

**BESTEMMINGSPLAN
HEIEREIND 5
GEMEENTE BERGEIJK**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

23 juni 2011

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Proces	6
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.1.1 Geomorfologie	9
2.1.2 Landschappelijke structuur	9
2.1.3 Bebouwingsstructuur	9
2.1.4 Infrastructuur	12
2.1.5 Historische context omgeving	12
2.2 Functionele structuur	12
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Beeldkwaliteit	13
3.2.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	13
3.2.2 Bebouwingsvoorschriften	16
3.3 Landschappelijke inpassing	16
4. BELEIDSKADER	19
4.1 Relevant rijksbeleid	19
4.1.1 Nota Ruimte	19
4.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
4.2.2 Verordening ruimte	20
4.2.3 Vervallen reconstructieplan Boven-Dommel	23
4.2.4 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	23
4.3 Gemeentelijk beleid	24
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'	24
4.3.2 Afwijking van het bestemmingsplan	25
4.3.3 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010'	25
5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	27
5.1 Water	27
5.1.1 Inleiding	27
5.1.2 Relevant beleid	27
5.1.3 Beleid Waterschap De Dommel	28
5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	30
5.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen	30

5.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	31
5.2	Natuur	32
5.2.1	Natura 2000	32
5.2.2	Flora- en faunawet	32
5.2.3	Vogel- en Habitatrichtlijngebieden	33
5.3	Cultuurhistorie	34
5.4	Bedrijfshinder	36
5.4.1	Agrarische bedrijven	36
5.4.2	Milieuzonering	38
5.5	Geluidsaspecten	39
5.6	Wet luchtkwaliteit	41
5.7	Bodemgesteldheid	41
5.8	Externe veiligheid	41
5.8.1	Bedrijven	41
5.8.2	Transport	42
5.8.3	Hoogspanningslijnen	42
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Algemene toelichting verbeelding	43
6.3	Algemene toelichting voorschriften	43
6.4	Toelichting bestemmingen	43
6.4.1	Agrarisch	43
6.4.2	Natuur	44
6.4.3	Wonen	44
6.4.4	Leiding	44
6.4.5	Waarde - Archeologische Verwachtingswaarden	44
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	45
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	45
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	47
8.1	Inspraakprocedure	47
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	47
8.3	Zienswijzen	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door mevrouw Hoppenbrouwers is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Heiereind 5'. Mevrouw Hoppenbrouwers exploiteert op de locatie Heiereind 5 te Riethoven een paardenhouderij.

Op de locatie aan Heiereind 5 zijn in de huidige situatie een bedrijfswoning met daarbij bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij aanwezig. Deze bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 1.727 m². Daarnaast is een oppervlakte van ruim 1.017 m² in gebruik als kuilplaat.

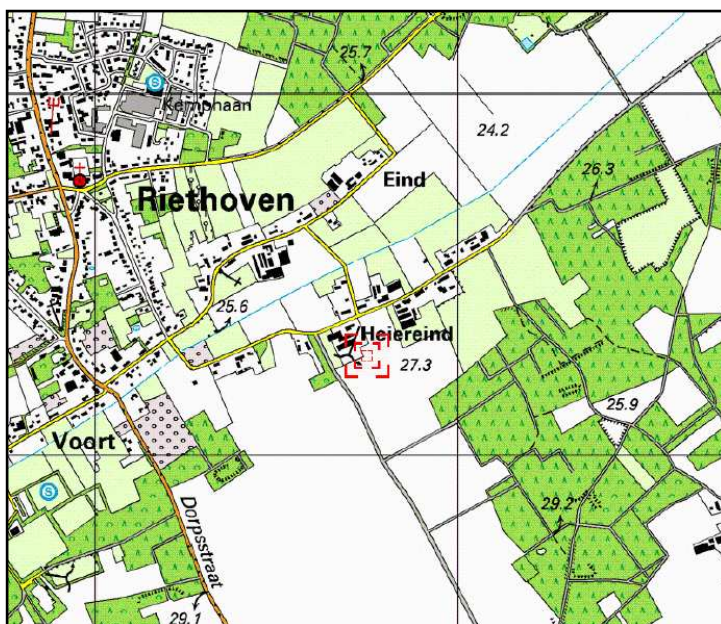
Beoogd wordt de locatie Heiereind 5 te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO). Op de locatie zullen twee vrijstaande 'BIO' woningen worden opgericht. De bestaande bedrijfswoning zal als burgerwoning bestemd worden.

De herontwikkeling van de locatie aan Heiereind 5 naar woningbouwlocatie wordt gemotiveerd met gebruikmaking van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De bestemmingswinst wordt daarbij gecompenseerd door de ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt door de sloop van 1.727 m² bedrijfsgebouwen, de sanering van 1.017 m² kuilplaat en de versterking van de landschappelijke structuur door de aanleg van circa 7.000 m² nieuwe natuur in het gebied.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Heiereind 5' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Heiereind 5 te Riethoven. In onderstaand figuur is een topografisch overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied bestaat uit een drietal kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Hectare	Are	Centiare
Riethoven	E	81	-	6	10
Riethoven	E	1256	-	22	20
Riethoven	E	1339	2	47	12

In onderstaand figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Heiereind 5 te Riethoven en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Heiereind 5' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan Heiereind 5 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' van gemeente Bergeijk.

1.5 Proces

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;

- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

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

Tot 1 juli 2011 kunnen bestemmingsplannen voor BIO-initiatieven die gelegen zijn in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied, zoals de planlocatie aan Heiereind 5 te Riethoven, die voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, worden vastgesteld. Aangezien er geen rijks-, provinciale- en gemeentelijke belangen in het geding zijn, is het vooroverleg voor dit bestemmingsplan overgeslagen.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Geomorfologie

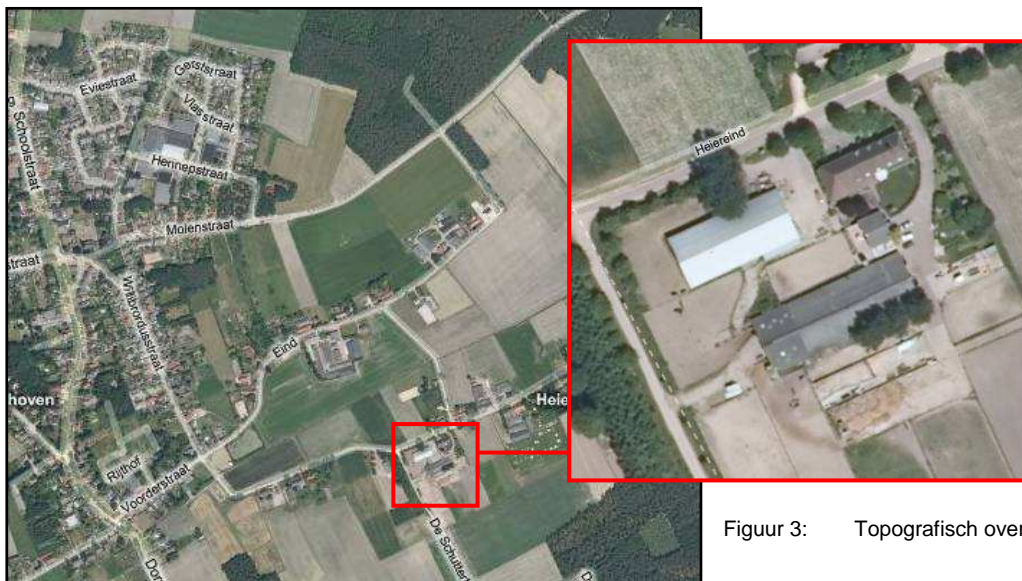
De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen in het landschap die zich niet zo duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap. De kernen binnen de gemeente zijn grotendeels gelegen op dekzandruggen en stuifduincomplexen. Op sommige plaatsen komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting door besloten boscomplexen en natuurgebieden. De zuidzijde van de gemeente Bergeijk bestaat overwegend uit terrasafzettingen-vlakten.

2.1.2 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Bergeijk wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen beekdalen en hogere gronden. Binnen de gemeente kunnen verschillende landschapseenheden onderscheiden worden. Verspreid over de gehele gemeente komen zowel uitgestrekte als kleinere bos- en natuurgebieden voor. De bos- en natuurcomplexen zijn gelegen op zowel hoger gelegen dekzandruggen als in de aangrenzende beekdalen. Oude cultuurgronden, met name in de vorm van uitgestrekte akkercomplexen, zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. Ten zuidoosten van de kern Bergeijk zijn daarnaast ook jonge ontginningen aanwezig. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Bergeijk zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven, 't Loo en de Weebosch. Het bestemmingsplan betreft de locatie Heiereind 5 te Riethoven. De locatie is gelegen in het historisch bebouwingslint Heiereind. In navolgend figuur is een topografisch overzicht van het plangebied weergegeven.



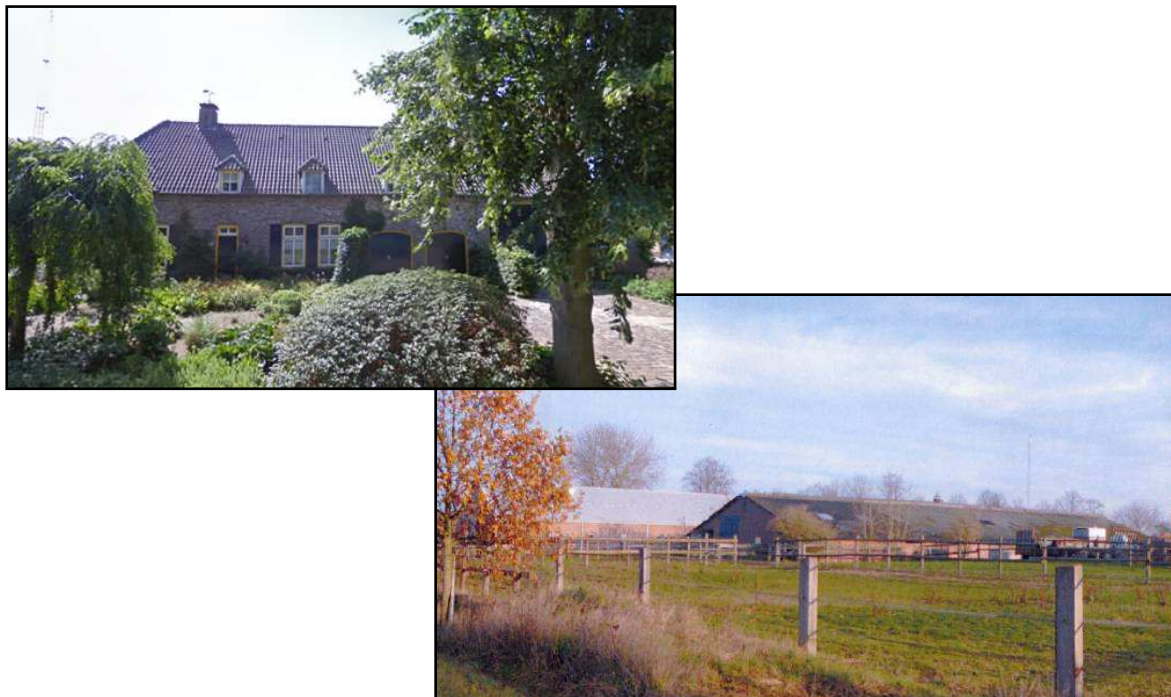
Figuur 3: Topografisch overzicht plangebied

In onderstaande figuur is de bestaande bebouwde situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Bestaande bebouwde situatie

In navolgend figuur zijn foto's van de bebouwing op de locatie Heiereind 5 weergegeven.





Figuur 5: Bebouwing plangebied

Op de planlocatie is thans een paardenhouderij aanwezig. Op de locatie Heiereind 5 is de volgende milieuvergunning vergund:

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6	overige huisvestingssystemen; permanent opstallen	8,80	70	616	0	0	84	0	30
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	50	195	0	0	13	0	5
D3.	D3.4.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,8 m2	2,50	0	0	0	0	0	0	0
Totalen					811	0	0		0	35

Het historische bebouwingslint Heiereind is gelegen op de flanken van het beekdal van het Rijtje. Het bebouwingslint heeft een zeer groene uitstraling. Onderstaand figuur geeft de bebouwingsstructuur van Heiereind weer.



Figuur 6: Bebouwingsstructuur historisch bebouwingslint Heiereind

2.1.4 Infrastructuur

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

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

Heiereind, waaraan het plangebied gelegen is, wordt in westelijke richting via de Voorderstraat en de Dorpsstraat ontsloten op de N397. In oostelijke richting gaat Heiereind over in een zandweg. Heiereind betreft een 60 km-weg.

2.1.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is het bebouwingslint Heiereind goed herkenbaar in het landschap. In navolgend figuur is te zien dat ter plaatse van het plangebied in de periode 1900-1909 reeds bebouwing aanwezig was. Ten oosten van het plangebied was sprake van een concentratie van bebouwing, de aanzet van het huidige bebouwingslint.



Figuur 7: Historische kaart 1900-1909

2.2 Functionele structuur

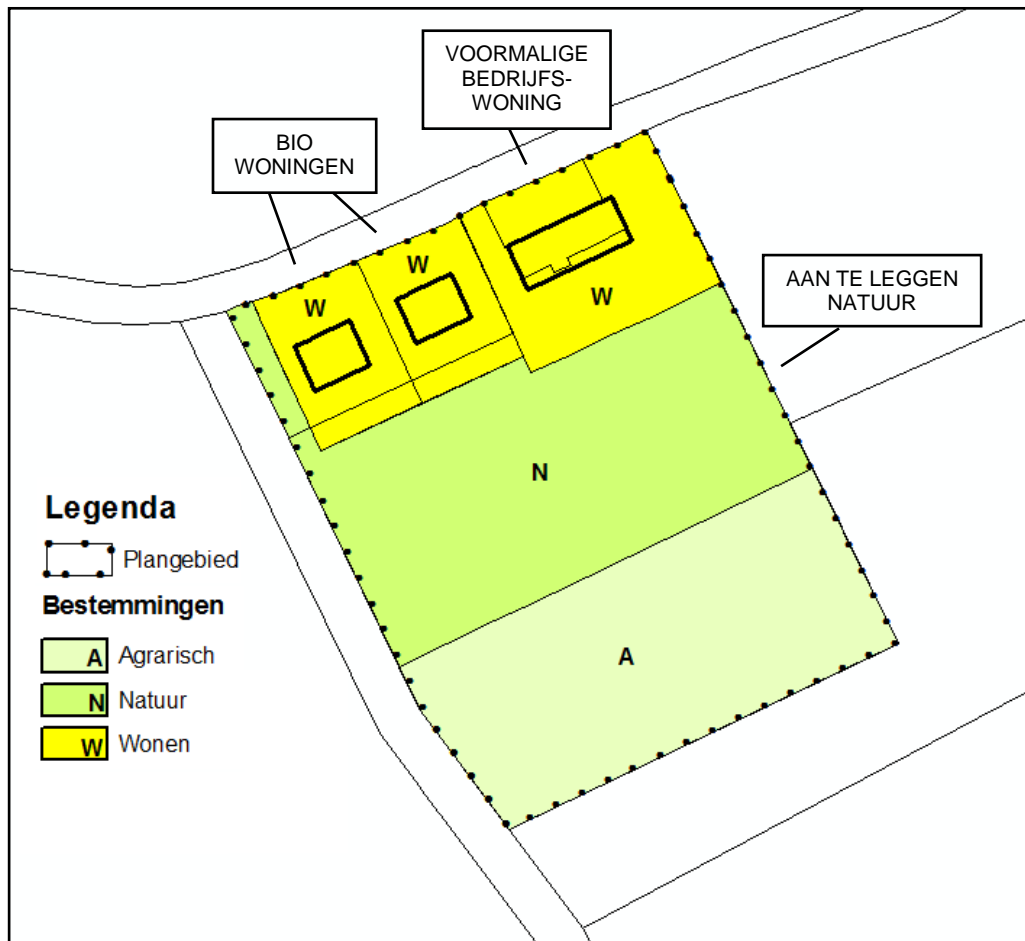
Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Heiereind. Heiereind betreft een bebouwingslint met een verscheidenheid aan functies waaronder een struisvogelboerderij, intensieve veehouderij, dagrecreatie, kampeerterrein, horeca en burgerbewoning. Op de planlocatie is een paardenhouderij aanwezig.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De locatie Heiereind 5 zal worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Op de locatie zullen twee vrijstaande 'BIO' woningen worden opgericht. De bestaande bedrijfswoning zal als burgerwoning bestemd worden. Deze herontwikkeling zal plaatsvinden in samenhang met de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.727 m², de sanering van 1.017 m² kuilplaat en de aanplant van 7.000 m² natuur. Het agrarisch bouwblok ter plaatse zal komen te vervallen.

Onderstaande figuur geeft de toekomstige situatie binnen het plangebied weer. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 8: Toekomstige situatie plangebied

3.2 Beeldkwaliteit

3.2.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Op de locatie aan Heiereind zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht. Deze te ontwikkelen woningen zullen qua goothoogte, nokhoogte en diepte aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. De bestaande bedrijfswoning op de locatie Heiereind 5 is hierbij leidend.



Figuur 9: Bestaande bedrijfswoning op de locatie Heiereind 5

Het plangebied is gelegen in een historisch bebouwingslint. In het kader van de stedenbouwkundige inpassing zal aangesloten worden op de bebouwing in dit buurtschap. In onderstaande figuur is de bebouwing in de omgeving van Heiereind 5 weergegeven.



Figuur 10: Bebouwing in de omgeving

In de Welstandsnota 2003 van de gemeente Bergeijk zijn basisvoorwaarden opgenomen voor zogenaamde 'historische dorps bebouwingslinten' als Heiereind. De op te richten woningen dienen te voldoen aan de Welstandsnota 2003. De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de op te richten 'BIO' woningen zijn gebaseerd op de basisvoorwaarden zoals opgenomen in de Welstandsnota 2003:

- De architectonische uitwerking dient gelijkend dan wel aanvullend te zijn op de bestaande architectuur;
- De woning dient te refereren aan de bebouwingstypologie langgevelboerderij;
- De woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- De woning dient met de langste gevel op het Heiereind georiënteerd te zijn;
- De woning dient opgericht te worden als woning met 1 laag met kap;
- De kap dient uitgevoerd te worden als een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- In de voorgevel mogen geen erkers, balkons of andere uitbouwen worden toegepast. Elementen zoals schoorstenen en dakkapellen zijn toelaatbaar, maar dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- De gevels van de woning en bijgebouwen dienen uitgevoerd te worden in baksteen. Er dient een rode of bruine baksteen gebruikt te worden;
- De dakbedekking dient te bestaan uit riet of dakpannen in een kleurenspectrum van donkerrood naar grijs(blauw);
- De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woning en bijgebouwen moet passen bij de landelijke omgeving. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te hebben en gedempt van toon en kleur te zijn;
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw.



Figuur 11:
Sfeerimpressie op te richten 'BIO' woningen

3.2.2 Bebouwingsvoorschriften

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

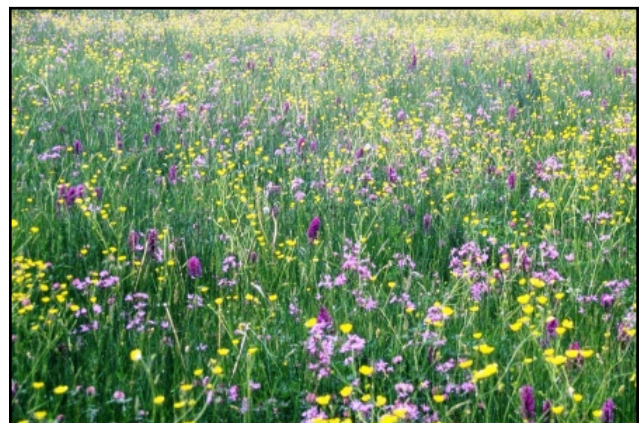
- De hoofdgebouwen van de 'BIO' woningen dienen binnen een bouwvlak te worden opgericht. De bouwvlakken hebben een breedte van 16 meter en een diepte van 12,5 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- De afstand tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen.

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

- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
- De goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De nokhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- De gezamenlijke inhoud mag niet meer bedragen dan 425 m³;
- Aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd te zijn;
- De afstand tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen.

3.3 Landschappelijke inpassing

Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van circa 7.000 m² natuur. Deze 7.000 m² zal bestaan uit bloemrijk grasland, boomweide en een poel. Onderstaand is een sfeerimpressie van de landschappelijke invulling van de locatie weergegeven.





Figuur 12: Sfeerimpressie landschappelijke invulling

Een landschapinpassingsplan behoort als separate bijlage bij onderhavige toelichting.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

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

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

Herontwikkeling van de locatie aan Heiereind 5 te Riethoven is passend binnen het rijksbeleid zoals weergegeven in de Nota Ruimte, waarin het kabinet aangeeft dat meer ruimte geboden dient te worden aan de ontwikkeling van agrarische gebieden met een multifunctioneel karakter.

4.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

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

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

De realisatie van een tweetal woningen in een landelijke omgeving in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

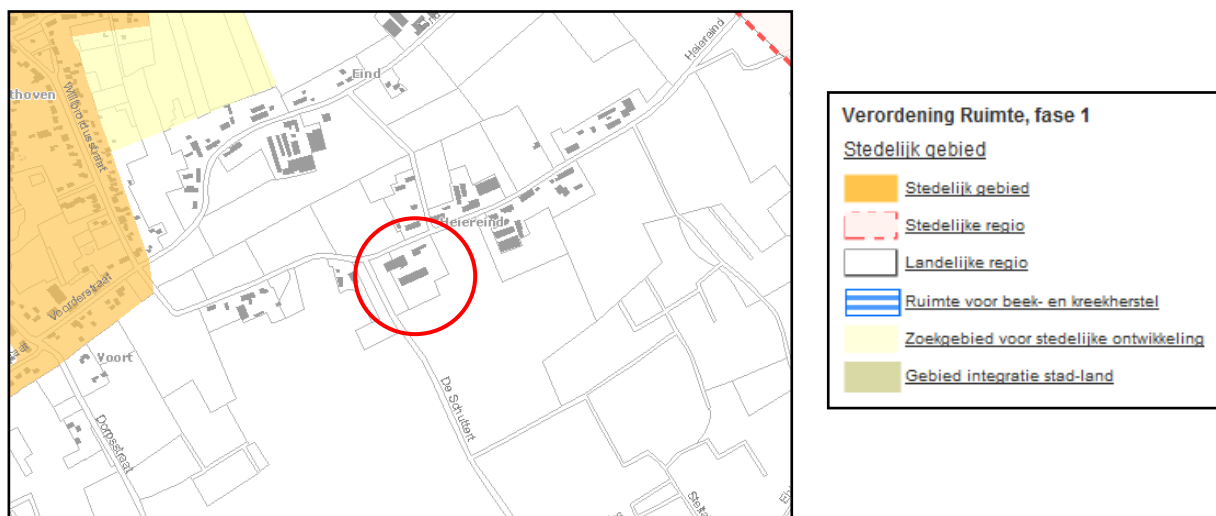
4.2.2 Verordening ruimte

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

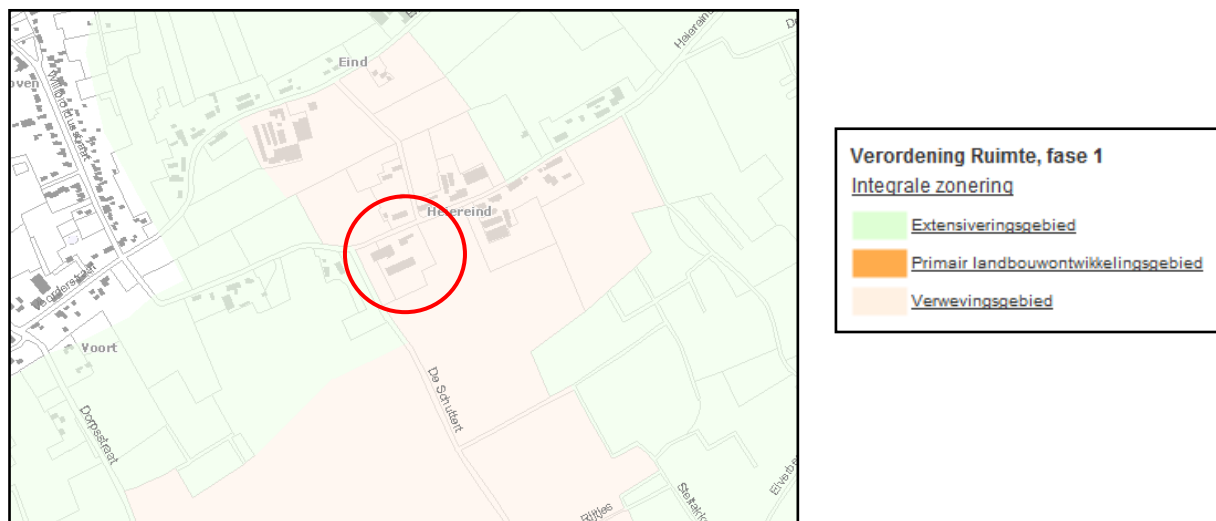
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;

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

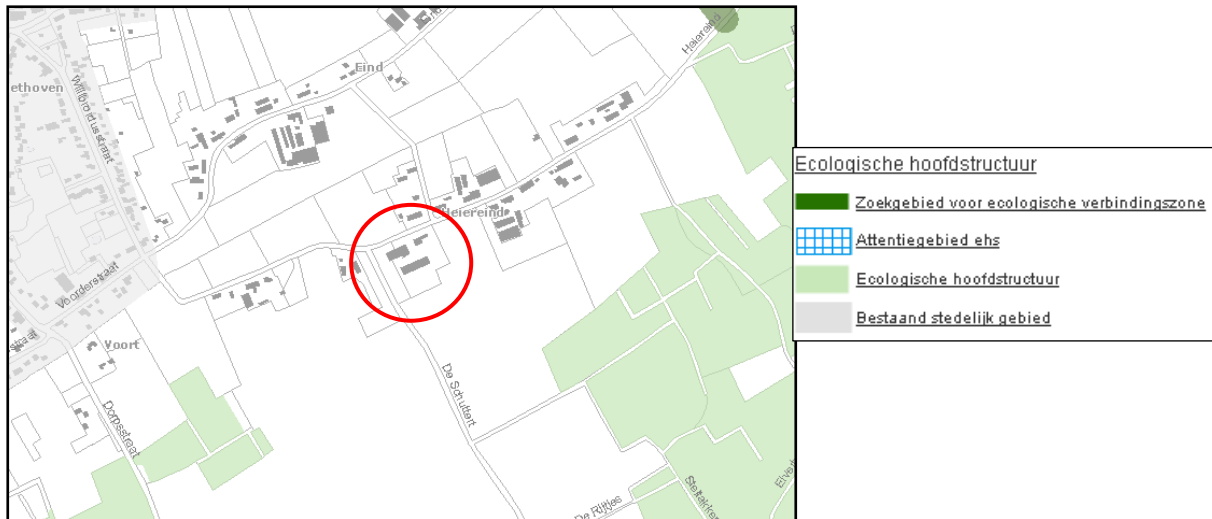
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'stedelijk gebied'



Figuur 14: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zoning'

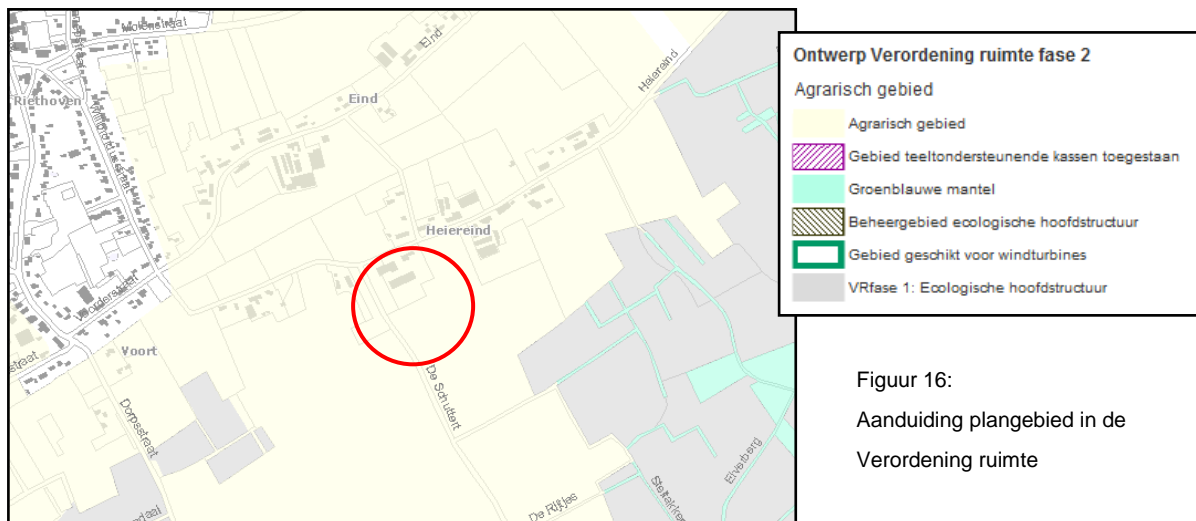


Figuur 15: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zonering'

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

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt. De beoogde herontwikkeling op de planlocatie aan Heiereind 5 betreft een herstructurering. Op de locatie worden bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.727 m² gesloopt en twee kwalitatief hoogwaardige woningen opgericht.

Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening onverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De planlocatie is aangeduid als gelegen in agrarisch gebied. Onderstaand figuur geeft de kaart uit de Verordening ruimte weer.



Figuur 16:
Aanduiding plangebied in de
Verordening ruimte

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

4.2.3 Vervallen reconstructieplan Boven-Dommel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonering is opgenomen in de Verordening ruimte fase 1.

Het plangebied behoort tot de gemeente Bergeijk en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Boven-Dommel. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente met betrekking tot de herstructurering van het buitengebied. In het reconstructieplan Boven-Dommel is het gebied aangeduid als 'verwevingsgebied'. Een verwevingsgebied is gedefinieerd als: *'ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten'*.

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

4.2.4 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

4.2.4.1 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

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

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

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

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

Onderhavig bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling die bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Bergeijk. De ontwikkeling van een tweetal vrijstaande woningen op de planlocatie is gekoppeld aan de sanering van de aanwezige bedrijfsgebouwen op de planlocatie met een totale oppervlakte van 1.727 m² en de sloop van 1.017 m² kuilplaat. De ontwikkeling is derhalve passend binnen het provinciale beleid zoals verwoord in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Een exploitatieopzet in het kader van BIO-afdracht behoort als separate bijlage bij onderhavige toelichting.

Vanwege de opstelling van de Verordening ruimte zijn alle provinciale beleidsregels heroverwogen, zo ook de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is niet verankerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening of de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte is voor BIO-initiatieven een overgangsregeling opgenomen. Tot 1 juli 2011 kunnen bestemmingsplannen voor BIO-initiatieven die gelegen zijn in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied, zoals de planlocatie aan Heiereind 5 te Riethoven, die voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, worden vastgesteld.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

De locatie aan Heiereind 5 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' van gemeente Bergeijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 mei 1998 en goedgekeurd op 22 december 1998.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' bestemd als 'agrarische bedrijven'.



Figuur 17: Aanduiding planlocatie in bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

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

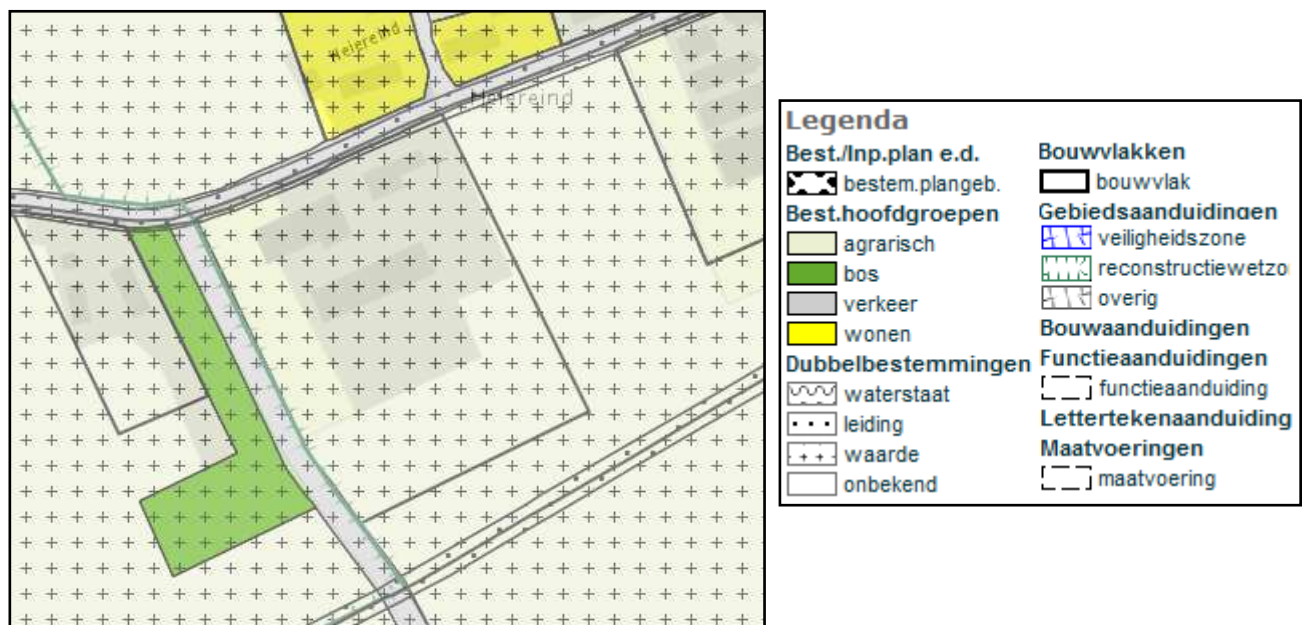
1. Agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen, zoals een mestopslagsilo op bedrijfsniveau en bedrijfs- of teelt-ondersteunende voorzieningen, met uitzondering van een glastuinsbouwbedrijf;
2. Binnen de begrenzing van de bestemming mag niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig zijn;
3. Indien de bebouwing is aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' dan is deze bebouwing tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden zoals bepaald in artikel 2.14;
4. Recreatief medegebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan behouden vrijstelling ingevolge artikel 3.1.11;
5. Detailhandel in zelf voortgebrachte producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 100 m² van de bedrijfsbebouwing.

4.3.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' biedt voor de locatie aan Heiereind 5 te Riethoven geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Dit betekent dat een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.3 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010'

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



Figuur 18: Aanduiding planlocatie in ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010'

Bovenstaand is de aanduiding van de planlocatie in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2010' weergegeven.

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
 2. 'intensieve kwekerijen' tevens intensieve kwekerijen zijn toegestaan;
 3. 'bomenteelt' tevens bomenteelt is toegestaan;waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. bestaande bedrijfswoningen;
- d. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- f. een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- g. een schuilhut ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- schuilhut';
- h. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- j. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. behoud van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

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

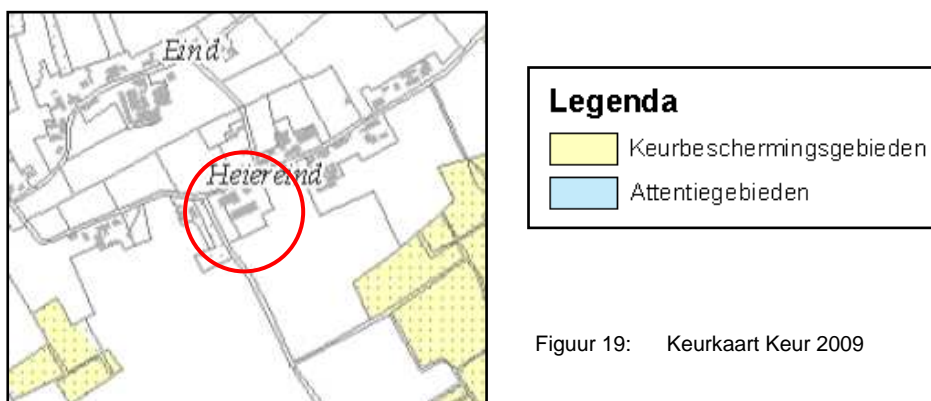
5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

5.1.2.2 Keur

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



Figuur 19: Keurkaart Keur 2009

5.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

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

5.1.3.1 Beleidsnota Stedelijk Water

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

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

Watersysteem

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

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

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

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

Waterketen

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

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

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

5.1.3.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

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

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

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

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

Natuurlijk water

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

Schoon water

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

Schone waterbodem

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

Mooi water

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

5.1.3.3 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

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

5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +26,5 m. De bodem aldaar betreft een hoge zwarte enkeerdgronden (lemig fijn zand). Op de locatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van de locatie bedraagt -180-250 cm-mv. De GHG ter plaatse bedraagt -80-120 cm-mv.

5.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen

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

De locatie aan Heiereind 5 is thans grotendeels bebouwd dan wel verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen en kuilplaat hebben een oppervlakte van circa 2.730 m². Tevens is op de locatie een bedrijfswoning aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet de bouw van een tweetal 'BIO' woningen met bijgebouwen en erfverharding met behoud van de bestaande bedrijfswoning.

5.1.5.1 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 500 m² per woning verwacht, bestaande uit:

- 200 m² hoofdgebouw;
- 100 m² bijgebouwen;
- 200 m² erfverharding.

De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt daarmee af met in totaal circa 1.730 m².

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.000 m² van de twee Ruimte voor Ruimte woningen aan Heiereind 48 m³ bedraagt.

5.1.5.2 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te infiltratieveld. Een infiltratieveld is een bovengrondse voorziening, begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De GHG in het plangebied bedraagt -80-120 cm-mv. Het infiltratieveld zal een maximale diepte krijgen van 75 cm. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 64 m². Het infiltratieveld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ($T=100$ situatie) zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

5.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

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

De locatie aan Heiereind valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het advies dat waterschap De Dommel heeft uitgebracht over het onderhavige project, is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.2 Natuur

5.2.1 Natura 2000

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

5.2.2 Flora- en faunawet

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

5.2.2.1 Natuurloket

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

Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse van het plangebied (X:155 / Y:373) van de rode lijst 1 soort vaatplant en 19 soorten vogels zijn gesignaleerd. Tevens zijn in het betreffende kilometerhok van lijst 1 van de Flora en faunawet 1 soort vaatplant en 2 soorten zoogdieren waargenomen. Van de Flora en faunawet vogels zijn 90 soorten vogels waargenomen.

5.2.2.2 Waarneming.nl

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

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

5.2.2.3 Vleermuizen

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

5.2.3 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de omgeving van het plangebied is het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' gelegen.



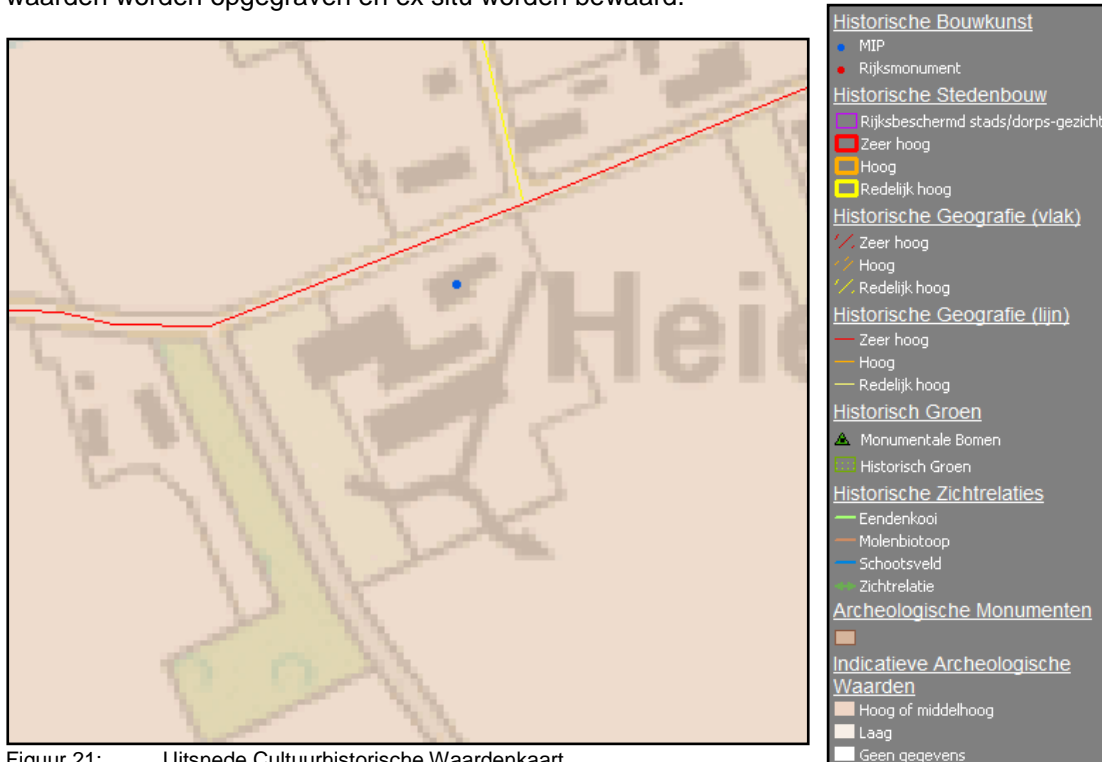
Figuur 20:
Ligging plangebied t.o.v.
Habitatrichtlijngebieden

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

Sanering van de paardenhouderij en de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen heeft geen effect op het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'.

5.3 Cultuurhistorie

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



Heiereind is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid historische geografie (lijn) met een zeer hoge waarde. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten.



Tevens is de bestaande woning op de planlocatie aangeduid als MIP monument. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau.



Figuur 23: MIP monument Heiereind 5

Daarnaast zijn de buurtschappen Eind en Heiereind aangeduid als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. De buurtschappen Eind en Heiereind zijn buurtschappen met lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de periode 1250-1500. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. Kenmerkend is verder de klinkerbestrating. Beide buurtschappen hebben een relatie met het tussenliggende beekdal van het Rijtje. Het buurtschap Heiereind kent aan de zuidzijde nog een zichtrelatie met het akkercomplex Daalakkers.

Het plangebied heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding 'hoog of middelhoog'. Gezien deze hoge- of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde ter plaatse, is een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 29-11-2010 met rapportnummer 10141 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden:

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting voor *off-site* fenomenen.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 7 boringen gezet met behulp van een megaboer.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied overal verstoord is tot in de C-horizont. De verstoring bedraagt gemiddeld 55 cm maar loopt plaatselijk op tot 120 cm beneden het maaiveld en is veroorzaakt door vergraving in recente tijden. Noch van de op de bodemkaart vermelde enkeerdgrond, noch van resten van podzolvorming, zijn sporen aangetroffen.

Het ligt voor de hand dat de bodemverstoring het gevolg is van het bouwrijp maken van het terrein voor de plaatsing van de midden op het plangebied aanwezige loods. Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De KNA-onderdelen *Waardestelling en Selectieadvies*, zijn in dit rapport derhalve niet nader uitgewerkt.

In verband met de ingrijpende verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, kan de archeologische verwachting binnen het plangebied, voor resten uit alle perioden worden bijgesteld naar een lage verwachting. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

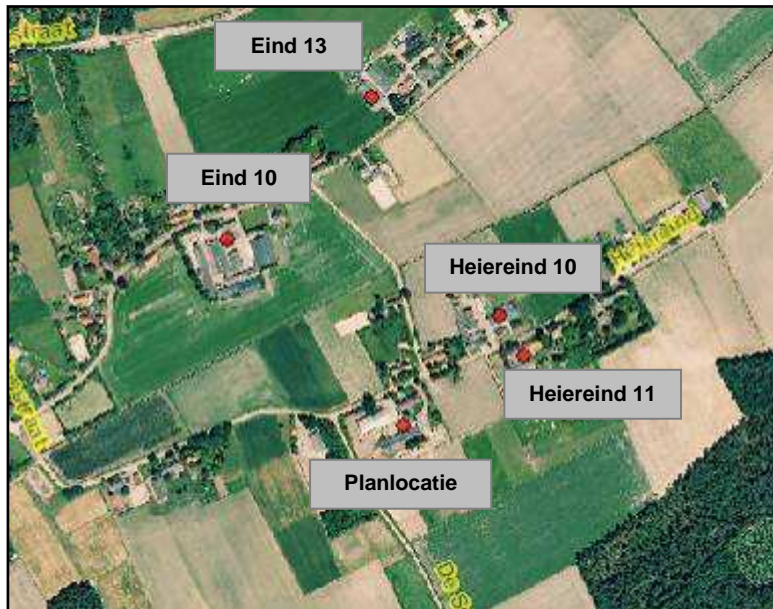
In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Minister (in de praktijk bij de RCE of de gemeente Bergeijk), conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.4 Bedrijfshinder

5.4.1 Agrarische bedrijven

In de nabijheid van de planlocatie aan Heiereind 5 zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen, te weten:

- Heiereind 10;
- Heiereind 11;
- Eind 10;
- Eind 13.



Figuur 24:
Omliggende veehouderijen

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de oprichting van de 'BIO' woningen. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De 'BIO' woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

In opdracht van de gemeente Bergeijk is door SRE Milieudienst een rapport opgesteld om de gemeente Bergeijk inzicht te verschaffen in de mogelijkheden en de beperkingen als gevolg van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied bij wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Deze rapportage d.d. 29 september 2009 met rapportnummer 478673 behoort als separate bijlage bij onderhavige toelichting.

5.4.1.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten onderbouwd afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Bergeijk heeft op 29 september 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. In de gemeente Bergeijk gelden daarom nu de volgende normen:

- 3 oue/m³ in de bebouwde kom;
- 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom;
- 100 meter voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactoren vastgesteld zijn, binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor kleine bedrijven (minder dan 56 dieren) met dieren waarvoor geen emissiefactoren vastgesteld zijn, binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactoren vastgesteld zijn buiten de bebouwde kom.

De 'Verordening geurhinder en veehouderij' stelt derhalve een norm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld.

In het rapport van SRE Milieudienst is betreffende de voorgrondbelasting het volgende opgenomen:

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

Dit betekent dat voor de agrarische bedrijven aan Eind 10, Eind 13, Heiereind 10, Heiereind 11 en Heiereind 15 de minimale afstand van 50 meter in beeld is gebracht. (...) Gezien de afstand van de overige omliggende veehouderijen tot het plangebied kan worden geoordeeld dat het woningbouwproject buiten de contouren van de overige veehouderijbedrijven is gelegen.

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

5.4.1.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In het rapport van SRE Milieudienst is betreffende de achtergrondbelasting het volgende opgenomen:

Voor de gemeente Bergeijk is door de SRE Milieudienst reeds eerder een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd (gebiedsvisie). Uit deze gebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie circa 12,5 oue/m³ bedraagt en er dan ook sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat (hinderpercentage 14%).

De achtergrondbelasting kan in de toekomst hoger worden dan de huidige achtergrondbelasting. Dit is gebleken uit de reeds genoemde gebiedsvisie van het SRE. In het toekomstscenario zou deze op circa 13,3 oue/m³ ter plaatse van de geplande woningbouw uitkomen (hinderpercentage 15%). Dit komt overeen met een redelijk goed woon- en leefklimaat.

De aanbeveling in het door SRE Milieudienst opgestelde rapport betreffende de voor- en achtergrondbelasting op de planlocatie luidt:

De realisatie van het plangebied kan op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

5.4.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied aan Heiereind 5 naar een tweetal woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.4.2 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is, naast burgerwoningen en agrarische bedrijven, aan Heiereind 11 het bedrijf 'Heierhof' gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit een minicamping, een struisvogelboerderij, productiegebonden detailhandel en diverse recreatieve voorzieningen zoals een recreatiezaal en boerengolf.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waar, bij nieuwe ontwikkelingen, rekening dient te worden gehouden. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat afwijkingen in lokale situaties mogelijk zijn. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Op basis van de bedrijvenlijst is voor het bedrijf 'Heierhof' nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden moet worden. Conform de VNG-publicatie geldt de richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van onderhavig plan. In dit geval wordt van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van het perceel van het plan uitgegaan.

Omschrijving	SBI	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Minicamping	553	50 meter	75 meter	Geen beperkingen
Detailhandel	47	10 meter	75 meter	Geen beperkingen
Recreatie	931	10 meter	75 meter	Geen beperkingen

In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor de ontwikkeling van dit plan zijn er geen niet-agrarische inrichtingen die belemmerd worden door de ontwikkeling van dit plan.

5.5 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Op de locatie is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 7 december 2010 met rapportnummer 1011/018/RV is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt:

Voor de twee nieuw te bouwen woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Heiereind de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB overschrijdt indien de woningen op bovengenoemde voorgevelrooilijn worden opgericht. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Indien de twee nieuw te bouwen woningen derhalve op minstens 9 meter van de wegrand worden gerealiseerd is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

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

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

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

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) over een lengte van 120 meter op de weg Heiereind blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting tengevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 5 dB afneemt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet meer overschreden.

Indien de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen echter op circa 26 meter van de wegrand worden gerealiseerd zal de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai tevens niet meer worden overschreden en hoeft er geen beschikking hogere grenswaarde bij de gemeente te worden aangevraagd.

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

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 58 dB indien de woningen op circa 9 meter van de wegrand worden opgericht. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval bedraagt de $G_{A;k}$ maximaal 25 dB voor beide woningen. Derhalve is er aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Als de woningen circa 26 meter van de wegrand worden gerealiseerd dan kan een aanvullend onderzoek achterwege blijven.

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

Ten behoeve van de herontwikkeling zal een beschikking hogere grenswaarde aangevraagd worden bij de gemeente Bergeijk.

5.6 Wet luchtkwaliteit

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

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

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

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

5.7 Bodemgesteldheid

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

5.8 Externe veiligheid

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

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

5.8.1 Bedrijven

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

5.8.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

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

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Aan de noordzijde van het plangebied, ter plaatse van Heiereind, is een buisleiding gelegen. Deze buisleiding betreft een gasleiding. Voor deze buisleiding geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6. De 'BIO' woningen zullen niet binnen een zone van 5 meter van deze buisleiding worden opgericht.

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

5.8.3 Hoogspanningslijnen

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

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting voorschriften

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

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

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

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

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

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

6.4.2 Natuur

Circa 7.000 m² van het huidige agrarische bouwblok is bestemd als 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

6.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, wonen in een woonboerderij ter plaatse van de huidige bedrijfswoning, erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De op te richten 'BIO' woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De bestaande bedrijfswoning aan Heiereind 5 mag een inhoud hebben van 900 m³. De goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter. Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m².

6.4.4 Leiding

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding en groenvoorzieningen. Op of in de in deze bestemming begrepen gronden mogen uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ter plaatse gelegen leiding tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd.

6.4.5 Waarde - Archeologische Verwachtingswaarden

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachtingswaarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

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

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Aangezien er geen belangen van voorgenoemde partijen in het geding zijn, wordt geen vooroverleg gevoerd.

8.3 Zienswijzen

Van maandag 16 december 2010 tot 27 januari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen.

1. Naar aanleiding van de zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie, met als inhoud een bezwaar tegen het ontbreken van de belemmeringenstrook van de ten noorden van het plangebied gelegen aardgastransportleiding op de verbeelding en het ontbreken van regels ten aanzien van deze leiding met belemmeringenstrook in de bestemmingsplanregels, zijn de verbeelding en de regels aangepast.
2. De zienswijze van de provincie Noord-Brabant heeft betrekking op de strijdigheid van onderhavig bestemmingsplan met de Verordening ruimte door het ontbreken van een overeenkomst betreffende de zekerstelling van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering en bewijs/taxatie voor sloop en sanering. Tussen de gemeente Bergeijk en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere de noodzakelijke kwaliteitsverbetering en een sloopverplichting vastgelegd. Deze zienswijze heeft niet tot aanpassing van onderhavig plan geleid.

Waterschap De Dommel heeft tevens een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze reactie heeft het waterschap verzocht in artikel 3 van de planregels de voorwaarde op te nemen dat bij de realisatie van teeltondersteunende voorzieningen schriftelijk advies van het waterschap wordt ingewonnen. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels aangepast.

