden beschouwd. Een tweede doel van het onderzoek is dan ook, om vast te stellen of vanwege het akoestisch klimaat, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De vier locaties zijn opgenomen in het onderzoek van Croonen Adviseurs dat ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is verricht (Rapport akoestisch onderzoek Woonbos/Hooge Berkt e.o. te Bergeijk, 20 april 2011). Uit het onderzoek blijkt dat, vanwege de Hooge Berkt en de Eerselsedijk te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt vanwege de Hooge Berkt 48 dB en vanwege de Eerselsedijk 44 dB. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet vanwege de Hooge Berkt en de Eerselsedijk hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt ook dat, vanwege de Sparrendreef en de Schietbergdreef de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt vanwege de Sparrendreef 48 dB en vanwege de Schietbergdreef 41 dB.

Vanwege de betreffende wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er sprake is van een acceptabel akoestisch geluidniveau en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Geur

In het kader van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos is door de SRE Milieudienst onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de aanwezige bedrijven (Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in plangebied Woonbos/Hooge Berkt gemeente Bergeijk, 6 oktober 2009).

Ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos is het plan, conform de Wet geurhinder en veehouderij en de geurverordening, op twee aspecten beoordeeld:

- is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat dienen zowel de voorgrondbelasting (de geurbelasting vanwege de dominante veehouderij) als de achtergrondbelasting (de geurbelasting vanwege alle veehouderijen samen) in beeld worden gebracht. De achtergrondbelasting is al eerder bepaald in het kader van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Geurhinder en veehouderij'. De voorgrondbelasting is in het onderzoek in beeld gebracht.

Conform de geurverordening geldt voor de nieuwe woningen in het woonbos (woningen binnen de bebouwde kom) een norm van 3 odour units/m³. Voor bedrijven waar diersoorten worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor² is bepaald, geldt een vaste afstand van 100 meter. Deze afstand moet worden gemeten van de rand van het bouwblok van de veehouderij tot aan de gevel van de woning. In de volgende tabel zijn de gegevens opgenomen van de veehouderijen die mogelijk relevant zijn in het kader van de herontwikkeling van het woonbos.

Adres	odour units
Berkterbeemden 1	56.708
Hooge Berkt 19	3.880
Stökskesweg 67	392
Eerselsedijk 50	0 (vaste afstand 100 m)
Eerselsedijk 54	0 (vaste afstand 100 m)

² De emissie van geurstoffen wordt uitgedrukt in odour units en is bekend van varkens, pluimvee, schapen, geiten, eenden, vleeskalveren en stieren. Voor de groep dieren waarvan de geuremissie tot nu toe niet is gemeten (waaronder melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, pelsdieren, en paarden) zijn geen odour units beschikbaar. Voor bedrijven waar dergelijke diersoorten worden gehouden, gelden vaste afstanden.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de bedrijven aan de Hooge Berkt 19 en Stökskesweg 67 geen geurcontour met een norm van 3 odour units/m³ kan worden berekend, in verband met de geringe omvang. Voor deze bedrijven is daarom uitgegaan van de wettelijke vaste afstand van 100 meter.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen in het woonbos buiten de 3 odour units/m³ -contour van de veehouderij aan de Berkenbeemden 1 en de vaste afstanden van de overige bedrijven liggen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat blijkt dat de voorgrondbelasting van de maatgevende veehouderij (Berkenbeemden 1) maximaal 1,0 odour units/m³ bedraagt (hinderpercentage 4%). Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting kan daarmee als zeer goed worden beoordeeld. Binnen vaste afstandscontouren kan in principe geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. De nieuwe woningen in het woonbos liggen ruimschoots buiten de vaste afstandscontouren. Uit de gebiedsvisie blijkt tenslotte dat de achtergrondbelasting in het woonbos circa 0,9 odour units/m³ bedraagt (hinderpercentage 2%).

In de toekomst kan de achtergrondbelasting toenemen tot circa 2,2 odour units/m³ (hinderpercentage 4%). Hiermee is sprake van een zeer goed leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het woonbos sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurbelasting. Daarnaast worden de aanwezige veehouderijen niet in hun belangen geschaad. De realisering van de nieuwe woningen in het woonbos kan derhalve op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

Bodem

De vier nieuwe woonkavels worden mogelijk gemaakt op bospercelen. Door Geofox-Lexmond BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Hooge Berkt (14 woonpercelen) te Bergeijk, 20 juli 2011) om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen en na te gaan of de locaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik (wonen).

De aangetoonde kwaliteit van de boven- en ondergrond leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. De onderzoekslocaties zijn daarmee, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geschikt voor het voorgenomen gebruik als woonlocaties. De aangetoonde (sterk) verhoogde concentraties aan zware metalen komen vaker voor binnen de regio en vormen geen belemmering voor het gebruik van de onderzoekslocaties als woonlocaties.

Water

Ontwikkellocatie 1

De locatie aan de Sparrendreef, ten oosten van de Schietbergdreef, ligt op een maaiveldniveau van circa 33,85m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een haarpodzolgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit zwak 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 éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	300*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	1.950	1.500
Totaal	1.950***	1.950***

* de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

** aanname terreinverharding
(50% van bebouwd oppervlak)

*** aanname kaveloppervlakte
(n.a.v. verkavelingopzet 19-10-2010)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 450 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald.

De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 19 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ontwikkellocatie 2

De rechter locatie aan de Sparrendreef, ten westen van de Schietbergdreef, ligt op een maaiveldniveau van circa 33,5m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een haarpodzolgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit zwak 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 éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	300*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	1.670	1.220
Totaal	1.670***	1.670***

* de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

** aanname terreinverharding
(50% van bebouwd oppervlak)

*** aanname kaveloppervlakte
(n.a.v. verkavelingopzet 19-10-2010)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 450 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 19 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ontwikkellocatie 3:

De linker locatie aan de Sparrendreef, ten westen van de Schietbergdreef, ligt op een maaiveldniveau van circa 33,5m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een haarpodzolgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit zwak 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 éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	300*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	1.830	1.380
Totaal	1.830***	1.830***

* de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

** aanname terreinverharding
(50% van bebouwd oppervlak)

*** aanname kaveloppervlakte
(n.a.v. verkavelingopzet 19-10-2010)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 450 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 19 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ontwikkellocatie 4:

De locatie aan de Berkenlaan ligt op een maaiveldniveau van circa 32,5m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een haarpodzolgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit zwak 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 éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	300*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	1.400	1.050
Totaal	1.400***	1.400***

* de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

** aanname terreinverharding
(50% van bebouwd oppervlak)

*** aanname kaveloppervlakte
(n.a.v. verkavelingopzet 19-10-2010)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 450 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 19 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Croonen Adviseurs heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar aanleiding van veertien nieuwe woonkavels in het woonbos, waaronder de vier locaties die zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (Quickscan haalbaarheid nieuwe woonboskavels woonbos Bergeijk in relatie tot de aanwezige natuurwaarden, 27 november 2008).

Uit de quickscan bleek dat vleermuizen, beschermde broedvogels en eekhoorns mogelijk voor kunnen komen op de onderzoekslocaties. Indien dat het geval is dan heeft de ruimtelijke ingreep mogelijk consequenties voor deze soorten. Daarom is aangeraden een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen, broedvogels en eekhoorns in het plangebied.

Dit onderzoek is door Croonen Adviseurs uitgevoerd (Vleermuizen, vogel- en eekhoorn-onderzoek Woonbos Bergeijk, 17 februari 2011). Tijdens het onderzoek zijn op de onderzoekslocaties vijf soorten vleermuizen aangetroffen. Op basis van het vleermuizen-onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het onderzoeksgebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het paarseizoen en de verlichting. Voor wat betreft vleermuizen zijn er in dat geval geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Nesten van jaarrond beschermde broedvogels (categorie 1-4) zijn niet aangetroffen. Het valt echter niet uit te sluiten dat tijdens het broedseizoen vogels (niet behorende tot de jaarrond beschermde soorten) tot broeden komen binnen het plangebied. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (die loopt van halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Eekhoorns en eekhoornnesten zijn aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. De nesten zijn eveneens aanwezig in de delen van het woonbos waar de nieuwe kavels gepland zijn. Omdat de eekhoorn elk jaar nieuwe nesten maakt zijn de nesten alleen beschermd in de perioden dat ze gebruikt worden. Wanneer kapwerkzaamheden niet worden uitgevoerd in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en in de winterperiode (circa november t/m maart) is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De eekhoorns hebben hun foerageergebied ook binnen het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. Daarvan is hier geen sprake. Er blijft ruim voldoende bos over waar eekhoorns in kunnen foerageren. Wanneer rekening wordt gehouden met de voortplantings- en overwinteringsperiode zijn er voor wat betreft eekhoorns geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Archeologie

Vanwege de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is een bureauonderzoek verricht door het Amsterdams Archeologisch Centrum (Archeologisch bureauonderzoek naar de locatie Woonbos in Bergeijk, november 2009).

Op basis van aardwetenschappelijke en bekende archeologische waarden is een specifieke archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Over het algemeen kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied archeologisch erg rijk is: er liggen diverse, vooral prehistorische, monumenten en er is een groot aantal waarnemingen en vondstmeldingen gedaan en archeologische onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van het bureauonderzoek wijzen dan ook op een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het is wel mogelijk dat er plaatselijk sprake is van (recente) bodemverstoringen. Omdat deze verstoringen niet goed in kaart zijn gebracht, is het niet precies bekend waar de bodemopbouw wel en waar deze niet meer intact is. De noordwestelijke hoek van het woonbos is in ieder geval verstoord.

Geadviseerd wordt om in eerste instantie in kaart te brengen op welke terreindelen binnen het plangebied wel en op welke terreindelen geen bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden. In de tweede plaats moet aandacht worden besteed aan de wijze van onderzoek. Het plangebied is grotendeels bos, dat archeologisch gezien lastig te onderzoeken is en bovendien een risico vormt voor de beschadiging van het bodemarchief, nog voordat archeologen het terrein hebben onderzocht; namelijk bij het rooien van bomen. Door boomwortels te frezen en de eventuele aanwezigheid van een archeoloog bij het verwijderen van bomen kunnen eventuele sporen en vondsten worden waargenomen.

In de derde plaats wordt geadviseerd om in ieder geval archeologisch onderzoek uit te voeren op de nieuw uit te geven woonboskavels, aangezien hier sowieso bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden. Het is raadzaam om eerst enkele grondboringen te plaatsen om na te gaan of (delen van) de nieuwe kavels reeds verstoord zijn. Wanneer de bodemopbouw intact is, wordt geadviseerd om, direct aansluitend aan de boringen, proefsleuven te trekken zodat archeologische sporen en vondsten actief kunnen worden opgespoord. Mogelijk kunnen proefsleuven worden aangelegd ter plaatse van de aanwezige bospaden, zodat met zo min mogelijk hinder van het bosareaal toch een beeld kan worden gevormd van de archeologische waarden. Indien behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, dient te worden gekeken naar mogelijkheden voor verder archeologisch onderzoek (door middel van een opgraving) of behoud van de waarden ter plaatse door inpassing van de archeologisch waardevolle locaties in de verkaveling. Voor het nader archeologisch veldonderzoek is inmiddels een concept Programma van Eisen opgesteld. Door middel van een dubbelbestemming op de nieuw uit te geven woonkavels is vastgelegd dat er eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden voordat de bouwvergunning afgegeven kan worden.

Tenslotte wordt geadviseerd om aandacht te besteden aan het terrein de Hoeve bij de Hooge Berkt, omdat dit terrein veel informatie kan verschaffen over de dorpskernontwikkeling van de Hooge Berkt.

7.2.1 Advies Archeologische Monumentenzorg

De SRE Milieudienst heeft het concept van het archeologisch bureauonderzoek beoordeeld (oktober 2009).

Uit de beoordeling blijkt dat kan worden ingestemd met de aanbeveling om in het plan-gebied archeologisch onderzoek te verrichten op de plaatsen waar bodemversturende werkzaamheden gaan plaatsvinden. De definitieve rapportage van het bureauonderzoek is aangepast op basis van de opmerkingen van de SRE Milieudienst.

2 Woning Hooge Berkt 21

Geluid

De huidige woning wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt dichterbij de weg geplaatst. De nieuwe woning ligt in de onderzoekszone van de Hooge Berkt en de Stökskesweg, hiervoor moet conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming door het toetsen van de geluidbelasting op de woning aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit onderzoek van SAB (Akoestisch onderzoek Hooge Berkt 21, 1 februari 2011) blijkt dat de nieuwe woning in een vrije-veldsituatie buiten de 48 dB-contour van de Stökskesweg ligt. De geluidbelastingen op de woning bedragen daardoor 48 dB of minder, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (artikel 82 Wgh). De woning ligt binnen de 48 dB-contour van de Hooge Berkt. Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (inclusief aftrek van 5 dB in-gevolge artikel 110 Wgh). De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Hooge Berkt bedraagt 56 dB. De optredende geluidbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB die geldt voor een nieuw te bouwen woning langs een bestaande weg in binnenstedelijk gebied.

Omdat het treffen van geluidbeperkende maatregelen vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet acceptabel is, moet voor de woning bij het college van Burgemeester en wethouders een hogere waarde worden gevraagd. Er dient te worden voldaan aan de binnenwaarde zoals in het Bouwbesluit is opgenomen.

Geur

De ontwikkeling betreft het verschuiven van het bouwvlak in de richting van de weg. Deze verschuiving is niet van invloed op de geurcontouren. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot geurhinder van de locatie.

Bodem

Het perceel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming. De bestemming van het perceel wijzigt derhalve niet. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De ontwikkeling betreft het verschuiven van het bouwvlak in de richting van de weg. De grootte van het verhard oppervlak zal niet of nauwelijks wijzigen. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de waterhuishouding van de locatie.

Flora en fauna

SAB heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het onderzoeksgebied (Quick scan flora en fauna Hooge Berkt 21, Bergeijk, 21 januari 2011). Uit het onderzoek blijkt dat de in het onderzoeksgebied voorkomende soorten zijn beschermd en onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet vallen. Hiervoor geldt dat de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Het woonhuis beschikt over toegankelijke spouwmuuren en kieren tussen het dakbeschot en de gevel. Om die reden zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar gebouwbewonende vleermuizen. De onderzoeksperiode voor vleermuizen is globaal half mei tot eind juli (kraamverblijven) en half augustus tot eind september (paarverblijven). Het gebruik van het onderzoeksgebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht, zodat het effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. De mitigerende maatregelen dienen altijd voorafgaand aan de ingreep te worden gerealiseerd.

Archeologie

Synthegra heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning (Bureauonderzoek Hooge Berkt te Bergeijk, 3 maart 2011). Uit het onderzoek blijkt dat voor het perceel een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. De voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden hebben naar verwachting schadelijke gevolgen voor mogelijk aanwezige resten van 19^e eeuwse bebouwing en voor eventuele archeologische resten.

De bestaande bebouwing in het oostelijke deel van het plangebied bevindt zich op/in een opgebracht pakket van circa 50 cm dikte. Het is niet bekend of de fundering van de huidige bebouwing dieper reikt dan de bouw voor het oorspronkelijke maaiveld, die zich op 80 cm beneden het huidige maaiveld bevindt. Indien de fundamenteën van de huidige bebouwing niet tot in het archeologische niveau zijn aangelegd, is het archeologische niveau mogelijk nog intact. Indien bodemverstorende werkzaamheden (sloop/nieuwbouw) in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied beperkt zullen blijven tot circa 70-80 cm beneden maaiveld, wordt voor de locatie van de te slopen woning en de nieuw te bouwen woning geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Indien graafwerkzaamheden dieper dan 70-80 cm beneden maaiveld zullen plaatsvinden, wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen.

Indien in het onbebouwde deel van het onderzoeksgebied graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Er wordt in dat geval een verkennend bodemonderzoek aanbevolen.

Indien de 19^e eeuwse bebouwing in het centrale deel van het onderzoeksgebied zal worden gesloopt, wordt geadviseerd om sloopwerkzaamheden beneden maaiveld uit te voeren onder archeologische begeleiding. Voor deze archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden, dat door de bevoegde overheid (de gemeente Bergeijk) goedgekeurd dient te worden.

3 Woning Hooge Berkt 9

Geluid

De nieuw te bouwen woning ligt in de onderzoekszone van de Hooge Berkt, hiervoor dient conform de Wgh een akoestisch onderzoek te worden verricht. Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Erratum rapport akoestisch onderzoek Woonbos/Hooge Berkt e.o. te Bergeijk, 21 oktober 2011) blijkt dat, vanwege de Hooge Berkt, de geluidbelasting op de te projecteren woning niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB.

Omdat het treffen van geluidbeperkende maatregelen vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet acceptabel is, moet voor de woning bij het college van Burgemeester en wethouders een hogere waarde worden gevraagd van maximaal 55 dB.

De woning beschikt over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Er wordt getracht om de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde te situeren en er dient voldaan te worden aan de binnenwaarde zoals in het Bouwbesluit is opgenomen.

Geur

In het kader van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos is door de SRE Milieudienst onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de aanwezige bedrijven (Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in plangebied Woonbos/Hooge Berkt gemeente Bergeijk, 6 oktober 2009).

Ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos is het plan, conform de Wet geurhinder en veehouderij, op twee aspecten beoordeeld:

- is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat dienen zowel de voorgrondbelasting (de geurbelasting vanwege de dominante veehouderij) als de achtergrondbelasting (de geurbelasting vanwege alle veehouderijen samen) in beeld worden gebracht. De achtergrondbelasting is al eerder bepaald in het kader van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Geurhinder en veehouderij'. De voorgrondbelasting is in het onderzoek in beeld gebracht.

Conform de geurverordening geldt voor de nieuwe woningen in het woonbos (woningen binnen de bebouwde kom) een norm van 3 odour units/m³. Voor bedrijven waar diersoorten worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor³ is bepaald, geldt een vaste afstand van 100 meter. Deze afstand moet worden gemeten van de rand van het bouwblok

³ De emissie van geurstoffen wordt uitgedrukt in odour units en is bekend van varkens, pluimvee, schapen, geiten, eenden, vleeskalveren en stieren. Voor de groep dieren waarvan de geuremissie tot nu toe niet is gemeten (waaronder melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, pelsdieren, en paarden) zijn geen odour units beschikbaar. Voor bedrijven waar dergelijke diersoorten worden gehouden, gelden vaste afstanden.

van de veehouderij tot aan de gevel van de woning. In de volgende tabel zijn de gegevens opgenomen van de veehouderijen die mogelijk relevant zijn in het kader van de herontwikkeling van het woonbos.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de bedrijven aan de Hooge Berkt 19 en Stökskesweg 67 geen geurcontour met een norm van 3 odour units/m³ kan worden berekend, in verband met de geringe omvang. Voor deze bedrijven is daarom uitgegaan van de wettelijke vaste afstand van 100 meter.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen in het woonbos buiten de 3 odour units/m³ -contour van de veehouderij aan de Berkenbeemden 1 en de vaste afstanden van de overige bedrijven liggen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat blijkt dat de voorgrondbelasting van de maatgevende veehouderij (Berkenbeemden 1) maximaal 1,0 odour units/m³ bedraagt (hinderpercentage 4%). Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting kan daarmee als zeer goed worden beoordeeld. Binnen vaste afstandscontouren kan in principe geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. De nieuwe woningen in het woonbos liggen ruimschoots buiten de vaste afstandscontouren. Uit de gebiedsvisie blijkt tenslotte dat de achtergrondbelasting in het woonbos circa 0,9 odour units/m³ bedraagt (hinderpercentage 2%).

In de toekomst kan de achtergrondbelasting toenemen tot circa 2,2 odour units/m³ (hinderpercentage 4%). Hiermee is sprake van een zeer goed leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het woonbos sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurbelasting. Daarnaast worden de aanwezige veehouderijen niet in hun belangen geschaad. De realisering van de nieuwe woningen in het woonbos kan derhalve op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

Bodem

Het perceel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming. De bestemming van het perceel wijzigt derhalve niet. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De locatie aan de Hooge Berkt ligt op een maaiveldniveau van circa 32,8m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld.

Het plangebied is gesitueerd op een haarpodzolgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit zwak 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 éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	100*
Terreinverharding	0	100**
Onverhard terrein	585	385
Totaal	585***	585***

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

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

*** aannahme kaveloppervlakte

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 200 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 8 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Croonen Adviseurs heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het onderzoeksgebied (Quickscan flora en fauna Seniorenwoning Hooge Berkt 9, Bergeijk, 20 december 2011). Uit het onderzoek blijkt dat de volgende strikter beschermde soorten en/of soortgroepen (tabel 2 en 3-soorten) mogelijkserwijs in het plangebied voorkomen: vleermuizen, eekhoorns en broedvogels. De ingreep heeft geen versturende effecten op vleermuizen en eekhoorns en mogelijk versturende effecten op broedvogels.

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

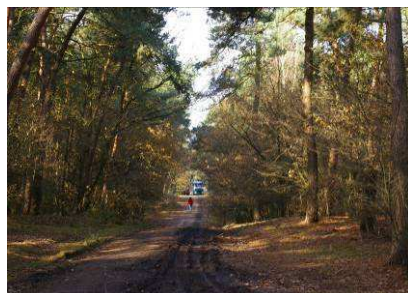
Bijlage 2

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-
bestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Gemeente Bergeijk



Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan

Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Gemeente Bergeijk

Datum:

1 december 2011

Projectgegevens:

INS03-BEG00048-01D

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
2.1	Woonkavels woonbos	4
2.2	Puntsgewijze beantwoording inspraakreacties	11
3	Vooroverleg	17

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 25 november 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 8 december 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden in de raadzaal van het gemeentehuis. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn inspraakreacties ingediend door 23 insprekers. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' zijn inspraakreacties ingediend door 23 insprekers. Het Comité WoonbosNee heeft twee inspraakreacties ingediend, waarvan één aanvullend. Bij de aanvullende reactie zijn twee bijlagen toegevoegd met inspraakreacties van andere personen. Deze reacties zijn als afzonderlijke reacties behandeld. De volgende personen en organisaties hebben een inspraakreactie ingediend. Verder is kort daarna nog een verzoek ingediend dat onder nummer 24 staat.

- 1 **F. Theuws**, Kleine Broekstraat 67, 5571 KE Bergeijk
- 2 **J. Kuijken**, Hooge Berkt 5, 5571 TG Bergeijk
- 3 **M. van Bree en A. Maas**, namens **Comité WoonbosNee**, Blauwe Hoef 43, 5571 JZ Bergeijk (twee reacties, waarvan één aanvullend met twee andere reacties, zie reacties onder 9 en 12)
- 4 **A. Maas**, Nieuwstraat 70, 5571 BD Bergeijk
- 5 **G. Jansen**, Eikendreef 16, 5571 AL Bergeijk
- 6 **A. Lathouwers**, Bosdreef 5, 5571 AG Bergeijk
- 7 **St. Milieu Werkgroep Kempenland**, secr. Bosdreef 2a, 5571 AG Bergeijk
- 8 **E.R. Koster**, Achmea rechtsbijstand, namens **B. Schoenmakers**, Hooge Berkt 1, 5571 TG Bergeijk
- 9 **J.G.Th.C. van Bree**, Lariksdreef 1, 5571 AN Bergeijk
- 10 **T.W. van den Brom**, Bremdreef 3, 5571 AD Bergeijk
- 11 **C.J.L.A. Nillesen**, Bremdreef 7, 5571 AD Bergeijk
- 12 **A. van Gompel-Lammers** (via woonbosnee@hotmail.com)
- 13 **H.J.B. Froklage**, De Haspel 24, 5571 RR Bergeijk
- 14 **J.M. en L. te Boekhorst-Verhoeven** (via woonbosnee@hotmail.com)
- 15 **H.M.A.M. Kunnen**, Bremdreef 1, 5571 AD Bergeijk
- 16 **M. Braken**, Den Bommelaer 3, 5571 SR Bergeijk
- 17 **C.L.A. Oostdijk**, Dennendreef 1, 5571 AH Bergeijk
- 18 **C.I.S. Groenen**, Het Ronsel 55, 5571 SX Bergeijk
- 19 **F. Jansen**, Kleine Broekstraat 49, 5571 KD Bergeijk
- 20 **J. Wassink**, Hooge Berkt 4, 5571 TH Bergeijk
- 21 **A. Peeters**, Hooge Berkt 2, 5571 TH Bergeijk
- 22 **H.C.A.M. van Poppel**, Tempeliersweg 5, 5076 AG Haaren
- 23 **S. Sengers**, Kruisboog 13, 5571 MA Bergeijk
- 24 **A. van Montfort**, Hooge Berkt 9, 5571 TG Bergeijk

Een groot aantal reacties heeft betrekking op de nieuwe woonkavels in het woonbos. De inspraakreacties ten aanzien van de nieuwe woonkavels worden gezamenlijk behandeld. Daarna wordt het gemeentelijk standpunt verwoord ten aanzien van de overige inspraakreacties, die meer individueel zijn en puntsgewijs worden behandeld.

2.1 Woonkavels woonbos

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' maakt veertien nieuwe woningen in het woonbos mogelijk. Tien van deze woningen worden mogelijk gemaakt in het onbebouwde gedeelte aan de westzijde van het woonbos. In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is deze uitbreiding van het woonbos niet aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Dit betekent dat op basis van het provinciaal beleid de uitbreiding in principe niet mogelijk is.

De gemeente heeft een verzoek bij de provincie ingediend om de grenzen van het stedelijk gebied in de Verordening Ruimte in overeenstemming te brengen met de grenzen die het nieuwe bestemmingsplan voor het woonbos hanteert voor een uitbreiding van het woonbos met tien bouw kavels. De provincie heeft daarop geantwoord dat op basis van een goede onderbouwing bestuurlijke instemming aan de plannen kan worden gegeven en dat de afronding van het woonbos meegenomen kan worden in een aanpassingsronde van de begrenzing van de bebouwde gebieden in de provinciale Verordening Ruimte. Daarover nemen Provinciale Staten in de loop van 2012 een besluit.

De planning voor de aanpassing van de Verordening Ruimte is zodanig dat de gemeente Bergeijk van mening is dat het actualiseren van het totale bestemmingsplan, dat naast het bestaande woonbos ook de Hooge Berkt en de sportvelden omvat, niet kan wachten op de besluitvorming van provinciaal beleid. Daarnaast moet de gemeente op basis van nationaal beleid alle geldende bestemmingsplannen op 1 januari 2013 actueel in werking hebben. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om de tien nieuwe kavels los te koppelen van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan voor het bestaande woonbos met de vier nieuwe bouw kavels, de Hooge Berkt en de sportvelden, verder als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Voor de tien nieuwe kavels in het afrondende gebied wordt een apart bestemmingsplan in procedure gebracht zodra de provincie een besluit heeft genomen over de aanpassing van de Verordening Ruimte.

Hierna worden de reacties van insprekers 1 tot en met 16 met betrekking tot de vier nieuwe bouw kavels in het woonbos behandeld. Per aspect is een samenvatting gegeven van de bezwaren die zijn ingediend met betrekking tot deze aspecten. Vervolgens is het gemeentelijke standpunt verwoord. Op de reacties over de nieuwe woonkavels aan de westzijde van het woonbos wordt niet ingegaan, omdat deze geen onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'.

1 Algemeen

Insprekers zijn van mening dat de afbraak van een bos ten gunste van niet noodzakelijke nieuwbouw, vanuit natuur, milieu en sociaal oogpunt, onwenselijk wordt geacht. Er wordt aangegeven dat een groot deel van de dorpsbewoners van Bergeijk deze mening deelt, gezien de 1300 handtekeningen die verzameld zijn tegen het plan. Insprekers maken dan ook bezwaar tegen het bestemmingsplan en verzoeken om de plannen voor bouw van woningen in het bos in het geheel en definitief te schrappen.

Beantwoording:

In de gemeentelijke structuurvisie, die op 3 juni 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad, is reeds aangegeven dat het overweegbaar is om het bestaande bos op bepaalde strategische plekken te verdichten. In de raadsvergadering van 9 oktober 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verkavelingsconcept voor de verkoop van reststroken in het woonbos en de nieuwe woonkavels. Uitgangspunt is dat onbebouwde bosstroken met een breedte van 10 meter overblijven tussen de te verkopen gronden. Als begeleiding van de wegen en paden blijven bredere (10-20 meter brede) bosstroken gehandhaafd. De gronden ter hoogte van de 'vier groene ankerpunten' bij de toegangen tot het bos worden niet uitgegeven. De formele en informele paden in het woongebied blijven, als belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur, behouden en zijn opgenomen in de bosstroken tussen de kavels.

Ter compensatie van de nieuwe woonkavels wordt aangrenzende landbouwgrond gereserveerd voor aanplanting van bos.

Aanpassing:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Aantasting bos

Verskillende insprekers verwachten dat de nieuwe woonkavels grote gaten in het bos zullen slaan en dat daardoor het woonbos niet intact blijft. Één inspreker verwacht dat de bouwkavels een omvang van circa 2.000 tot 2.500 m² zullen bedragen. Ook de hoge hekken/erfafscheidingen en prieeltjes die in het bos worden gerealiseerd, dragen volgens insprekers niet bij aan het intact laten van het woonbos.

Daarnaast is volgens insprekers toegezegd dat de huidige padenstructuur in stand zou blijven, maar ook dit is volgens insprekers niet het geval, het komt in ieder geval niet terug in de stukken van de gemeente.

Beantwoording:

Van belang is dat de karakteristiek van het woonbos behouden blijft en dat de nieuwe percelen qua situering en bebouwingsmogelijkheden passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Als uitgangspunt voor de te bebouwen delen van de nieuwe woonkavels is een oppervlakte van ongeveer 25 bij 25 meter gehanteerd. Alleen binnen de vlakken met de bestemming 'Wonen – Woonbos' mogen gebouwen worden gebouwd. In de regels is vastgelegd dat niet meer dan 30% van het perceel mag worden bebouwd met een maximum van 300 m². Hierdoor wordt de bebouwing geclusterd, kan maar een beperkt oppervlak bebouwd worden en blijven er brede bosstroken vrij van bebouwing. Deze regels gelden ook voor de bestaande woonkavels in het woonbos.

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan was geregeld dat binnen de bestemming 'Bos' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen.

Het is goed voorstelbaar om ten behoeve van het karakter van het woonbos lagere maximale hoogtes toe te staan binnen de bestemming 'Bos'. In de koopakte zoals die gebruikt wordt voor het woonbos, is vastgelegd dat de erfafscheiding niet hoger dan 1,25 m mag zijn. Erfafscheidingen van 1 meter hoog zijn bouwvergunningvrij, datzelfde geldt voor tuinmeubilair (zoals prieeltjes) tot 2,5 meter hoog.

Aanpassing:

In de regels van de bestemming 'Bos' is de maximale bouwhoogte voor erf- en terrein-afscheidings van 2 meter aangepast naar een maximale bouwhoogte van 1,25 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen vergunningvrij.

3 Recreatieve waarde

De recreatieve waarde van het bosgebied wordt volgens insprekers zowel door de Bergeijkse bevolking als door toeristen in zeer grote getale gewaardeerd. Met het bestemmingsplan dreigt er waardevol recreatief gebied, dat direct vanuit huis toegankelijk is voor de inwoners van Bergeijk, te moeten wijken voor nieuwbouw.

Beantwoording:

De reacties hebben betrekking op de nieuwe woonkavels aan de westzijde van het woonbos. De woonkavels maken, zoals in de inleiding van deze paragraaf aangegeven, geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Inhoudelijk wordt daarom niet ingegaan op deze reactie.

Aanpassing:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Flora en fauna

Verschillende insprekers geven aan dat het woonbos niet alleen van belang is voor recreatie, maar ook voor de flora en fauna en dat door de geplande ontwikkelingen de flora en fauna vrijwel geheel zal verdwijnen. Één van de insprekers maakt zich zorgen over de habitat van de rode eekhoorn, die door de nieuwe woonkavels ernstig wordt geschaad.

Beantwoording:

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen voor vleermuizen, vogels en eekhoorns.

Op basis van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat, indien rekening wordt gehouden met het paarseizoen en verlichting, voor wat betreft vleermuizen in dat geval geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Voor broedvogels geldt dat indien rekening wordt gehouden met de broedtijd, door dan geen kap- en sloopwerkzaamheden uit te voeren, er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde zijn.

Indien rekening wordt gehouden met de voortplantings- en overwinteringsperiode, er voor wat betreft eekhoorns geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van de Flora- en faunawet. Voor de uitgebreide onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het rapport 'Vleermuizen-, vogel- en eekhoornonderzoek; Woonbos Bergeijk' van 17 februari 2011.

Aanpassing:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Noodzaak

Insprekers zien de nut en noodzaak van nieuwe woningbouw in het woonbos niet. De woningmarkt in groot Bergeijk is volgens verschillende insprekers volledig in onbalans geraakt. Gelet op de nieuwbouwcijfers van de gemeente Bergeijk en het aantal te koop staande woningen zou het college van B&W, volgens insprekers, niet uit hoofdzakelijk financiële motieven, en voor een beperkte groep mensen, mee moeten werken aan nieuwe plannen voor in- en uitbreiding van het woonbos.

Verschillende insprekers achten het daarnaast een verkeerde keuze om het bosgebied op te offeren ten gunste van ontwikkelingen in het centrum. Een aantal insprekers vraagt zich af er geen betere alternatieven zijn.

Beantwoording:

De woningen in het woonbos zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep. Dat zijn, net als de huidige bewoners van het woonbos, gegadigden voor een ruim bewoonbaar eigendom in een bosomgeving. De behoefte aan dit soort kavels is gebleken uit de aanvragen die daarvoor de afgelopen jaren zijn ingediend. Met de invulling van deze behoefte vindt een toevoeging aan woningmarkt plaats. Daardoor ontstaat geen onbalans maar juist een breder aanbod naar doelgroepen. Dat de situatie op de woningmarkt door de economische neergang van de laatste jaren verslechtert, is niet gelegen in een te groot aanbod van woningen maar een logisch gevolg van conjunctuurschommelingen.

De gemeente heeft als taak te voorzien in alle woonbehoeften van haar bevolking. De extra woningen in het bestemmingsplan maken een breder en dus beter aanbod mogelijk voor die inwoners. De keuze om de opbrengsten van de verkoop van de bouw kavels in het woonbos aan te wenden voor het opknappen van het centrumgebied is een keuze die volgt uit het zorgen van financiële dekking voor gemeentelijke projecten. Dat is een afweging van financiële aspecten en de mogelijkheden daarbinnen. Het is dan logisch uit nieuwe eigen middelen te kiezen dan bijvoorbeeld leningen te sluiten.

Aanpassing:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Percelen Sparrendreef/Schietbergdreef

Verschillende insprekers geven aan dat door de drie nieuwe kavels in het huidige woonbos het unieke karakter van het gebied als uitloop van de Schietberg verloren gaat.

Één inspreker verzoekt of het paardenveldje en het wandelpad, zoals deze zijn weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan, zodat deze in stand blijven.

Een andere inspreker geeft aan dat met de toezegging van de gemeente om een strook van minimaal 10 meter bos gelegen tussen huiseigenaren niet te verkopen om het ruimtelijke boskarakter te waarborgen, niet voldaan kan worden met de mogelijkheid van een nieuw woonperceel ten noorden van het perceel Eikendreef 16, omdat hierdoor te weinig ruimte overblijft.

Beantwoording:

De bestaande wandelpaden en het veldje liggen nu binnen de bosbestemming van het geldende bestemmingsplan. Bedoeling is de bestaande structuren in het bosgebied van het woonbos zoveel mogelijk in stand te laten. Bij de nieuwe woonbestemmingen is daar zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De paden en open plekken krijgen in het nieuwe bestemmingsplan geen aparte bestemming, maar vallen wederom binnen de bosbestemming.

De afstand tussen het perceel aan de Eikendreef 16 en de nieuwe woonbestemming aan de Sparrendreef is minimaal 20 meter. Verder geldt het uitgangspunt tussen de perceelgrenzen onbebouwde bosstroken te houden met een breedte van 10 meter.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.

Aanpassing:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 Uitzicht

Één van de insprekers is specifiek tegen de bouw van de twee bouwkavels aan de kant van de Hooge Berkt, omdat dit het aanzicht vanuit de woning aan de Hooge Berkt bederft. Inspreker eist dat de twee bouwkavels komen te vervallen en elders in het plan worden opgenomen. Indien dat niet mogelijk is, wenst inspreker dat de gehele strook tot aan de bouwkavels aangeplant wordt en dat de maximale goothoogte verlaagd wordt, zodat er geen zicht is op de nieuwe bouwkavels.

Beantwoording:

De reactie heeft betrekking op twee van de nieuwe woonkavels aan de westzijde van het woonbos. De woonkavels maken, zoals in de inleiding van deze paragraaf aangegeven, geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Inhoudelijk wordt daarom niet ingegaan op deze reactie.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 Verkeer

Verschillende insprekers zijn bang dat door het verdwijnen van het betreffende stuk bos, de inwoners van Bergeijk sneller naar de auto zullen grijpen, omdat ze niet meer te voet naar het bos kunnen.

Een aantal insprekers geeft aan dat voorkomen moet worden dat de Dopheidedreef als sluiproute tussen de Hooge Berkt en de Eerselsedijk gebruikt zal worden.

Beantwoording:

De reacties hebben betrekking op de nieuwe woonkavels aan de westzijde van het woonbos. Het betreffende stuk bos maakt, zoals in de inleiding van deze paragraaf aangegeven, geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Inhoudelijk wordt daarom niet ingegaan op deze reactie.

Aanpassing:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 Burgerinitiatief

Het Comité 'Woonbos Nee' verzoekt de inspraakreactie te beschouwen als een burgerinitiatief conform de verordening 'Burgerinitiatief gemeente Bergeijk 2004'. Volgens het Comité moet bij het overleg in de raad ook het provinciaal beleid betrokken worden.

Beantwoording:

In de gemeenteraadsvergadering van 27 januari 2011 is besloten het burgerinitiatief 'Woonbos Nee', tegen de uitbreiding van de bebouwing in het woonbos, in de gemeenteraadsvergadering van 24 februari te bespreken. Daarbij is een motie aangenomen met de volgende verzoeken:

- 1 Bij de ontwikkeling van de kavels nader eisen te stellen ten behoeve van het behoud van het boskarakter;
- 2 Het onverharde wandelpad dat loopt in de noord-zuidelijke richting (vanaf de hoek Hooge Berkt/Churchilllaan tot de Sparrendreef) als zodanig te behouden;
- 3 Nadere eisen te stellen aan beeldkwaliteit en materiaalgebruik van de te bouwen woningen zodat deze passen in de omgeving;
- 4 Een gedeelte van de opbrengsten uit de verkoop van reststroken en nieuwe kavels te reserveren voor een onderhoudsimpuls voor het plangebied;
- 5 De Sparrendreef af te sluiten voor verkeer voorbij de nieuwe insteekweg, door het gedeelte tussen de nieuwe insteekweg en de Dopheidedreef om te vormen tot bos.

Deze verzoeken worden, in het bestemmingsplan, dan wel in de uitvoering van dat bestemmingsplan verwerkt voor zover ze betrekking hebben op de vier nieuwe woonkavels. Dat betekent dat:

- 1 Bij de verkoop van de bouwkavels en het bouw- en woonrijp maken van de stukken waar de nieuwe bouwkavels komen, nadrukkelijk voorwaarden zullen gelden die ervoor zorgen dat de karakteristieken van het huidige bosgebied/woonbosgebied voldoende gerespecteerd worden. Die voorwaarden worden nog opgesteld.
- 2 Het wandelpad maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'.

- 3 De eisen voor beeldkwaliteit en materiaalgebruik van de nieuw te bouwen woningen worden bepaald door de eisen van welstand. Deze eisen kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld.
- 4 Bedoeling is in 2012 samen met de bosgroep en belangengroepen uit het woonbos een nieuw beheerplan voor het totale nieuwe woonbosgebied te maken. Het beheerplan moet een impuls geven voor een nieuwe beheer- en onderhoudsvorm voor het woonbos. Bij het bepalen van de grondprijs van de reststroken en de kavels worden eventuele kosten voor het beheer en onderhoud van het woonbos verdisconteerd.
- 5 De nieuwe insteekweg maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'.

Met betrekking tot de reactie over het provinciaal beleid wordt verwezen naar de inleiding van deze paragraaf.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, behoudens het deel wat het provinciaal beleid betreft. De tien nieuwe woonkavels ten westen van het woonbos passen niet binnen het huidige provinciaal beleid en zijn om die reden buiten het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' gelaten.

10 Informatie met betrekking tot de bouw kavels

Één van de insprekers verzoekt om meer informatie met betrekking tot de nieuwe bouw kavels, zoals voor wie de bouw kavels beschikbaar komen en wanneer, wat de kavel prijzen zijn en of het mogelijk is om in aanmerking te komen voor een kavel.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan maakt de nieuwe bouw kavels ruimtelijk mogelijk, informatie over voor wie de bouw kavels beschikbaar komen en wanneer en wat de kavel prijzen zijn, valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Voor informatie over de bouw kavels kan men contact opnemen met de medewerker grondzaken.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Puntsgewijze beantwoording inspraakreacties

Hierna zijn de overige inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Dat de inspraakreacties zijn samengevat, betekent overigens niet dat niet de gehele inspraakreactie is beoordeeld. De reacties zijn in geheel in de beantwoording betrokken.

17 C.L.A. Oostdijk, Dennendreef 1, 5571 AH Bergeijk

Inspreker maakt bezwaar tegen de beperkte maximale bebouwingsmogelijkheden van de kavels in het woonbos. Inspreker verzoekt om of het maximale bebouwingspercentage te verhogen van 30 naar 40% van het bouwblok of het bouwblok te vergroten van 1.000 m² naar 1.500 m².

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Eerselsedijk – Riethovensedijk' is vastgelegd dat een bouwperceel tot ten hoogste 30% bebouwd mag worden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van 250 m² en een vrijstelling voor een oppervlakte van maximaal 300 m².

De regeling in het nieuwe bestemmingsplan is al een verruiming van het directe bouwrecht ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voortaan is namelijk rechtstreeks maximaal 300 m² aan bebouwing toegestaan bij een bebouwingspercentage van 30%. Er is geen aanleiding om de regeling in het vigerende bestemmingsplan nog verder te verruimen. Uitgangspunt voor de herverkaveling van het woonbos en de vertaling in het nieuwe bestemmingsplan is ook altijd geweest naast de toevoeging van nieuwe woonbestemmingen de bebouwingsmogelijkheden niet te vergroten. Dit met de bedoeling de bestaande kwaliteiten van het woonbos zoveel mogelijk te beschermen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18 C.I.S. Groenen, Het Ronsel 55, 5571 SX Bergeijk

Inspreker ziet graag duidelijkheid in het bestemmingsplan over de mogelijkheid van de Stökskesweg als noordelijke randweg. Indien de noordelijke randweg daar gerealiseerd gaat worden heeft dat, volgens inspreker, gevolgen voor het woongenot van de percelen in de directe omgeving van de Hooge Berkt (verkeersonveiligheid en verkeers- en geluidoverlast).

Beantwoording:

In de definitieve rapportage van het Gemeentelijk Verkeer- en VervoersPlan (GVVP) van de gemeente Bergeijk (23 januari 2009) is aangegeven dat de gemeenten Bergeijk, Eersel en de provincie Noord-Brabant maatregelen onderzocht hebben ter verbetering van de verkeersstructuur tussen de beide kernen. Hiervoor is een verkenning uitgevoerd waaruit een voorkeurstracé is gekomen dat verder uitgewerkt wordt in een planstudie. Het voorkeurstracé gaat uit van het doortrekken in noordelijke richting van de Stökskesweg, inclusief aansluiting op de N397.

Het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' maakt de aanleg van een noordelijke randweg niet mogelijk. Indien de plannen voor de noordelijke randweg concreet zijn, zal daarvoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19 F. Jansen, Kleine Broekstraat 49, 5571 HD Bergeijk

Inspreker verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen zodat op het perceel kadastraal bekend als sectie L, nummer 544, een woning gerealiseerd kan worden. Op het perceel staan nu twee hokken. Inspreker is bereid deze, indien nodig, af te breken.

Beantwoording:

Het perceel met agrarische bestemming vormt een waardevol doorzicht naar het achterliggende buitengebied. Afwisseling van woonbebouwing en open plekken zijn karakteristiek voor het historische lint, Hooge Berkt. Door een zekere openheid te handhaven wordt de relatie met het achtergelegen landschap goed waarneembaar.

In de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties' behorende tot de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie, en ook die van de verzoekers 20 en 21, opgenomen in de bebouwingsconcentratie Hooge Berkt. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn nieuwe (woning)ontwikkelingen mogelijk daar waar dit ruimtelijk/ stedenbouwkundig/ landschappelijk ingepast kan worden. De gebiedsvisie beschrijft dit zo: 'Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

Op het perceel van de inspreker is vanuit dit perspectief realisatie van een extra woning mogelijk. Een extra woning op deze locaties zorgt niet direct voor een verstoring van zichtlijnen en achterliggende gebied. De plekken liggen echter wel buiten de grenzen van de Verordening Ruimte voor het stedelijk gebied of zoekgebied daarvoor. Medewerking is dan alleen mogelijk via aparte trajecten als Ruimte voor Ruimte. Daar kan het ontwerpbestemmingsplan voor Woonbos/Hooge Berkt niet op wachten.

Het verzoek wordt niet ingewilligd, maar nader bestudeerd op andere mogelijkheden via afzonderlijke ruimtelijke trajecten en procedures.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20 J. Wassink, Hooge Berkt 4, 5571 TH Bergeijk

a Inspreker verzoekt om voor het gehele perceel Hooge Berkt 4 een woonbestemming op te nemen in plaats van deels een agrarische bestemming.

b Inspreker verzoekt om op het perceel Hooge Berkt 4 een tweede bouwblok te creëren om een mantelzorgvoorziening te realiseren.

- c *Insprekers vragen aandacht voor de verkeersafwikkeling van bouw- en bestemmingsverkeer van de nieuw te ontwikkelen woonkavels. Insprekers verwachten toenemend sluipverkeer afkomstig van de Hooge Berkt en de Eerselsedijk door de Dopheidedreef. Insprekers vragen zich af hoe dit wordt voorkomen en welke voorzieningen hiervoor worden getroffen.*

Beantwoording:

- a De reden voor het opnemen van een woonbestemming op het voorste deel van het perceel en een agrarische bestemming op het achterste deel, is het creëren van een goede geleidelijke overgang tussen de bebouwing aan de Hooge Berkt en het achtergelegen landelijk gebied. Als op het gehele perceel een woonbestemming wordt voorzien, is het mogelijk om op het gehele perceel (vergunningsvrij) bijgebouwen te realiseren wat kan resulteren in een verrommeling van de dorpsrand.
- b In artikel 18.3 van de regels is aangegeven dat B&W bevoegd zijn om, onder bepaalde voorwaarden, een vergunning te verlenen om een vrijstaand bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Daarmee kan mantelzorg bij de bestaande woning mogelijk worden gemaakt. Het creëren van een tweede bouwvlak is niet zonder meer mogelijk. Het perceel heeft een agrarische bestemming en vormt een waardevol doorzicht naar het achterliggende buitengebied. Afwisseling van woonbebouwing en open plekken zijn karakteristiek voor het historische lint, Hooge Berkt. Door een zekere openheid te handhaven wordt de relatie met het achtergelegen landschap goed waarneembaar. In de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties' behorende tot de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie opgenomen in de bebouwingsconcentratie Hooge Berkt. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn nieuwe (woning)ontwikkelingen mogelijk daar waar dit ruimtelijk/ stedenbouwkundig/ landschappelijk ingepast kan worden. De gebiedsvisie beschrijft dit zo: 'Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.
- Op het perceel van de inspreker is vanuit dit perspectief realisatie van een extra woning mogelijk. Een extra woning op deze locaties zorgt niet direct voor een verstoring van zichtlijnen en achterliggende gebied. De plekken liggen echter wel buiten de grenzen van de Verordening Ruimte voor het stedelijk gebied of zoekgebied daarvoor. Medewerking is dan alleen mogelijk via aparte trajecten als Ruimte voor Ruimte. Daar kan het ontwerpbestemmingsplan voor Woonbos/Hooge Berkt niet op wachten.
- Het verzoek wordt niet ingewilligd, maar nader bestudeerd op andere mogelijkheden via afzonderlijke ruimtelijke trajecten en procedures.
- c Bij de uitvoering van de nieuwe woonbestemmingen wordt rekening gehouden met het behouden/terugbrengen van bestaande richtingen van routes. De nieuwe woonbestemmingen nabij het zandpad Dopheidedreef worden ontsloten richting Sparrendreef.

Op de Dopheidedreef worden maatregelen getroffen, zoals afsluiting van het pad, waardoor er geen sluipverkeer tussen de Hooge Berkt en de Eerselsedijk mogelijk is. Na nader verkeerstechnisch onderzoek volgt een afweging over de juiste maatregelen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21 A. Peeters, Hooge Berkt 2, 5571 TH Bergeijk

- a Inspreker verzoekt om op het perceel Hooge Berkt 2 aan de achterzijde, ter plaatse van de agrarische bestemming, een tweede bouwblok te creëren conform het principe bospercelen om een mantelzorgvoorziening te realiseren.*
- b Insprekers vragen aandacht voor de verkeersafwikkeling van bouw- en bestemmingsverkeer van de nieuw te ontwikkelen woonkavels. Insprekers verwachten toenemend sluipverkeer afkomstig van de Hooge Berkt en de Eerselsedijk door de Dopheidedreef. Insprekers vragen zich af hoe dit wordt voorkomen en welke voorzieningen hiervoor worden getroffen.*

Beantwoording:

- a In artikel 18.3 van de regels is aangegeven dat B&W bevoegd zijn om, onder bepaalde voorwaarden, een vergunning te verlenen om een vrijstaand bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Daarmee kan mantelzorg bij de bestaande woning mogelijk worden gemaakt. Het creëren van een tweede bouwvlak is niet zonder meer mogelijk. Het perceel heeft een agrarische bestemming en vormt een waardevol doorzicht naar het achterliggende buitengebied. Afwisseling van woonbebouwing en open plekken zijn karakteristiek voor het historische lint, Hooge Berkt. Door een zekere openheid te handhaven wordt de relatie met het achtergelegen landschap goed waarneembaar. In de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties' behorende tot de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie opgenomen in de bebouwingsconcentratie Hooge Berkt. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn nieuwe (woning)ontwikkelingen mogelijk daar waar dit ruimtelijk/ stedenbouwkundig/ landschappelijk ingepast kan worden. De gebiedsvisie beschrijft dit zo: 'Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit. Op het perceel van de inspreker is vanuit dit perspectief realisatie van een extra woning mogelijk. Een extra woning op deze locaties zorgt niet direct voor een verstoring van zichtlijnen en achterliggende gebied. De plekken liggen echter wel buiten de grenzen van de Verordening Ruimte voor het stedelijk gebied of zoekgebied daarvoor. Medewerking is dan alleen mogelijk via aparte trajecten als Ruimte voor Ruimte. Daar kan het ontwerpbestemmingsplan voor Woonbos/Hooge Berkt niet op wachten.*

Het verzoek wordt niet ingewilligd, maar nader bestudeerd op andere mogelijkheden via afzonderlijke ruimtelijke trajecten en procedures.

- b Bij de uitvoering van de nieuw woonbestemmingen wordt rekening gehouden met Het behouden/terug brengen van bestaande richtingen van routes. De nieuwe woonbestemmingen nabij het zandpad Dopheidedreef worden ontsloten richting Sparrendreef. Op de Dopheidedreef komen maatregelen zoals afsluiting van het pad, waardoor er geen sluipverkeer tussen de Hooge Berkt en de Eerselsedijk kan ontstaan. Na nader verkeerstechnisch onderzoek volgt een afweging over de juiste maatregelen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22 H.C.A.M. van Poppel, Tempeliersweg 5, 5076 AG Haaren

- a *Inspreker verzoekt om aan het gehele perceel Hooge Berkt 21 en 21a de bestemming 'Wonen' toe te kennen conform de zoneringskaart bij de inventarisatie. Het perceel is in het bestemmingsplan opgesplitst in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen', terwijl het één geheel is.*
- b *Inspreker verzoekt om de locatie van Hooge Berkt 21a alsnog primair twee bouwblokken ten behoeve van twee vrijstaande woningen op te nemen of, indien dit niet binnen provinciaal beleid past, één bouwblok voor een twee-onder-een-kap woning ter plaatse van de langgevelboerderij.*

Beantwoording:

- a De bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dat er sprake is van één perceel is geen reden om dat perceel dan ook maar één bestemming te geven. De verschillende bestemmingen van het eigendom hebben als reden het verschillende gebruik en de relatie met de omliggende agrarische eigendommen. Als op het gehele perceel een woonbestemming wordt voorzien, is het mogelijk om op het gehele perceel bijgebouwen te realiseren wat kan resulteren in een verrommeling van de dorpsrand. Een gebruik voor woondoel-einden is dan niet logisch en niet wenselijk. Dergelijk gebruik verstoort de doeleinden van deze gronden.
- b Het verzoek is een herhaling van een eerder verzoek waarover de Raad van State op 20 juli 2011 uitspraak in beroep heeft gedaan. Daarbij is bevestigd dat dit verzoek is afgewezen omdat het strijdig was met het beleid voor het buitengebied. De ruime, open omgeving waarin het perceel zich bevindt heeft door de doorzichten naar het buitengebied een kenmerkende, karakteristieke relatie met het buitengebied. Uitgangspunt in het buitengebied is nog steeds verdere versterking daar door het toestaan van nieuwe woningen tegen te gaan. Dat er al een bijgebouw op de plaats voor de nieuwe woningen staat maakt dat niet anders. Twee woningen met bewoners en bijgebouwen zorgen voor een intensivering van bebouwing en gebruik van het buitengebied en is niet gewenst.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan..

23 S. Sengers, Kruisboog 13, 5571 MA Bergeijk

Inspreker bezit een stuk bos ter hoogte van het kruispunt van de Stökskesweg en zandpad de Beistervelden en verzoekt om dit bos ook als woonbos te bestempelen zodat er gebouwd mag worden. De voorkeur gaat uit naar een drietal villa's op 1.000m².

Beantwoording:

Dit perceel bevindt zich ruimtelijk gezien in het buitengebied. Beleid voor dit gebied is verdere intensivering van versterking via het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen tegen gaan. Meer bebouwing doet namelijk afbreuk aan de ruimte en groene kwaliteiten van het buitengebied. In de Verordening Ruimte zijn uitzonderingen gegeven voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing. Er is ter plekke geen bebouwingsconcentratie en door toevoeging van woningen op deze locatie vindt geen kwaliteitswinst plaats, door bijvoorbeeld sanering van bedrijfs- of andere gebiedsvreemde gebouwen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24 A. van Montfort, Hooge Berkt 9, 5571 TG Bergeijk

Inspreker verzoekt in het bestemmingsplan een extra woonbestemming op te nemen op het perceel naast zijn woning, kadastraal bekend als sectie D, nummer 5000.

Beantwoording:

In het verleden zou de toevoeging van een woning op deze locatie een aantasting van het vrije doorzicht naar het achterliggende terrein betekenen. Door de recente realisatie van de achtergelegen nieuwbouwwijk Hooge Berkt fase 1, is hiervan geen sprake meer. Medewerking voor realisatie van een nieuwe vrijstaande woning naast de bestaande woning op het perceel Hooge Berkt 9 is vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk en nu dus ook acceptabel geworden. De woning dient qua voorgevelrooilijn, afmetingen, kleur- en materiaalgebruik goed aan te sluiten op naastgelegen woningen aan de Hooge Berkt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Inspreker dient daarvoor wel de benodigde onderzoeken voor een nieuwe woonbestemming aan de gemeente te leveren en een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten over doorberekening van kosten en planschade.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- provincie Noord-Brabant;
- VROM-inspectie Regio Zuid;
- Waterschap De Dommel;
- Gasunie.

1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan op twee punten in strijd is met de op 10 december 2010 vastgestelde Verordening Ruimte.

- a In artikel 3 en 4 wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden van vee buiten het bouwvlak. Dit is in tegenstrijd met artikel 2.1 van de Verordening Ruimte waarin de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is bepaald. De provincie geeft aan dat in geval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gebruik moet worden gemaakt van een locatie waarop het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en andere gebouwen toestaat.*
- b De gronden waar tien nieuwe woningen aan het woonbos worden toegevoegd liggen buiten het door de provincie aangewezen bestaand stedelijk gebied en buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De gronden zijn in de Verordening Ruimte aangewezen als agrarisch gebied en op grond van artikel 11.1 van de Verordening Ruimte is nieuwbouw van woningen in het agrarisch gebied niet toegestaan. In de Verordening worden gronden gegeven om van deze regeling af te wijken, maar in het voorontwerpbestemmingsplan worden hier geen gronden voor gegeven.*

Beantwoording:

- a In de regels van het bestemmingsplan worden maximale afmetingen gegeven voor schuilgelegenheden, deze zijn minimaal. De gemeente kan middels een afwijking het bouwen van schuilgelegenheden toestaan. Bij deze procedure vindt een afwijking plaats waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit.
- b Inmiddels is een verzoek bij de provincie ingediend om de grenzen van het stedelijk gebied in de Verordening Ruimte in overeenstemming te brengen met de grenzen die het nieuwe bestemmingsplan voor het woonbos hanteert voor de afronding van het woonbos met een uitbreiding van tien bouwkvelds. De provincie heeft daarop geantwoord dat op basis van een goede onderbouwing bestuurlijke instemming aan de plannen kan worden gegeven en dat de afronding van het woonbos meegenomen kan worden in een aanpassingsronde van de begrenzing van de bebouwde gebieden in de provinciale Verordening Ruimte. Inmiddels is een onderbouwing voor het verzoek bij de provincie ingediend. Provinciale Staten nemen daarover in de loop van 2012 een besluit.

Aanpassing:

De tien nieuwe woonkavels ten westen van het woonbos maken geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'.

2 VROM-Inspectie Regio-Zuid

De VROM-Inspectie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB), de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie van de VROM-Inspectie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Waterschap De Dommel

Het waterschap verzoekt om voor de 14 nieuwe woonkavels de waterparagraaf nader uit te werken aan de hand van de uitgangspunten van hydrologisch neutraal ontwikkelen. In de paragraaf moet beschreven worden hoeveel toename aan verhard oppervlak wordt gerealiseerd en hoe de benodigde berging/infiltratievoorziening voor hemelwater zal worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is aangepast conform het verzoek van het waterschap.

Aanpassingen:

De waterparagraaf is met betrekking tot de nieuwe woonkavels nader uitgewerkt aan de hand van de uitgangspunten van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hierbij is aandacht besteed aan de toename aan verhard oppervlak en aan de benodigde berging/infiltratievoorziening voor hemelwater.

4 Gasunie

De Gasunie heeft per mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op grond van een toetsing aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

De reactie van de Gasunie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

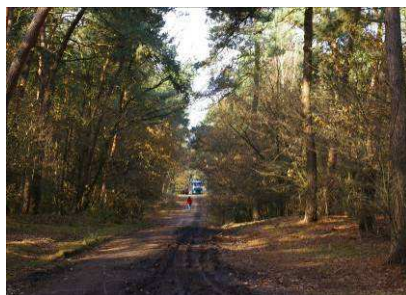
De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 3

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving

Gemeente Bergeijk

Datum:

23 februari 2012

Projectgegevens:

NWZ06-BEG00048-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	22
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	22
3.2	Ambtshalve aanpassingen	22

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure conform artikel 3.8 van het Besluit ruimtelijke ordening met ingang van 5 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter-visie-legging zijn 13 zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 3 is een samenvatting van de aanpassingen opgenomen.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' zijn 13 zienswijzen ingediend door de volgende personen:

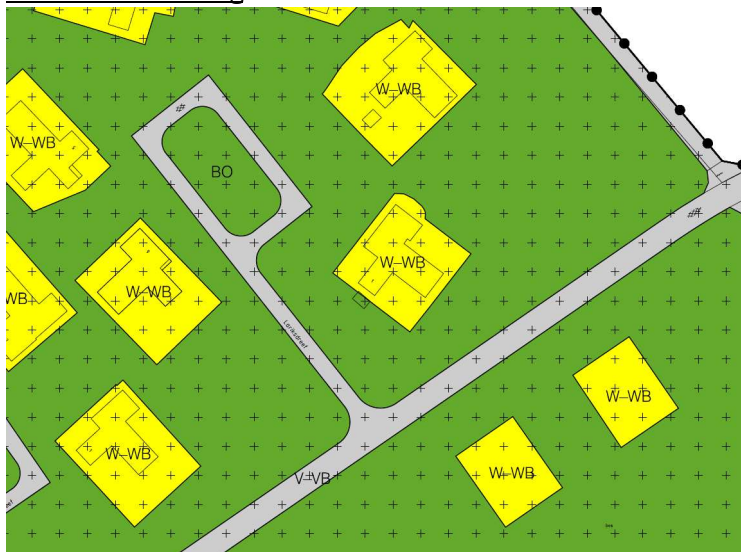
- 1 **J. van Bree**, Lariksdreef 1, 5571 AN Bergeijk
- 2 **C.L.A. Oostdijk**, Dennendreef 1, 5571 AH Bergeijk
- 3 **B. Schoenmakers**, Hooge Berkt 1, 5571 TG Bergeijk
- 4 **H. van Kampen**, Bosdreef 2a, 5571 AG Bergeijk
- 5 **Dhr. en mevr. A.T Lathouwers**, Bosdreef 5, 5571AGBergeijk
- 6 **Actiecomité WoonbosNee**, Blauwe Hoef 43, 5571 JZ Bergeijk
- 7 **H. van Poppel**, Tempeliersweg 5, 5076 AG Haaren
- 8 **G. Jansen**, Eikendreef 16, 5571 AL Bergeijk
- 9 **RKW Bergeijk**, Eerselsedijk 40, 5570 AB Bergeijk
- 10 **A. Maas**, Nieuwstraat 70, 5571 BD Bergeijk
- 11 **H. Froklage**, De Haspel 24, 5571 RR Bergeijk
- 12 **Dhr. en mevrouw te Boekhorst**, Lariksdreef 3 Bergeijk
- 13 **Provincie Noord-Brabant**, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

1 J. van Bree, Lariksdreef 1, 5571 AN Bergeijk

- a. *Indiener van de zienswijze is van mening dat de 'reststroken' tussen de woonbestemmingen niet als 'Bos' bestemd zouden moeten worden. Volgens de boswet is bos binnen de bebouwde kom geen bos en hoeft niet zodanig te worden bestemd. Volgens indiener zouden deze 'reststroken' de bestemming 'Wonen-Woonbos' moeten krijgen.*
- b. *Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de maximale hoogte van 1,25 meter voor erf- en terreinafscheidingen in de bestemming 'Bos'. Er kunnen daarmee 2 verschillende hoogten erfafscheidingen in het bos ontstaan, namelijk in de bestemming 'Wonen-Woonbos' 2 meter hoog en in bestemming 'Bos' 1,25 meter hoog. Daarnaast geldt in het bestemmingsplan Kom Riethoven in de bestemming 'Bos' ook een maximale hoogte van 2 meter.*
- c. *Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de plannen met het woonbos. De eerder ingediende argumenten zijn nog onverminderd van kracht.*
- d. *Indiener van de zienswijze vraagt het gebied met een hoge verwachtingswaarde aan de Sparrendreef, tot 2007 nog Rijksmonument, te bewaren voor het nageslacht en geen nieuwe bouwkavels toe te voegen aan het woonbos.*
- e. *Indiener van de zienswijze voorziet dat door het toevoegen van de twee bouwkavels met woningen met 2 bouwlagen aan de overzijde van de Sparrendreef er ernstige inbreuk gemaakt zal worden op de privacy van de indiener.*

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

- a. In het geldend bestemmingsplan hebben de gronden die nu als 'reststroken' worden benoemd ook de bestemming 'Bos'. Door de verkoop van de gronden veranderd het gewenste gebruik van de gronden niet en is een bestemmingswijziging dan ook niet aan de orde. Door de verkoop van de gronden aan de bewoners krijgen deze echter wel de mogelijkheid binnen hun bouwvlak in de bestemming 'Wonen-Woonbos' meer te bouwen.

Immers door een vergroting van hun bosperceel (gezamenlijke gronden binnen de bestemming 'Bos' en 'Wonen-Woonbos') mag er meer gebouwd worden. Het bebouwingspercentage blijft gelijk, maar door het grotere bosperceel zijn dit meer vierkante meters.

- b. Het klopt dat er nu twee verschillende maximale hoogten aan hekwerken kunnen ontstaan in het bos. Het is echter niet gewenst op grote afstand van de woningen, en langs de paden hekwerken te realiseren van 2 meter hoog. Hiermee wordt het zicht door het bos belemmerd voor de wandelaars en de ervaring van het bos verminderd. Door de maximale hoogte van 1,25 meter op de gronden binnen de bestemming 'Bos' blijft men het bos geheel ervaren.

Het klopt dat in het bestemmingsplan Kom Riethoven in de bestemming 'Bos' een maximale hoogte voor erfafscheidingen is opgenomen van 2 meter. Het bos in het woonbos in Walik in Riethoven is echter niet te vergelijken met het woonbos in Bergeijk. Waar het in Bergeijk grote bospercelen zijn met 'kleine' woonbestemmingen is dat in Riethoven omgekeerd. Daar betreft het woonpercelen met als afscherming naar de omliggende percelen een smalle strook bos. Hier zijn de afstanden tussen de woningen dusdanig 'klein' dat de erfafscheiding in de bestemming bos ook direct de enige erfafscheiding is. Daarom is in Riethoven in de bestemming 'Bos' een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter toegestaan.

- c. De eerder ingediende argumenten voor het voorzetten van de plannen voor het woonbos zijn ook nog steeds van kracht. Er zijn geen nieuwe argumenten aangebracht die leiden tot aanpassing van de plannen.
- d. Over het gehele gebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.1' gelegen. Dit betekent dat wanneer er plannen zijn van een grondoppervlak van meer dan 500 m² dieper dan 0,3 meter te verstoren er een archeologisch onderzoek verricht dient te worden waarin aangetoond wordt dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Indien er wel archeologische waarden aanwezig zijn dient bekeken te worden op welke wijze deze bewaard kunnen blijven. De mogelijk archeologische waarden in het gebied zijn hiermee voldoende beschermd en blijven, indien aanwezig, voor het nageslacht bewaard.
- e. Het klopt dat door het toevoegen van de twee bedoelde bestemmingen 'Wonen-Woonbos' er aan de zuidzijde op kleinere afstand dan nu het geval is bebouwing gesitueerd kan worden. De afstand is echter niet kleiner dan ten opzichte van andere omliggende woningen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 C.L.A. Oostdijk, Dennendreef 1, 5571 AH Bergeijk

Indiener heeft twee zienswijzen ingediend. Deze worden hierna beiden behandeld

- Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de beperking opgenomen in artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat niemand enigerlei last heeft van een uitbreiding van zijn woning en vraagt een hoger percentage perceel te mogen bebouwen.*
- Daarnaast verzoekt de indiener van de zienswijze het nu opgenomen bouwvlak (25 x 32 meter) aan te passen naar 20 x 40 meter. Indiener heeft kaart je bijgevoegd hoe het bouwvlak gesitueerd zou moeten worden.*
- Indiener van de zienswijze geeft aan niet akkoord te kunnen gaan met wat is opgenomen in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan inzake de hoogte van de erfen en terreinafscheidingen. Indiener geeft aan zelf een hek niet hoger dan 1,25 meter te mogen plaatsen terwijl in de bestemming Agrarisch met waarden- landschapswaarden' een hek geplaatst mag worden van maximaal 2 meter hoog.*

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

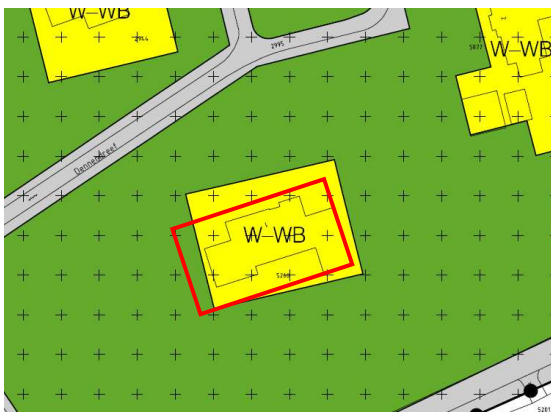
- Deze zienswijze is dezelfde als eerder ingediend in het kader van de inspraakprocedure. Tussentijds zijn er geen wijzigingen in inzicht ontstaan die leiden tot een ander antwoord dan destijds. Uitgangspunt voor de herverkaveling van het woonbos is nog steeds dat de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot worden. Het bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan van 30% blijft dan ook gehandhaafd. Daarnaast is wel de rechtstreekse bouwbaarheid vergroot van 250 m² naar 300 m² (was in vigerend bestemmingsplan alleen via vrijstelling mogelijk).
- Het aantal m² van het bouwvlak blijft in het voorstel gelijk. Deze aanpassing van het bouwvlak zorgt voor een beperkte verschuiving van het bouwvlak. Er kan dan ook ingestemd worden met de aanpassing van het bouwvlak.

- c. Indiener van de zienswijze verwijst naar artikel 4.2.2 van de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden'. Dit is een geheel andere bestemming dan de bestemming van de gronden waarop de koopovereenkomst van toepassing is. De koopovereenkomst is van toepassing op de gronden in de bestemming 'Bos'. De voorwaarde die door de gemeente gesteld is bij de aankoop van de bosgrond, over de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen 1,25 meter, is overeenkomstig artikel 6.2.2, bestemming 'Bos', van het bestemmingsplan.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bouwvlak op de verbeelding zal overeenkomstig onderstaande tekening worden aangepast.



3 B. Schoenmakers, Hooge Berkt 1, 5571 TG Bergeijk

- a. *Indiener van de zienswijze geeft aan dat door de woningbouwplannen rondom de woning van de indiener het woongenot en de waarde van de woning zijn gedaald.*
- b. *Indiener van de zienswijze geeft aan, dat de waardedaling van zijn woning door de komst van de starterswoningen in plan Hooge Berkt Plan 1 door de gemeente wel heel makkelijk bij de particulier wordt neergelegd met als argument dat het in het algemeen belang is deze woningen te realiseren.*
- c. *Volgens indiener van de zienswijze is er geen behoefte aan de woonpercelen in het woonbos en ontstaat hiermee een nog groter aanbod van woningen waardoor de prijzen van de woningen nog meer zullen dalen.*
- d. *De opbrengst van de bouw kavels is bestemd de herinrichting van het centrum van Bergeijk. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er geen noodzaak is voor de herinrichting van het centrum van Bergeijk en er geen algemeen belang is gediend bij het ontwikkelen van de woonkavels in het bos.*

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

- a. Beide genoemde bouwplannen zijn niet opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. De bebouwing in het bestemmingsplan 'Hooge Berkt, fase 1' is al grotendeels gerealiseerd. Eventuele planschade naar aanleiding van dat bestemmingsplan dient op een andere wijze te worden verhaald. Het 'nieuwe' woonbos zal een andere procedure doorlopen. Bezwaren tegen dat plan kunnen tijdens die procedure worden ingebracht.
- b. Zie antwoord bij a.
- c. Zie antwoord bij a.
- d. Zie antwoord bij a.

Aanpassing:

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 H. van Kampen, Bosdreef 2a, 5571 AG Bergeijk

De Indiener van de zienswijze geeft aan, dat naar aanleiding van zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan op de verbeelding niets gewijzigd is, terwijl het bekend is dat deze woningen niet vrijstaand zijn.

Volgens de indiener van de zienswijze dient het cijfer '2' vervangen te worden door de letters 'tae' (twee aaneen).

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

Op onderstaande luchtfoto en foto vanaf de straat is zichtbaar dat het twee los van elkaar gebouwde woningen zijn. Het klopt dat Bosdreef 2a in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en daarmee formeel niet voldoet aan het begrip vrijstaande woning (bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens). De plaatsing van de woning voldoet echter ook niet aan het begrip tweeaaneen (bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd).

Omdat in de regels voor de bestemming 'Wonen-Woonbos' nergens staat aangegeven welk bebouwingstype gebouwd mag worden is dit ook geen probleem. Wel is aangegeven dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, tenzij anders aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Omdat in het bestemmingsvlak 2 woningen staan is het maximum aantal wooneenheden hier aangeduid met het cijfer 2, anders is één van de twee woningen niet toegestaan.

Luchtfoto februari / maart 2011**Cyclorama 2010****Aanpassing:**

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Dhr. en mevr. A.T Lathouwers, Bosdreef 5, 5571AGBergeijk

- a. *De indieners van de zienswijze verzoeken uitdrukkelijk om te besluiten de huidige ligging van het pad, dat langs het paardenveldje loopt en uitkomt op de Sparrendreef, in stand te houden gedurende de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Zij willen dat de ligging van de bospaden bestuurlijk en/of juridisch wordt vastgelegd.*
- b. *Daarnaast spreken zij ook hun verbazing uit over de opsplitsing van het bestemmingsplan. De gemeente heeft eerder aangegeven dat het opstellen van het bestemmingsplan niet kan wachten op de besluitvorming van het provinciaal beleid. De inspreker geeft aan graag de argumentatie van het spoedeisende karakter te vernemen.*
- c. *De indieners van de zienswijze blijven natuurlijk, net als de 1300 inwoners van Bergeijk die eerder bezwaar hebben aangetekend, tegen de bebouwing van de Schietberg.*

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

- a. De ligging van het huidige bospaadje langs het paardenveldje is ter plekke bekeken en globaal op onderstaande tekening verwerkt. Daaruit blijkt dat de westelijk gelegen nieuwe bouwkavel aan de Sparrendreef voor een beperkt gedeelte over het paadje ligt. Voor dat beperkte gedeelte zal het bospaadje verlegd worden. De huidige en toekomstige ligging van de paden zal in de regels van de bestemming 'Bos', worden vastgelegd middels een aanduiding, welke ook op de verbeelding opgenomen wordt.



- b. De opsplitsing van het bestemmingsplan is om meerdere redenen noodzakelijk. De gemeenten moet uiterlijk op 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen hebben, anders mogen geen leges worden geheven voor omgevingsvergunningen. De einddatum van actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Bergeijk is vanuit dat gegeven gesteld op 1 januari 2013. Voor de bestemming van de tien bouwkavels in het westelijk gedeelte van het woonbos wordt de besluitvorming van de provincie over de grenzen van woonbos afgewacht. Die besluitvorming kan uiterlijk einde van 2012 bekend zijn.

De actualisering van het bestemmingsplan voor het bestaande gedeelte van het woonbos en de overige gebieden in dat bestemmingsplan, namelijk de Hooge Berkt en de sportvelden aan de Eerselsedijk, kan daarop niet wachten. Als we wel wachten hebben we geen werkend bestemmingsplan op 1 juli 2013 met alle gevolgen daarvan.

Daarnaast is de bebouwing van het westelijk gedeelte van het woonbos een inbreiding die heel goed in een apart bestemmingsplan kan worden gegoten. De actualisering van de bestemmingsplannen is hoofdzakelijk conserverend. Dat betekent dat er met name nieuwe, digitale bestemmingsplannen worden gemaakt met moderne regels en bouwvlakken. Ontwikkelingen in deze actualiseringslag zijn vaak van beperkte aard. In die zin is het dus zelfs logischer, dat de inbreiding via een aparte procedure gaat lopen. Bezwaren tegen dat nieuwe bestemmingsplan kunnen tijdens die aparte procedure worden ingebracht.

- c. De drie nieuwbouwkavels aan de Sparrendreef nabij de Schietbergdreef blijven op voldoende afstand van de feitelijke zichtbare karakteristieke glooiingen van de Schietberg die met name direct aan de Schietbergdreef grenzen en op de Schietbergdreef zelf liggen. Van wezenlijke aantasting van de Schietberg is geen sprake.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels en op de verbeelding zal een aanduiding voor de huidige en toekomstige paden opgenomen worden.

6 Actiecomité WoonbosNee, Blauwe Hoef 43 , 5571 JZ Bergeijk

- a. *De indieners van de zienswijze geven aan, dat zij van mening zijn dat de gemeente het bestemmingsplan opsplitst om op de manier de bezwaren van de 1300 bewaarmakers uit Bergeijk te omzeilen. Nu de 4 nieuwe kavels er doordrukken en dan, afhankelijk van de medewerking van de provincie, de overige 10 kavels. Het comité WoonbosNee eist dan ook een integrale behandeling van het bestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt om reden van behoorlijk bestuur en om recht te doen aan de kern van onze bezwaren.*
- b. *De indieners van de zienswijze gaan niet akkoord met de toevoeging van de 4 nieuwe woonkavels in het woonbos.*

Beantwoording:

- a. De opsplitsing van het bestemmingsplan is om meerdere redenen noodzakelijk. De gemeenten moet uiterlijk op 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen hebben en anders mogen geen leges worden geheven voor omgevingsvergunningen. De einddatum van actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Bergeijk is vanuit dat gegeven gesteld op 1 januari 2013. Voor de bestemming van de tien bouwkavels in het westelijk gedeelte van het woonbos wordt de besluitvorming van de provincie over de grenzen van woonbos afgewacht. Die besluitvorming kan uiterlijk einde van 2012 bekend zijn.

De actualisering van het bestemmingsplan voor het bestaande gedeelte van het woonbos en de overige gebieden in dat bestemmingsplan, namelijk de Hooge Berkt en de sportvelden aan de Eerselsedijk, kan daarop niet wachten. Als we wel wachten hebben we geen werkend bestemmingsplan op 1 juli 2013 met alle gevolgen daarvan.

Daarnaast is de bebouwing van het westelijk gedeelte van het woonbos een inbreiding die heel goed in een apart bestemmingsplan kan worden gegoten. De actualisering van de bestemmingsplannen is hoofdzakelijk conserverend. Dat betekent dat er met name nieuwe, digitale bestemmingsplannen worden gemaakt met moderne regels en bouwvlakken. Ontwikkelingen in deze actualiseringslag zijn vaak van beperkte aard. In die zin is het dus zelfs logischer, dat de inbreiding via een aparte procedure gaat lopen. Bezwaren tegen dat nieuwe bestemmingsplan kunnen tijdens die aparte procedure worden ingebracht.

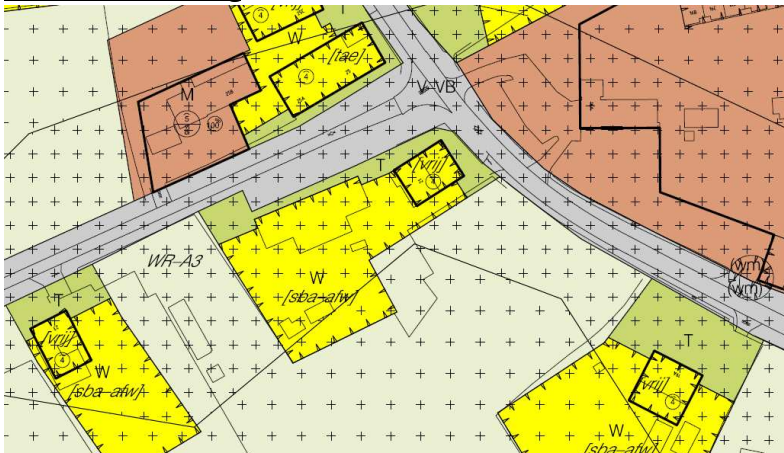
- b. De drie nieuwbouwkavels aan de Sparrendreef nabij de Schietbergdreef blijven op voldoende afstand van de feitelijke zichtbare karakteristieke glooiingen van de Schietberg die met name direct aan de Schietbergdreef grenzen en op de Schietbergdreef zelf liggen. Van wezenlijke aantasting van de Schietberg is geen sprake. Dat de gemeente opbrengsten van de verkoop van bouwkavels inzet voor voorzieningen van het dorp is niet nieuw. Dat bij het opbrengstenverhaal bij de bouwkavels in het woonbos daar meer aandacht voor gegeven is, doet aan die gebruikelijkheid niets af. Van een teloorgang en verkleining van het bosgebied als gevolg van de nieuwbouwkavels is ook geen sprake. Direct noordoostelijk aan het woonbos is ook gewoon bos, dat samen met het woonbos een bosrijk gebied vormt en niet aan belevingswaarde en natuurwaarde inboet. De nieuwe bouwkavels in het woonbos zelf worden via nieuw bos gecompenseerd.

Aanpassing:

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 H.C.A.M. van Poppel, Tempeliersweg 5, 5076 AG Haaren

- a. *De indiener van de zienswijze geeft aan, dat ten onrechte op het perceel Hooge Berkt 21/21a een onderscheid gemaakt wordt in bestemmingen. Een deel heeft bestemming wonen, een ander deel (achterliggend) heeft een andere bestemming. Het perceel loopt naar de achterzijde door en is één geheel. Het is niet gesplitst en een onderscheid in bestemming is dan ook ongegrond. De inspreker verwijst daarbij naar de wijze van bestemmen van het perceel Hooge Berkt 20. De inspreker verzoekt het gehele perceel de bestemming 'Wonen' toe te kennen.*
- b. *De indiener van de zienswijze geeft aan, dat het pand Hooge Berkt 21a zonder enige bestemming, niet op een zinvolle wijze gebruikt en in stand kan worden gehouden. Vooral omdat het pand op de inventarisatielijst voor gemeentelijke monumenten zou voorkomen. De inspreker verzoekt om op de locatie van Hooge Berkt 21a alsnog, een bouwblok (voor bewoning twee-onder-een-kap) ter plaatse van de boerderij op te nemen.*

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

- a. Zoals reeds aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dat er sprake is van één perceel is geen reden om dat perceel dan ook maar één bestemming te geven. De verschillende bestemmingen van het eigendom hebben als reden het verschillende gebruik en de relatie met de omliggende agrarische eigendommen. Per abuis was op het perceel Hooge Berkt 20 alleen de bestemming 'Wonen' opgenomen. De verbeelding wordt hierop aangepast. Het achterste deel van het perceel worden als 'Natuur' en 'Agrarisch' bestemd.
- b. Het verzoek is een herhaling van een eerder verzoek waarover de Raad van State op 20 juli 2011 uitspraak in beroep heeft gedaan. Daarbij is bevestigd dat dit verzoek is afgewezen omdat het strijdig was met het beleid voor het buitengebied. De ruime, open omgeving waarin het perceel zich bevindt heeft door de doorzichten naar het buitengebied een kenmerkende, karakteristieke relatie met het buitengebied. Uitgangspunt in het buitengebied is nog steeds verdere versterking daar door het toestaan van nieuwe woningen tegen te gaan. Dat er al een bijgebouw op de plaats voor de nieuwe woningen staat maakt dat niet anders. Twee woningen met bewoners en bijgebouwen zorgen voor een intensivering van bebouwing en gebruik van het buitengebied en is niet gewenst.

De aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument is nog in procedure en staat los van het bestemmingsplan en is daarin ook niet verwerkt.

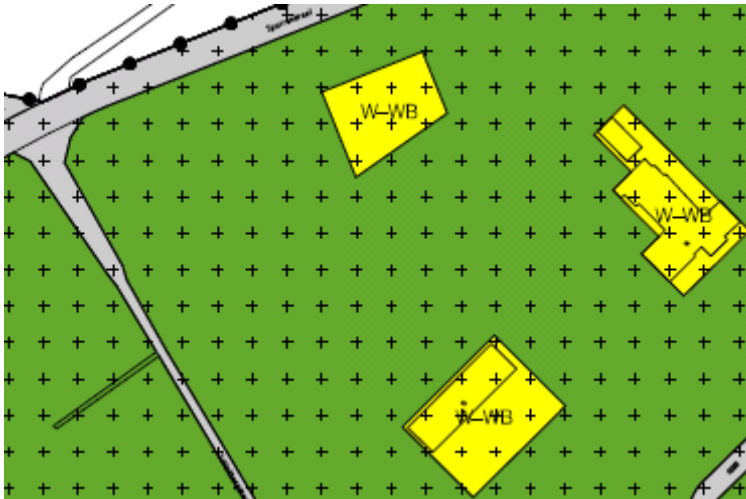
Aanpassing:

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 G. Jansen, Eikendreef 16, 5571 AL Bergeijk

De indiener van de zienswijze heeft eerder bezwaar aangetekend voor het realiseren van een woonhuis aan de Sparrenlaan, die grove inbreuk zou betekenen op zowel de privacy als op het woongenot. Naar aanleiding van dit bezwaar is het nieuwe bouwperceel in het ontwerpbestemmingsplan verschoven. Hij kan zich vinden in deze verschuiving, met de aantekening dat het bospad vanaf Eikendreef 16 naar de Sparrendreef in stand wordt gehouden.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

Het bospaadj van Eikendreef 16 naar de Sparrendreef is ter plekke bekeken en globaal op onderstaande tekening verwerkt. Daaruit blijkt dat de nieuwe bouwkael die daar in de buurt ligt en het paadje elkaar voor een beperkt stuk raken. De huidige vorm van het paadje kan bij de uitvoering van het bestemmingsplan v.w.b. de realisering van de nieuwe bouwkael daar dus gering wijzigen. Hiermee wordt het gebruik van het paadje niet verminderd. De huidige en toekomstige ligging van de paden zal in de regels van de bestemming 'Bos', worden vastgelegd middels een aanduiding, welke ook op de verbeelding opgenomen wordt.



Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels en op de verbeelding zal een aanduiding voor de huidige en toekomstige paden opgenomen worden.

9 RKW Bergeijk, Eerselsedijk 40, 5570 AB Bergeijk

- a. *De indiener van de zienswijze wil de bebouwing op het sportpark met dertig procent uitbreiden. Dit past wel binnen het geldende bestemmingsplan, maar niet in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt de uitbreidingsruimte van het bestaande bouwvlak tot tien procent. Verzoek is om de uitbreidingsruimte aan te passen aan de bouwplannen van de voetbalclub.*
- b. *De indiener van de zienswijze wil de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan toelaat om één beheerderswoning te bouwen op het sportpark, graag behouden. Sinds mei 2011 is de voetbalvereniging geprivatiseerd en voert dagelijks en klein onderhoud in eigen beheer uit. Verschillende personen hebben bovendien een aantal taken. Het is niet uit te sluiten, dat alle werkzaamheden van de vereniging gecentraliseerd gaan worden. Die komen dan bij een beheerder die dan op het sportpark moet kunnen wonen. Het nieuwe bestemmingsplan laat dat niet meer toe. Verzoek is dat te herstellen.*
- c. *De indiener van de zienswijze verzoekt te regelen dat reclameborden tot een maximale hoogte van drie meter langs het veld mogen staan. Verder vraagt de club zich af of kassahokjes, pomphok en een oud kleedgebouw in het bestemmingsplan zijn opgenomen en of de kassahokjes binnen de regels verplaatst kunnen worden naar het hoofdveld.*
- d. *De indiener van de zienswijze vraagt op de voor sport aangewezen gronden ook maatschappelijke functies mogelijk te maken, om in te kunnen spelen op de wens vanuit de maatschappij voor nieuwe multifunctionele voorzieningen.*

Beantwoording:

- a. Om de toekomstige uitbreiding van de accommodatie net als in het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken wordt een vergroting van het bouwvlak van de accommodatie opgenomen.
- b. Dat het niet uit te sluiten is dat alle werkzaamheden voor het sportpark gecentraliseerd gaan worden, is geen argument nu opnieuw een beheerderswoning in de bestemming voor het sportpark mogelijk te maken. Het is namelijk net zo min uit te sluiten dat geen centralisatie van werkzaamheden plaats vindt. De plannen zijn momenteel nog niet concreet genoeg om aan de hand daarvan een beheerderswoning toe te staan. De mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan voor de bedrijfswoning is nooit benut en ook nu ontbreekt de concreetheid van plannen daarvoor.
- c. Reclameborden tot drie meter hoogte zijn toegestaan volgens regel 9.2.3. onder h. De kassahokjes worden in de regels onder 9.2.1 onder f onder 3 toegevoegd. Het gebruik van het oude kleedgebouw voor opslag van materialen en het pomphok en vallen binnen regel 9.2.1 onder e.

- d. Multifunctionele voorzieningen bevinden zich met name in centrumgebieden en makkelijk toegankelijke plaatsen. De sportaccommodatie voldoet daar niet aan en komt dan niet voor een ruimere, dan de sportbestemming, in aanmerking.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het realiseren van de kassahokjes wordt aan de regels toegevoegd.

10 A. Maas, Nieuwstraat 70, 5571 BD Bergeijk

De indiener van de zienswijze maakt bezwaar het bestemmingsplan.

Voor argumenten wordt verwezen naar de zienswijze van Actiecomité Woonbos Nee.

Beantwoording:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van Actiecomité WoonbosNee.

Aanpassing:

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11 Froklage, De Haspel 24, 5571 RR Bergeijk

De bezwaren die de indiener van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft zijn mede gebaseerd op de toekomstige ontwikkelingen zoals aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan staat daardoor volgens hem niet op zichzelf maar vormt de aanzet tot een duidelijk veel grotere ontwikkeling van nieuwe woonkavels in het woonbos. Indiener van de zienswijze maakt dan ook bezwaar tegen het opsplitsen van het woonbos in twee afzonderlijke bestemmingsplannen met de volgende argumenten:

- a. *Er vindt sterke aantasting van het bosgedeelte plaats door de toevoeging van nieuwe woonkavels en de vergroting van het bestemmingsvlak W-WB van het perceel Bremdreef 4.*
- b. *Het doen inslinken van het leefgebied van de rode eekhoorn nabij de tuinen van de aangrenzende wijken waardoor het foerageergedrag in de aangrenzende wijken tot het verleden gaat behoren.*
- c. *De mooie recreatieve wandelroute over het onverharde pad Dopheidedreef zal in zijn huidige verschijningsvorm sterk worden aangetast. De voorgestelde buffer van slechts 10 m op veel plaatsen is daarvoor te marginaal en zal, zo nu al in enkele situaties kan worden geconstateerd, de woningen sterk in beeld brengen. Ook eventuele erf- en terreinafscheidingen die op de bestemming W-WB tot 2,00 m hoogte mogelijk zijn zullen daardoor sterk opvallen.*
- d. *Er momenteel een dermate groot aanbod op de woningmarkt is aan verkoopbare huizen dat de noodzaak voor het bouwen van nieuwe woningen hier zeker niet op zijn plaats is.*
- e. *Het vaker gebruik moeten maken van de auto voor het opzoeken van wandelgebieden verderop in de gemeente Bergeijk als het voorgestelde ontwerpplan en het vervolg daarop tot uitvoering zou worden gebracht.*

- f. *De opsplitsing van het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan in twee afzonderlijke ontwerpbestemmingsplannen alleen het doel heeft om op een slinkse wijze de bouw van woningen in het woonbos mogelijk te maken.*

Beantwoording:

- a. De inbreiding met vier nieuwe bouwkvavels is het woonbos vindt plaats op plekken waar nog zoveel ruimte in het omringende bosgebied bij de woningen is, dat de nieuwe woningen op logische en ruimtelijk, planologisch verantwoorde manier aansluiten op de bestaande bebouwing. Van wezenlijke aantasting van het bos is geen sprake. Zoals al gemeld bij een beantwoording van zienswijzen 5 en 8 blijven de bospaadjes en de schietberg voor het belangrijkste en grootste gedeelte gewoon bestaan. Het perceel van de woning Bremdreef 4 is vergroot na aankoop van grond. Per abuis is bij de plangrensaanpassing de bestemming 'Wonen-Woonbos' vergroot. De bestemming van de vergroting wordt gewijzigd in de geldende bosbestemming zoals ook in het voorontwerpbestemmingsplan op de verbeelding stond.



- b. Het inslinken van het leefgebied van de rode eekhoorn is door de beperkte en logisch ingepaste inbreiding zo gering dat van een wezenlijke aantasting geen sprake is.
- c. De Dopheidedreef zit niet in dit bestemmingsplan.
- d. De vier woningen in het woonbos zijn bestemd voor een specifieke doelgroep. Vanuit deze doelgroep zijn ook verzoeken voor bouwkvavels in het woonbos. De woningen komen dus niet bovenop het totale aanbod van woningen op de woningmarkt, die door de recessie mogelijk overspannen is geraakt. De woningen voorzien in een onderbelichte behoefte aan ruime groene kvavels in een bosrijk gebied en zijn dus op zijn plaats.
- e. De inbreiding van het woonbos met vier bouwkvavels leidt niet tot een wezenlijk andere 'bosbeleving' in het woonbos. De auto hoeft dan ook niet te worden gebruikt om elders in de gemeente te gaan wandelen.

Zoals bij een beantwoording van zienswijze 6 al is geschreven is het woonbos bovendien niet een op zich zelf staand los bos. Het woonbos loopt over de Sparrendreef heen en oostelijk en noordoostelijk van het stuk woonbos daar, verder over in een bosgebied met waar ook weer gerecreëerd kan worden.

- f. De opsplitsing van het bestemmingsplan is om meerdere redenen noodzakelijk. De gemeenten moet uiterlijk op 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen hebben en anders mogen geen leges worden geheven voor omgevingsvergunningen. De einddatum van actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Bergeijk is vanuit dat gegeven gesteld op 1 januari 2013. Voor de bestemming van de tien bouwkvelds in het westelijk gedeelte van het woonbos wordt de besluitvorming van de provincie over de grenzen van woonbos afgewacht. Die besluitvorming kan uiterlijk einde van 2012 bekend zijn.

De actualisering van het bestemmingsplan voor het bestaande gedeelte van het woonbos en de overige gebieden in dat bestemmingsplan, namelijk de Hooge Berkt en de sportvelden aan de Eerselsedijk, kan daarop niet wachten.

Als we wel wachten hebben we geen werkend bestemmingsplan op 1 juli 2013 met alle gevolgen daarvan.

Daarnaast is de bebouwing van het westelijk gedeelte van het woonbos een inbreiding die heel goed in een apart bestemmingsplan kan worden gegoten. De actualisering van de bestemmingsplannen is hoofdzakelijk conserverend. Dat betekent dat er met name nieuwe, digitale bestemmingsplannen worden gemaakt met moderne regels en bouwvlakken. Ontwikkelingen in deze actualiseringslag zijn vaak van beperkte aard. In die zin is het dus zelfs logischer, dat de inbreiding via een aparte procedure gaat lopen. Bezwaren tegen dat nieuwe bestemmingsplan kunnen tijdens die aparte procedure worden ingebracht.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen-Woonbos' ten westen van Bremdreef 4 wordt verkleind zoals ook in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

12 Dhr. en mevrouw te Boekhorst, Lariksdreef 3 Bergeijk

- a. *De indieners van de zienswijze vinden dat het woonbos voorbehouden moet blijven aan wandelaars. Het gebied van het woonbos moet ruimte geven voor recreatiemogelijkheden van de bewoners van Bergeijk en de gasten. Een bos zo dicht tegen het centrum is uniek in Nederland. Veel kinderen gebruiken het bos als ontspanningsplek en voor instructie.*
- b. *Het plaatsen van hekken rond de met aangekochte stroken bosgrond vergrootte eigendommen heeft het aanzicht en het doorzicht van het bos aanzienlijk geschaad. Dit zorgt met het lawaai van bouwen en het verlies van bewegingsruimte voor wandelaars en recreanten voor veel afbreuk aan het bos. De schade voor dieren zal toenemen. Ook zullen vele bomen gekapt worden. Van het handhavingsbeleid merken de indieners van de zienswijze weinig.*

- c. *De indieners van de zienswijze vinden het onverantwoord te laten bouwen in een gebied dat juist bescherming van de archeologische waarden nodig heeft, maar waarvan de archeologische informatie nog onvoldoende is. De nieuwe bebouwing richt veel schade aan. Verzoek is de bebouwing uit te stellen totdat voldoende archeologisch onderzoek uitgevoerd is. Nog beter is helemaal af te zien van de nieuwe woonbestemmingen.*

Beantwoording:

- a. Het woonbos en het noordoostelijk aangrenzend bosgebied blijven gewoon de recreatieve, educatieve en andere 'groenfuncties' behouden die het bosgebied nu heeft. Inbreiding met vier nieuwe bouwkvavels en omheining van grotere percelen door de aankoop van stroken doet aan die functies geen wezenlijke afbreuk. Natuurlijk verdwijnt er wat groen door het toelaten van meer bebouwing, maar daarvoor verdwijnt het bestaande bos met de paadjes en gebruiksgenot voor de bewoners niet. Men kan gewoon door het bos blijven wandelen en recreëren.
- b. Dat doorzichten in het woonbos anders worden als bewoners omheiningen plaatsen rond hun vergrootte eigendommen is juist. Aan de andere kant is het woonbos zodanig dicht, ook in de onderbegroeiing, dat doorzichten sowieso beperkt zijn en ook niet afhankelijk zijn van een hekwerk. Van een groene, natuurlijke beleving van een bos kan ook dan nog steeds sprake zijn. Bouwlawaaï beperkt zich tot een bouwperiode. Het kappen van bomen is beschermd via een kapvergunning met herplantplicht. Zo nodig wordt hierbij ook handhavend opgetreden.
- c. Uit het bureauonderzoek van het Amsterdams Archeologisch Centrum op de woningbouwlocaties blijkt, dat over het algemeen gesteld kan worden dat de onderzoeksgebieden archeologisch rijk zijn. Wel kan er sprake zijn van plaatselijk bodemverstoringen. Doordat de nieuwe bouwkvavels een dubbelbestemming hebben gekregen voor wonen en archeologische waarde, is vastgelegd dat eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden voordat de bouwvergunning afgegeven kan worden. Op die manier is bouwen dus gekoppeld aan archeologische waarden in het gebied.

Aanpassing:

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13 Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch

De provincie vindt dat er bij de nieuwe woonbestemming voor het perceel Hooge Berkt 25C sprake is van legalisatie van een illegale situatie. De nieuwe woonbestemming naast Hooge Berkt 20 is zonder instemming van de provincie tot stand gekomen. Omdat beide locaties gelegen zijn in agrarisch gebied en in extensiveringsgebied zijn zij in strijd is met Verordening ruimte.

Beantwoording:

Hooge Berkt 25C wordt inderdaad bewoond. Dit gebeurde steeds binnen een maatschappelijke bestemming omdat de bewoners deel uitmaakten van de leefgemeenschap De Hooge Berkt aan de Hooge Berkt 16. Deze leefgemeenschap heeft ook een maatschappelijk bestemming waar gewoond wordt door leden van de leefgemeenschap. Dat de bewoning van Hooge Berkt 25C nu geen deel meer uit maakt van de leefgemeenschap maakt het gebruik van het pand als woning niet anders, alleen de bestemming wordt aangepast aan de feitelijke bewoningssituatie. In het vooroverleg met de provincie over het voorontwerpbestemmingsplan waren er dan ook geen opmerkingen van de provincie over deze bestemming. Overigens zou in het geval de provincie vast houdt aan de strijd met Verordening ruimte er dan van nog een legalisering van een bestaande situatie sprake zijn, die past binnen het beleid van de provincie een keuze te maken in illegale situaties: handhaven of positief bestemmen. Omdat wat ons betreft van een illegale situatie geen sprake is rest dan een positieve bestemming.

De nieuwe BIO- woning naast Hooge Berkt 20 en de benodigde compensatie is steeds met de provincie afgestemd. Dat is vastgelegd in e-mailuitwisseling. Zo heeft de provincie in de e-mail van 17 maart 2010 ingestemd met de kwaliteitsverbetering en gevraagd procedures te starten. De bedrijfsbebouwing op het perceel Hooge Berkt 20 is gesloopt en met de eigenaar van het perceel is op 7 april 2011 een anterieure overeenkomst gesloten over de sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing via een erfbeplantingsplan, planschade en financiële afspraken. Op 25 mei 2011 is een omgevingsvergunning voor de nieuwe woning verleend.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de verwerking van de woning naast Hooge Berkt 20 en Hooge Berkt 25C opgenomen zoals aangegeven.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot drie aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan:

- Het bouwvlak van Dennendreef 1 op de verbeelding zal overeenkomstig de tekening bij de zienswijze worden aangepast.
- In de regels en op de verbeelding zal een aanduiding voor de huidige en toekomstige paden opgenomen worden.
- Om de toekomstige uitbreiding van de sportaccommodatie aan de Eerselsedijk net als in het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken wordt een vergroting van het bouwvlak van de accommodatie opgenomen.
- De kassahokjes voor de sportaccommodatie worden in de regels onder 9.2.1 onder f onder 3 toegevoegd.
- De bestemming 'Wonen-Woonbos' ten westen van Bremdreef 4 wordt verkleind zoals ook in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen.
- In de toelichting wordt de verwerking van de woning naast Hooge Berkt 20 en Hooge Berkt 25C opgenomen zoals aangegeven.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Door voortschrijdend inzicht naar aanleiding van reacties op de andere bestemmingsplannen die momenteel ook geactualiseerd worden vinden ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaats:

3.2.1 Regels

- Aanpassen regels aan gewijzigde standaard regels
- Ter vereenvoudiging van de regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, worden de aanpassingen zoals opgenomen in de notitie 'Bijbehorende bouwwerken' (december 2011) doorgevoerd. Hiermee worden in de bestemming Wonen bij de berekening van de toegestane hoeveelheid bijbehorende bijgebouwen in alle gevallen uitgegaan van achter de voorgevellijn en zijn de extra bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken gelijkgetrokken.
- De regels en toelichting worden aangepast met betrekking tot Archeologie:
 - Vooruitlopend op het raadsbesluit worden de regels van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 t/m 6 aangepast zodat het verbod van het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen in gebieden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' geldt voor werkzaamheden dieper dan 0,5 meter.
 - In de bestemmingen Waarde – Archeologie 2 t/m 6 wordt in lid van de bouwregels de volgende aanpassing verwerkt: '.....met een oppervlakte groter dan xxxx m² **en/of** een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.....' wordt vervangen

door '.....met een oppervlakte groter dan xxxx m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.....'.

- In toelichting paragraaf 3.2 verduidelijken en aanvullen ten aanzien van benaming en data van beleidsstukken.
- In alle bestemmingen wordt de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken aangepast naar 3,20 meter.
- De ligging van de onverharde paden binnen het woonbos wordt in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In de regels wordt in de bestemming 'Bos' een regeling opgenomen ter handhaving van deze paden.

3.2.2 Toelichting

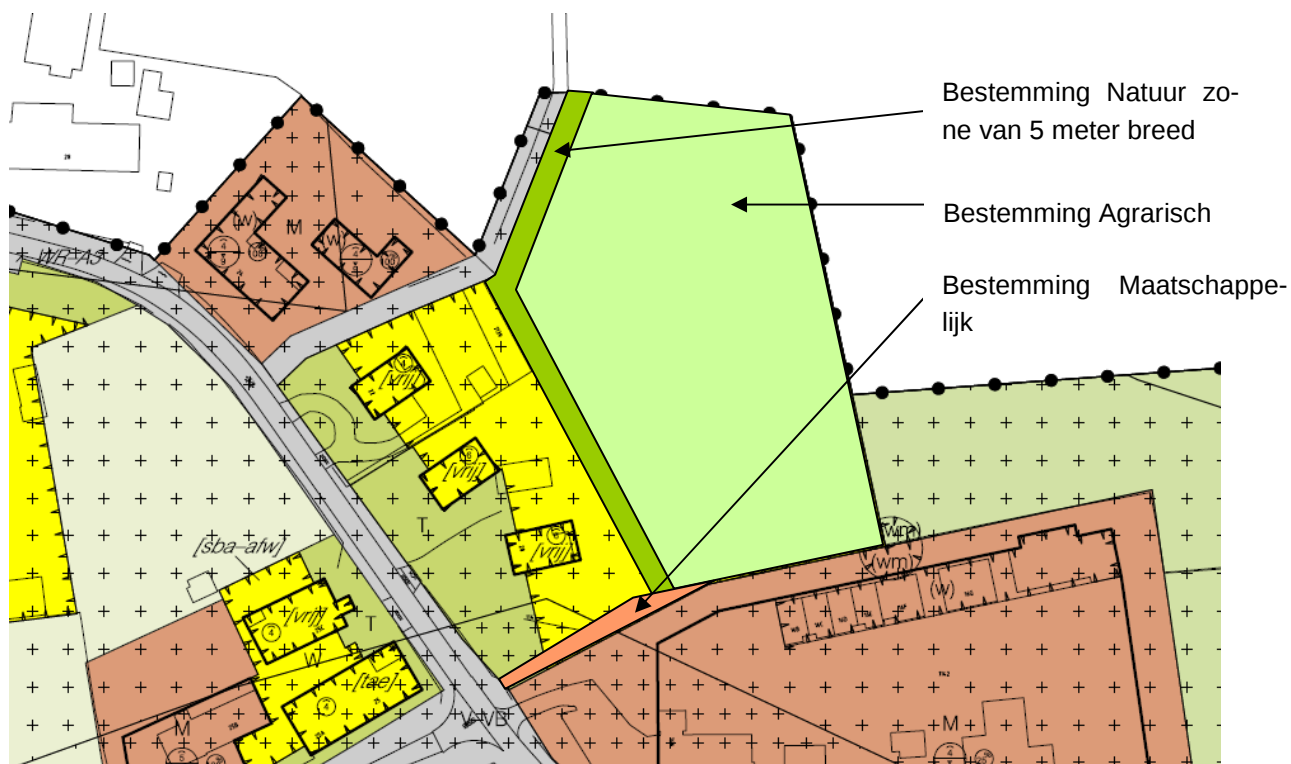
- In hoofdstuk 4 van de toelichting Pagina 32, 4.2.1, onder kopje 'Verordening geurhinder en veehouderij', begint de laatste zin 'In die gevallen volstaat binnen de bebouwde kom een geurcontour van 50 meter,...'.
- Pagina 33, 4.2.2, tabel kopje van de laatste kolom wijzigt in 'Richtafstand'; het woordje indicatieve afstand wordt verwijderd, m.u.v. minimale afstand bij veiligheid
- Bijlage 1, Pagina 2, onder geur, 4e alinea, 1e zin wijzigt begin in: 'Conform de Wet geurhinder en veehouderij en de geurverordening geldt'
- In toelichting wordt een tekstpassage opgenomen ten aanzien van de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. Op het perceel in de hoek van de Stökskesweg en de Hooge Berkt
- De ligging van de onverharde paden binnen het woonbos wordt in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In de toelichting zal een toelichtende tekst worden opgenomen.
- De ontwikkeling Hooge Berkt 21 is ingevoegd. Ten aanzien van het vleermuisonderzoek wordt de conclusie aangepast.
- Het waterschap heeft nog verzocht om een verfijning van de toelichting m.b.t. de riolering van de nieuwe woningen in het woonbos, omdat bij deze woningen, net zoals bij de ontwikkellocaties, hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt moet zijn. Dat wordt in paragraaf 4.4 van de toelichting verwerkt, zodat de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor zowel de ontwikkellocaties als de inbreidingen aan de benodigde HNO-berging worden getoetst.

3.2.3 Verbeelding

- De begrenzingen van de dubbelbestemming archeologie worden waar nodig gecorrigeerd op de meest actuele archeologie kaarten.
- De bestemming 'Wonen-Woonbos' op perceel Bosdreef 7 wordt 1,5 naar het noorden verschoven om passend te maken aan gewenste ontwikkeling.
- De ligging van de onverharde paden binnen het woonbos wordt in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In de regels wordt in de bestemming 'Bos' een regeling opgenomen ter handhaving van deze paden. In de toelichting zal een toelichtende tekst worden opgenomen.
- De begrenzing van de woonbestemming aan de noordzijde van de percelen Hooge Berkt 2 t/m 6 wordt naar het noorden verlegd zodat de schuur achter de woning

aan Hooge Berkt 4 geheel binnen de woonbestemming komt te liggen omdat deze als bijgebouw bij het woonhuis in gebruik is.

- De bestemmingen op het perceel Hooge Berkt 20 worden aangepast volgens de omgevingsvergunning. Het deel van het perceel achter de woningen krijgt daarbij de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch'. Zie navolgende afbeelding.



Bijlage 4

Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan
'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		29/3/12	



*COA en PvdA: voor
WO en LPB : tegen*

Raadsvergadering d.d. : 29 maart 2012 Agendanr: 6a

Afdeling : Leefomgeving en Wonen

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan
'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'

Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen & milieu
programmabegroting

1. Inleiding

De actualisering van de bestemmingsplannen van de kern Bergeijk en de andere kernen zit in het laatste jaar. Een nieuw, actueel en digitaal bestemmingsplan voor het gebied voor van het woonbos/Hooge Berkt en omgeving is klaar. Het ontwerp daarvan heeft vanaf 5 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan bevat de algemene uitgangspunten voor de actualisering en de specifieke ontwikkelingen in het deelgebied en dat houdt kortweg het volgende in:

- De huidige bestemmingsplannen voor de kern gaan terug naar één bestemmingsplan;
- Alle bestemmingen zijn vernieuwd en in een nieuw jasje. Dat betekent bijvoorbeeld, dat de woonbestemmingen ruimere, diepere bouwstroken/bouwvlakken krijgen van 12 tot 15 meter en zo nodig een hogere goothoogte wordt toegestaan tot 6 meter;
- Daar waar mogelijk/nuttig zijn zoveel mogelijk bouwstroken opgenomen i.p.v. aparte bouwvlakken per woning;
- Het bestemmingsplan digitaal wordt gemaakt volgens de wettelijke technische eisen per 1 januari 2010;
- De geldende bijgebouwenregeling is verwerkt in de diverse regels.

In dit bestemmingsplan en de komende bestemmingsplannen die u in het kader van de actualisering nog gaat vaststellen, zijn ook nieuwe aspecten meegenomen:

- Het nieuwe archeologiebeleid voor onze gemeente is opgenomen. De toelichting van het bestemmingsplan is beperkt aangepast voor wat betreft de verwijzing naar het op 29 september 2011 vastgestelde beleidsplan archeologische monumentenzorg, erfgoedkaart en erfgoedverordening.
- De bijgebouwenregeling is aangepast waardoor hij ruimer is geworden maar ook meer uniform. Zo is er geen onderscheid meer voor oppervlakten van bijgebouwen in gebieden die meer in open linten liggen en de meer stedelijke gebieden. Het verschil in de plaats van de bijgebouwen blijft in de twee gebieden wel bestaan. Bovendien is overal de voorgevelrooilijn tevens het begin van het gebied waar bijgebouwen geteld worden.

- De behandeling van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan voor 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' is beïnvloed door het overleg met de provincie over de correctie van de Verordening Ruimte om de uitbreiding van het woonbos ook als stedelijk gebied te gaan bestempelen. De uitslag daarover volgt in oktober 2012. Dat heeft ertoe geleid het bestemmingsplan in tweeën te knippen. Het voorontwerpplan dat ter inzage lag, is verder gegaan als ontwerpbestemmingsplan maar dan alleen voor het bestaande woonbos met de vier nieuwe bouwkavels erin en de Hooge Berkt en omgeving. Voor de tien bouwkavels in het westelijke deel volgt een apart ontwerpbestemmingsplan zodra duidelijkheid is over de haalbaarheid daarvan.
- Nieuwe woningen zijn mogelijk gemaakt naast de woningen Hooge Berkt 9 en 20.

2. Voorstel

Besluiten het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' bestaande uit verbeelding (plankaart), toelichting en regels (voorschriften) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

3. Argumenten

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing.

4. Kanttekeningen

Naar aanleiding van de inspraak zijn dertien zienswijzen ingediend. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

5. Kosten en dekking

Het oprichten van de extra woningen in het bestemmingsplan komt geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Voor bijdragen in plankosten, voorzieningen en planschade zijn overeenkomsten gesloten. De overeenkomsten liggen voor u ter inzage. Met de overeenkomsten is voorzien in de wettelijke eis de grondexploitatiebijdragen te regelen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

6. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

7. Bijlage bij voorstel

Ingekomen zienswijzen.

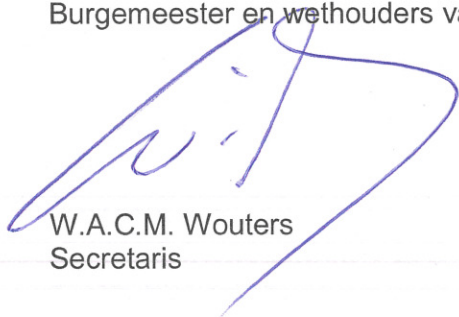
9. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving';

10. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 6 maart 2012 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 29 maart 2012.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters
Secretaris



H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

Raadsbesluit

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		29/3/12	LPB



CDA en PvdA: voor

LPB en VVD: tegen

Raadsvergadering	:	29 maart 2012
Agendanr	:	6a
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2012;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 6 maart 2012.

Overwegende dat:

- De gemeente Bergeijk een herziening van een groot aantal bestemmingsplannen van de Kern Bergeijk in voorbereiding heeft genomen waaronder het gebied 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving', waarvan het voorontwerp vanaf 25 november 2010, gedurende zes weken, ingevolge de inspraakverordening, ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn reacties ingediend konden worden;
- Het ontwerpbestemmingsplan "Woonbos/Hooge Berkt en omgeving" vanaf 5 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn schriftelijke zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode dertien schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- De zienswijzen ontvankelijk zijn;
- De ingebrachte zienswijzen met reacties staan in de bij het raadsbesluit behorende 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving';
- Op 22 februari 2012 hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld voor de volgende panden: Hooge Berkt tussen 7 en 9 en 21;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen gegrond/ongegrond te verklaren conform in vorenstaande 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' aangegeven en de daarin daarnaast genoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBwhb1007-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1724.BPBwhb1007-VOOR.dgn conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus gewijzigd vast te stellen;

Raadsbesluit



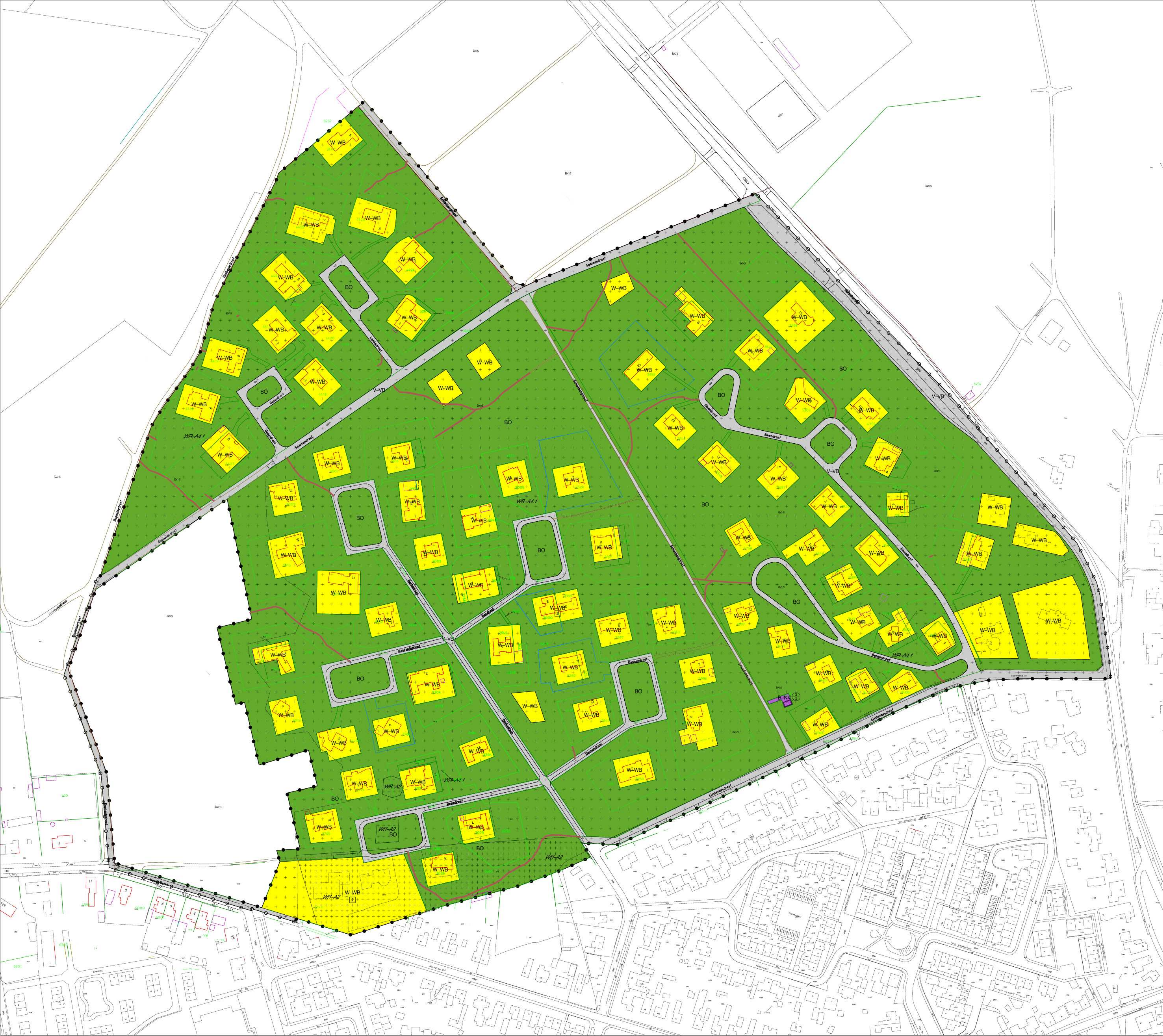
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten via anterieure overeenkomsten en verkoopovereenkomsten wordt geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 29 maart 2012.

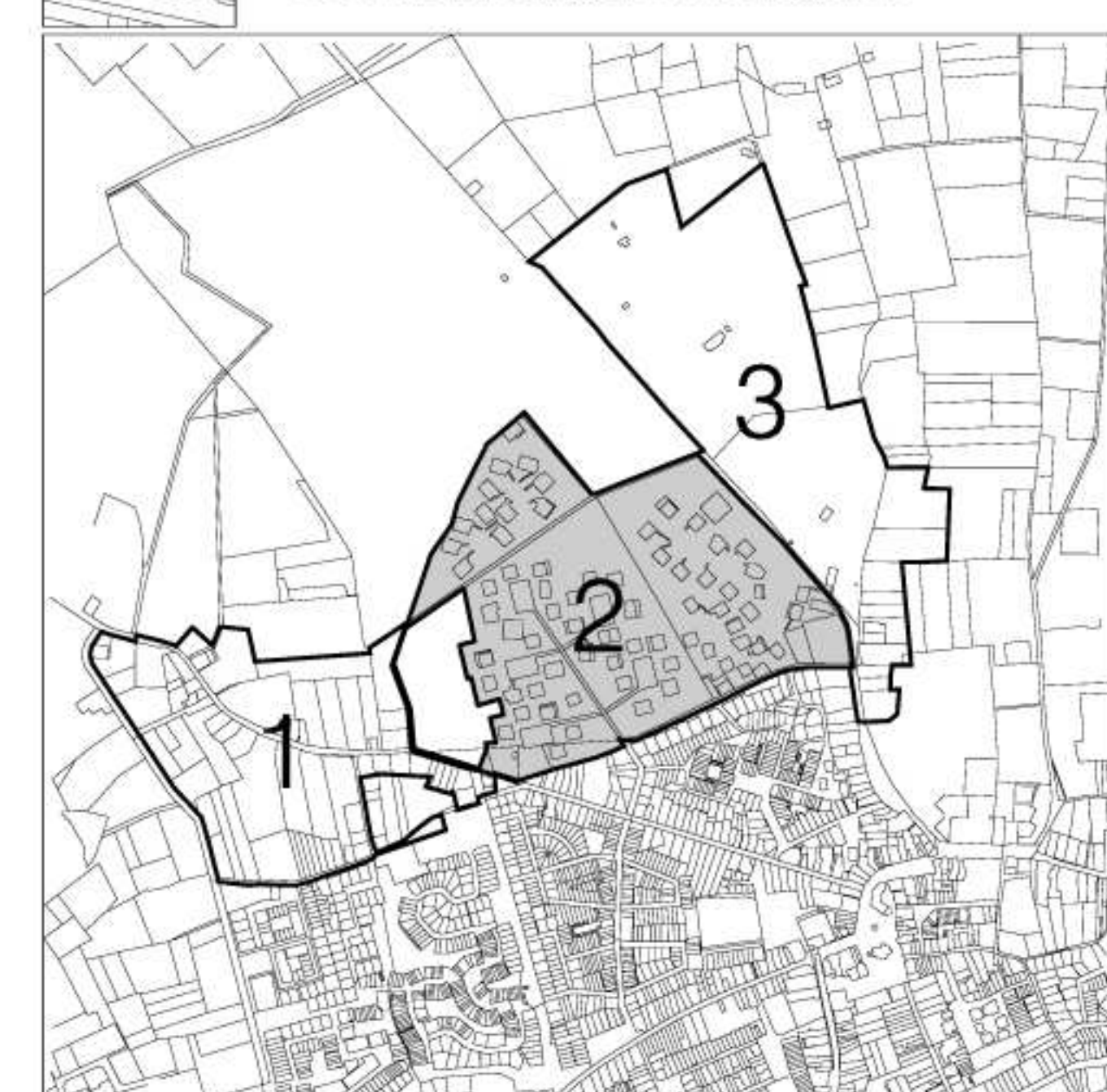
De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans
Griffier wnd.

H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter



- Bestemmingen**
- | | | |
|--|-------|---|
| | A | Agrarisch |
| | AW-LW | Agrarisch met waarden – Landschapswaarden |
| | B-NV | Bedrijf – Nutsvoorziening |
| | BO | Bos |
| | H | Horeca |
| | M | Maatschappelijk |
| | S | Sport |
| | T | Tuin |
| | V-VB | Verkeer – Verblijfsgebied |
| | W | Wonen |
| | W-WB | Wonen – Woonbos |
- Dubbelbestemmingen**
- | | | |
|--|---------|--------------------------|
| | WA-A2 | Waarde – Archeologie 2 |
| | WA-A3 | Waarde – Archeologie 3 |
| | WA-A4.1 | Waarde – Archeologie 4.1 |
| | WA-A4.2 | Waarde – Archeologie 4.2 |
| | WA-A5.2 | Waarde – Archeologie 5.2 |
| | WA-A6 | Waarde – Archeologie 6 |
- Functieaanduidingen**
- | | | |
|--|-------|-------------------|
| | (dw) | bedrijfswoning |
| | (wrt) | waardevolle bomen |
| | (w) | wonen |
- Bouwvlak**
- | | |
|--|----------|
| | bouwvlak |
|--|----------|
- Bouwaanduidingen**
- | | | |
|--|-----------|---|
| | [aag] | aaneengebouwd |
| | [aag-afw] | specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling |
| | [aag] | twee-aaneen |
| | [vrij] | vrijstaand |
- Maatvoeringsaanduidingen**
- | | |
|--|----------------------------------|
| | maximale goothoogte (m) |
| | maximum bebouwingspercentage (%) |
| | maximale goot- en bouwhoogte (m) |
| | maximum aantal wooneenheden |
- Figuur**
- | | |
|--|--------------|
| | deelpangrens |
|--|--------------|
- Verklaring**
- | | |
|--|---|
| | Bestaande bebouwing en kadastrale grenzen |
|--|---|



Tekening
Bestaande wandelpaden
Woonbos

