

Bestemmingsplan Riethoven/Walik 2012

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Riethoven/Walik 2012

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

mei 2012

Vastgesteld:

31 mei 2012

Projectgegevens:

TOE05-BEG00070-01B

REG05-BEG00070-01B

TEK05-BEG00070-01B

SVB03-BEG00070-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPRrhw3007-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

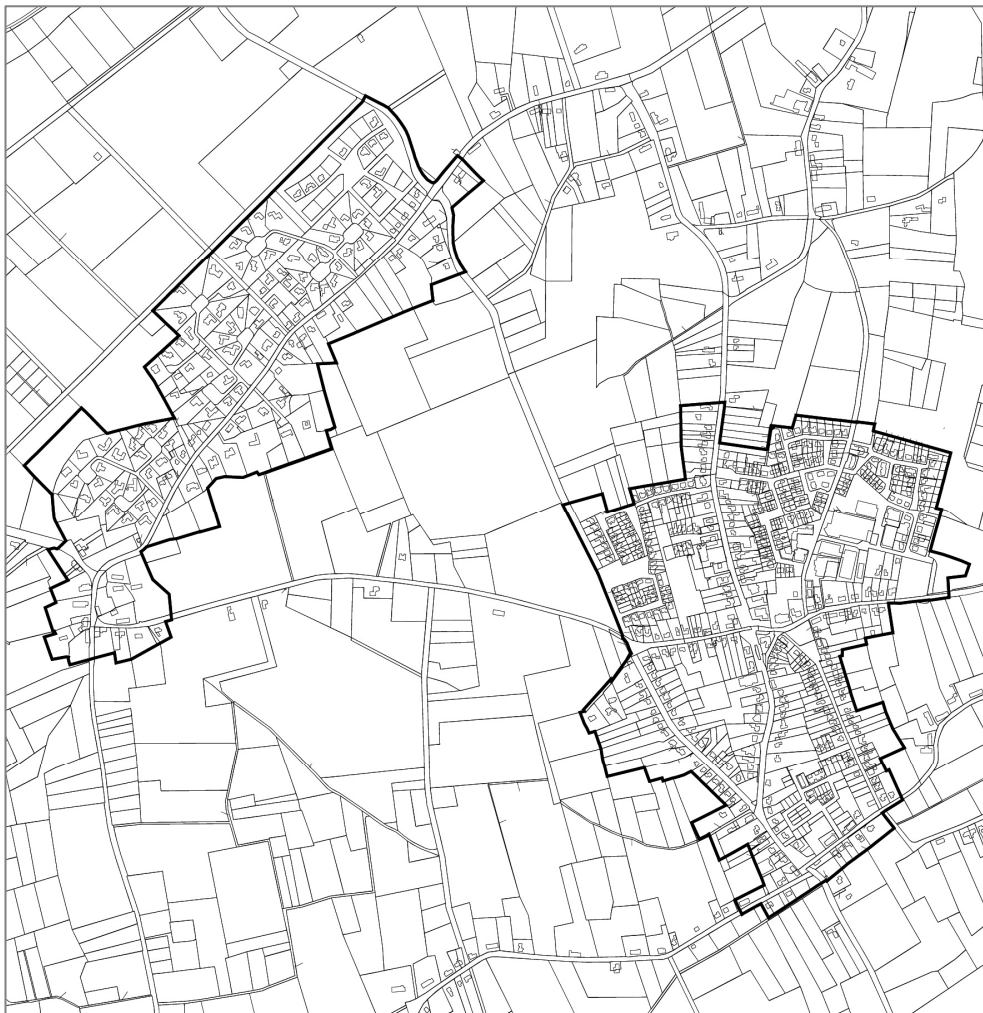
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Regionaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
3.3	Functionele structuur	31
3.4	Ontwikkelingen	38
4	Milieu- en omgevingsaspecten	43
4.1	Geluid	43
4.2	Bedrijvigheid	44
4.3	Bodem	46
4.4	Riolering en waterhuishouding	46
4.5	Externe veiligheid	48
4.6	Kabels en leidingen	51
4.7	Natuur	51
4.8	Luchtkwaliteit	53
5	Het bestemmingsplan	55
5.1	Plansystematiek	55
5.2	Opzet van de regels	55
5.3	De bestemmingen	59
6	Financiële uitvoerbaarheid	69
7	Procedures	71
7.1	Inspraak en vooroverleg	71
7.2	Vaststelling	71

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing vrijstaande woning Boshovensestraat naast nr. 1
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing vrijstaande woning Voorderstraat naast nr. 3
Bijlage 3: Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties
Bijlage 4: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan
 'Riethoven/Walik 2011'
Bijlage 5: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'
Bijlage 6: Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'

Separate bijlagen

- a. Watertoets Voorderstraat 3, Econsultancy, 19 oktober 2010
- b. Akoestisch onderzoek Boshovensestraat 1, Physicon, 7 juni 2010
- c. Archeologisch onderzoek Boshovensestraat 1, Synthegra, 28 juni 2010
- d. Quicksan flora en fauna Boshovenestraat 1, Econsultancy, 25 juni 2010
- e. Geohydrologisch onderzoek Boshovensestraat 1, Lankelma, 21 juni 2010
- f. Akoestisch onderzoek Riethoven/Walik 2011, Croonen Adviseurs, 6 september 2011
- g. Quicksan flora en fauna Riethoven/Walik, Croonen Adviseurs, 11 oktober 2011



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Riethoven en de buurtschap Walik. 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 is in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De meeste ontwikkelingen betreffen onbenutte bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen, die in dit nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. Op een beperkt aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Riethoven en de buurtschap Walik. Riethoven ligt ten noordoosten van de kern Bergeijk, in een landschap waarin agrarische percelen en bospercelen elkaar afwisselen. Het plangebied omvat zowel de (historische) bebouwing langs de oorspronkelijke dorpslinten als de recentere planmatige woongebieden en het bedrijventerrein Mortakkers. Ook de inbreidingslocatie tussen de Dorpsstraat en de Willibrordusstraat, waar momenteel woningen worden gerealiseerd, is opgenomen in het plangebied.

Walik ligt op korte afstand ten noordwesten van Riethoven. Deze buurtschap bestaat uit een historische kern en een woonbos waarin ruime woonpercelen in een beboste omgeving zijn gesitueerd. De Ruimte-voor-Ruimte-locatie, die momenteel wordt ontwikkeld ten noorden van het bestaande woonbos, maakt ook deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen.

Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen, aansluit bij de bestaande situatie. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Riethoven	21 december 1982	28 december 1983
Kom Riethoven, herziening 1987	26 november 1987	7 juni 1988
Kom Riethoven, herziening 1987, wijziging Boshovensestraat	20 oktober 1992	23 november 1992
Kom Riethoven, partiële herziening Galbergen	30 januari 1992	11 mei 1992
Kom Riethoven, herziening dorpsplein	29 april 1993	17 augustus 1993
Kom Riethoven, herziening 1991	22 april 1992	24 november 1992
Kom Riethoven, herziening Gildestraat	9 december 1993	22 maart 1994
Kom Riethoven, herziening Gildestraat 6	8 december 1994	7 maart 1995
Kom Riethoven, wijziging Schoolstraat 33a	7 juli 1992	31 augustus 1995
Kom Riethoven, wijziging Schoolstraat 20	26 juli 1994	7 september 1994
Kom Riethoven, herziening 2002	18 december 2003	20 juli 2004
Mortakkers	8 augustus 1974	29 oktober 1975
Mortakkers, 1e herziening	16 mei 1977	14 december 1977
Mortakkers II	11 mei 1982	19 mei 1983
Mortakkers II, 1ste herziening	13 maart 1986	3 oktober 1986
Mortakkers II, 2e herziening	28 maart 2002	4 juli 2003
Galbergen	16 juli 1987	10 februari 1988
Galbergen II	29 juni 1995	18 september 1995
Galbergen, herziening woonwagenlocatie	24 april 1997	niet bekend
Dislocatie School	10 juli 1997	3 februari 1998
Inbreiding Riethoven	29 mei 2006	9 januari 2007
Partiële herziening bestemmingsplan Inbreiding Riethoven	25 januari 2010	-
Aan de Schutsboom 1-3	26 april 2010	-
Dorpsweide, Centrumplan Riethoven	24 maart 2011	-
Kom Walik	4 april 1977	1 maart 1978
Kom Walik, herziening Eikestraat 1	13 oktober 1994	6 februari 1995
De Hobbel	28 maart 1985	28 januari 1986
De Hobbel, herziening '86	27 november 1986	3 april 1987
Ruimte voor Ruimte Walik	26 juni 2006	13 februari 2007
Buitengebied 1996	28 mei 1998	22 december 1998
Bijgebouwenregeling	26 februari 2004	7 oktober 2004

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' 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 en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

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

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

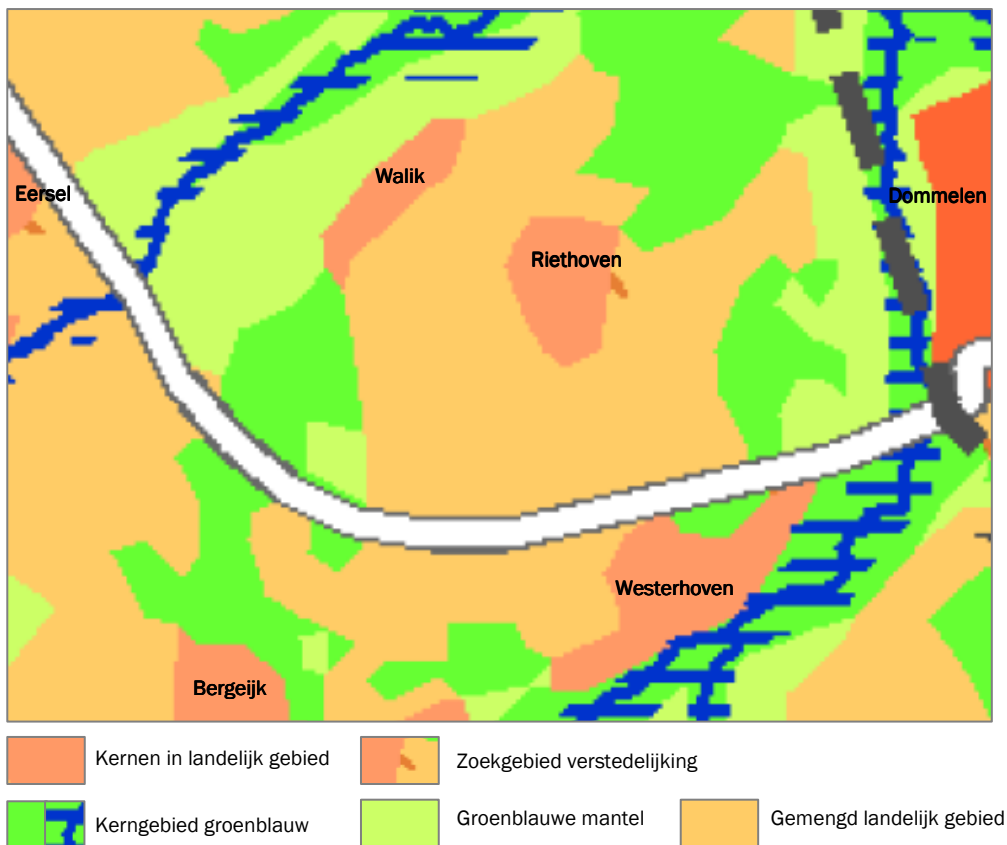
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

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



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Op de Structurenkaart van de SVRO zijn zowel de kern Riethoven als de buurtschap Walik aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten oosten van Riethoven is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Het agrarisch gebied rond Riethoven en tussen Riethoven en Walik is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

De bosgebieden ten zuidwesten en noordwesten van Walik maken deel uit van het 'kerngebied groenblauw' en de 'groenblauwe mantel'.

2.1.2 Verordening Ruimte

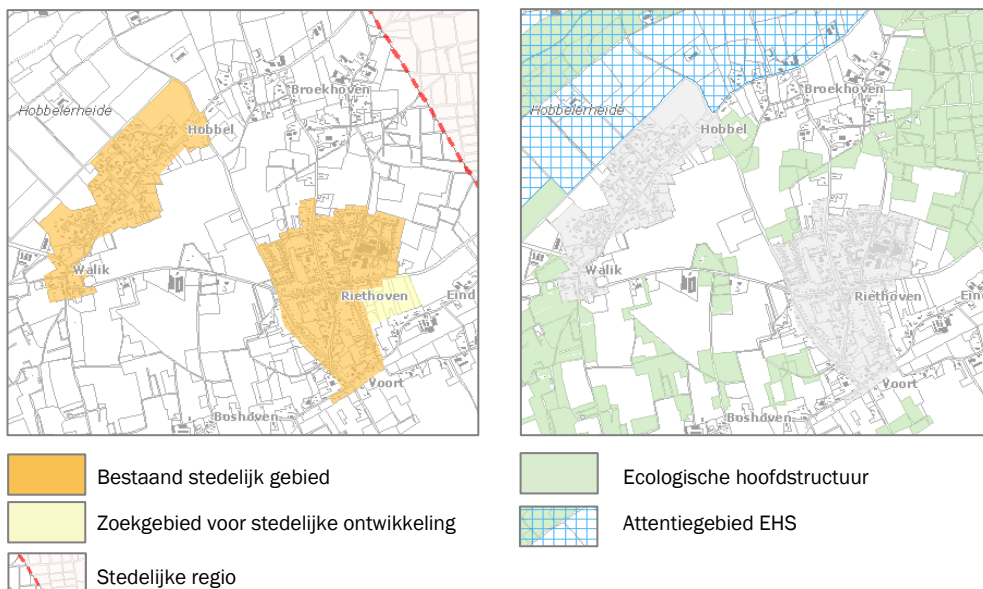
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen 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.

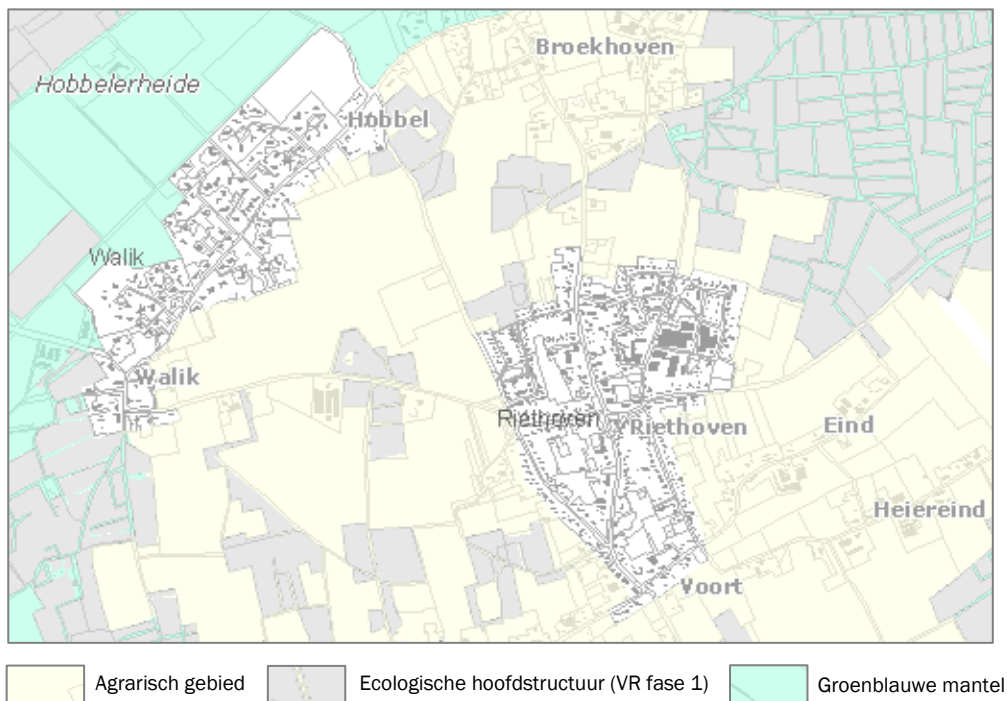
De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd 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. De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan zijn afgestemd op de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte. Dit heeft tot gevolg dat een beperkt aantal percelen dat was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', nu binnen voorliggend komplan is opgenomen.

Het grootste gedeelte van het plangebied, zowel in Riethoven als in Walik, is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 1 aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Aan de oostzijde van Riethoven is een gebied aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Verder maken diverse (bos)percelen rond de beide kernen deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Zowel het aaneengesloten bosgebied aan de noordoostzijde van Riethoven als de verspreid liggende bospercelen tussen Riethoven en Walik hebben een status als EHS. Ten noorden van Walik en Riethoven is een gebied aangeduid als 'attentiegebied EHS'. In deze gebieden kunnen fysieke ingrepen een negatief effect hebben op de waterhuishouding.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1: stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur



Kaartbeeld Verordening Ruimte fase 2: agrarisch gebied

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn voor de aspecten water en cultuurhistorie geen aanduidingen opgenomen in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied. Op het kaartbeeld 'agrarisches gebied' zijn de gronden rond Riethoven en de gronden tussen Riethoven en Walik aangeduid als 'agrarisches gebied'. Enkele percelen in dit agrarische landschap maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur, zoals begrensd in de Verordening Ruimte. De bospercelen ten westen, noordwesten en noordoosten van Walik die geen EHS-status hebben, zijn aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied, in samenhang met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is binnen de groenblauwe mantel niet toegestaan.

Ontwikkelingslocaties

In voorliggend bestemmingsplan zijn op een aantal locaties ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zie paragraaf 3.4). Het betreft in alle gevallen de toevoeging van één of enkele woningen binnen de bestaande bebouwingsstructuur. De meeste woningen kunnen al worden gerealiseerd op grond van het vigerende bestemmingsplan (herprojectie vigerende bouwtitels). Op een beperkt aantal locaties is een nieuwe bouwtitel opgenomen. Het merendeel van de ontwikkelingslocaties bevindt zich binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals begrensd op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. De realisering van woningbouw op deze locaties is passend in het provinciaal beleid. Op twee locaties zijn woningen voorzien buiten het 'bestaand stedelijk gebied' zoals begrensd in de Verordening ruimte:

- Op de locatie Boshovensestraat naast nr. 1 wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. De betreffende locatie ligt volgens de Verordening Ruimte in het 'agrarisches gebied'. Ingevolge het provinciaal beleid is woningbouw buiten het 'bestaand stedelijk gebied' of buiten een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' slechts onder strikte voorwaarden toegestaan, bijvoorbeeld door omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, door de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of door een ontwikkeling als ruimte-voorruimte-locatie. De ontwikkeling aan de Boshovensestraat voldoet niet aan deze voorwaarden. De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van een vrijstaande woning op een perceel dat in de huidige situatie in gebruik is als tuin en aan weerszijden wordt begrensd door een bebouwd (woon)perceel. Hoewel het perceel buiten het 'bestaand stedelijk gebied' conform de Verordening Ruimte ligt, maakt het perceel feitelijk wel degelijk deel uit van het stedelijk gebied van de kern Riethoven. De percelen aan de overzijde van de ontwikkelingslocatie, aan de zuidzijde van de Boshovensestraat, kennen een vergelijkbare situering en liggen ingevolge de Verordening Ruimte wel in het 'stedelijk gebied'. Het perceel waarop nieuwbouw van de woning is beoogd maakt bovendien deel uit van het komplan 'Kom Riethoven, herziening 1987', waarin het is bestemd als achtertuin. Geconcludeerd moet worden dat de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied', zoals vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, op deze locatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie en het vigerende planologische regime.

Om die reden zijn Gedeputeerde Staten verzocht om een aanpassing van de kaarten van de Verordening Ruimte, in het kader van de jaarlijkse herziening van de Verordening Ruimte, waarin meerdere van dergelijke locaties worden gecorrigeerd. Vooruitlopend op deze 'veegronde' is de ontwikkeling opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

- Op de locatie Berkenheg ten noorden van nr. 34 worden twee woningen mogelijk gemaakt buiten het 'bestaand stedelijk gebied' zoals begrensd in de Verordening Ruimte. Het betreft de herprojectie van twee vigerende bouwtitels: één van de woningen kan reeds worden gerealiseerd op basis van een directe bouwtitel in het bestemmingsplan 'Galbergen'; de tweede woning vervangt een directe bouwtitel voor een woonwagen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Galbergen, herziening woonwagenlocatie'. Hoewel de betreffende locatie buiten het 'bestaand stedelijk gebied' conform de Verordening Ruimte ligt, maakt de locatie feitelijk wel deel uit van het stedelijk gebied van Riethoven. Het huidige gebruik (speelweide) en de vigerende planologische regelingen (bestemmingsplannen 'Galbergen' en 'Galbergen, herziening woonwagenlocatie') onderstrepen dit. Geconcludeerd moet worden dat de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied', zoals vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, op deze locatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie en het vigerende planologische regime. De locatie is dan ook aangemeld om mee te nemen in de eerstvolgende jaarlijkse actualisering van de Verordening Ruimte. Per brief d.d. 8 november 2011 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven hoe bij de actualisering van de Verordening Ruimte wordt omgegaan met de door gemeenten ingediende verzoeken. In deze brief is aangegeven dat indien sprake is van een actualisatie van het 'bestaand stedelijk gebied' op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan, deze verzoeken worden meegenomen in de actualisering. In onderhavig geval is daar sprake van, omdat het de herprojectie van twee bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied betreft. Vooruitlopend op de herziening van de Verordening Ruimte is de ontwikkelingslocatie aan de Berkenheg daarom opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

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 is 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.

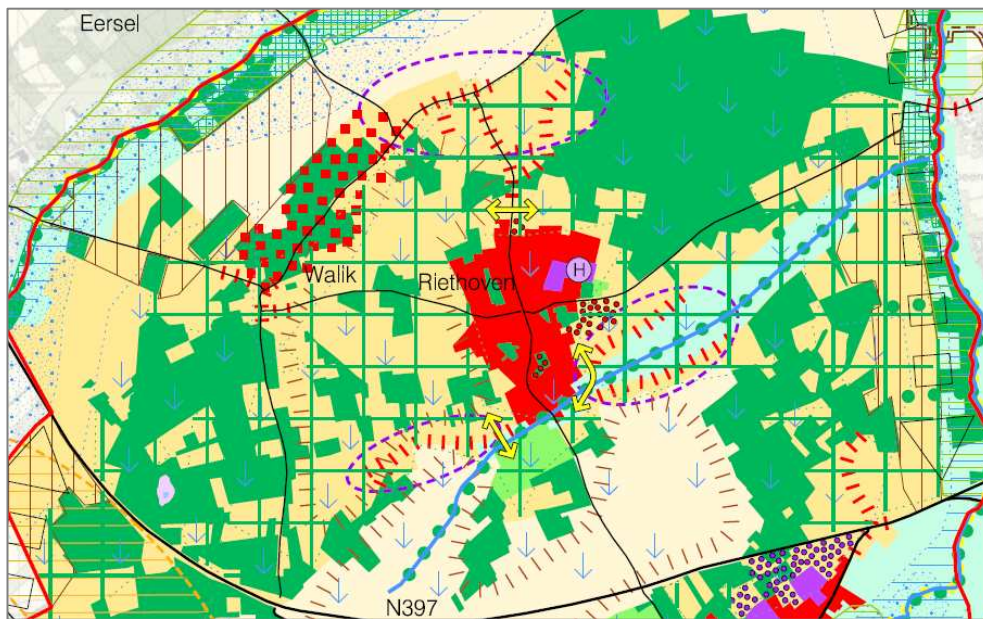
De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het 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.

Riethoven is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme). Het bedrijventerrein Mortakkers en diverse groene binnengebieden binnen de kern zijn op het kaartbeeld opgenomen. Ten zuiden van de kern bevindt zich een beekdal, dat ook betekenis heeft als ecologische verbindingzone.

Zowel ten noorden als ten zuiden van de kern bevindt zich een aantal historische bebouwingslinten. Walik is in het Ruimtelijk Casco deels gekarakteriseerd als een historisch bebouwingslint (historische kern) en deels als boswonen.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. In het zuidelijk deel van Riethoven is een inbreidingslocatie aangegeven (locatie Dorpsstraat-Willibrordusstraat). Ten oosten van de kern is een uitbreidingslocatie aangeduid. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Centraal staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma. In de woonbossen wordt behoud van de eigenheid en versterking van de identiteit nagestreefd. Voor bedrijvigheid is het beleid gericht op behoud van lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen. Bij herstructurering van het bedrijventerrein Mortakkers in Riethoven heeft transformatie richting wonen de voorkeur.

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

Projectenplan

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

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). Voor Luyks-gestel, 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 de kern Riethoven is in het projectenplan een aantal concrete ontwikkelingen opgenomen. Het betreft de invulling van de inbreidingslocatie Dorpsstraat - Willibrordusstraat, uitbreiding in het gebied Willibrordusstraat-Molenstraat en herontwikkeling van het historische dorpscentrum. Herstructurering van bedrijventerrein Mortakkers wordt gezien als een proces voor de langere termijn. Actieve sanering van het terrein wordt op dit moment dan ook niet nagestreefd.

2.3.2 Dorpenontwikkelingsplan

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

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

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

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. Het algemene beeld van Riethoven is een aantrekkelijk dorp waar het goed wonen is. Het is een groene kern, gelegen in een landelijke, bosrijke omgeving. Waardevol zijn het authentieke karakter met de vele historische boerderijen en de centrale ligging ten opzichte van Bergeijk en Eindhoven. In het DOP en het iDOP is daarnaast een aantal punten benoemd, die volgens de inwoners van Riethoven verbetering behoeven. Genoemd zijn onder andere:

- opknappen van het centrumgebied en de realisering van een mooi dorpsplein¹;
- realiseren van voldoende woningen, met name voor de doelgroepen starters en senioren (seniorenwoningen en zorgwoningen);
- aandacht voor het behoud van commerciële en niet-commerciële voorzieningen;
- maatregelen nemen ter bevordering van de verkeersveiligheid, ook rond de basisschool.

2.3.3 Kernenbeleid en leefbaarheid

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

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

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonomer als maatwerk wonen-zorg;

¹ De gemeenteraad heeft op 15 juli 2010 ingestemd met het definitieve ontwerp voor het dorpsplein. De herinrichting van het gebied kan grotendeels worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Riethoven, herziening 1987'. Voor een deel van de beoogde parkeerplaatsen aan de Willibrordusstraat (west- en oostzijde) was echter een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan 'Dorpsweide, Centrumplan Riethoven' voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het dorpsplein en is vastgesteld op 24 maart 2011. Dit bestemmingsplan is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

- openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen. Collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn;
- in de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functievoerscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven;
- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien;
- voor winkels, postkantoor, huisartsen en dergelijke zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

2.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2009-2015 geformuleerd. Op basis van een analyse van de huidige situatie en een analyse van de verwachte toekomstige ontwikkelingen is, in overleg met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties, een verkeersvisie opgesteld. In deze visie is aangegeven wat de gemeente in 2015 bereikt wil hebben op het gebied van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en mensgerichte maatregelen. De visie is in het GVVP vertaald in een aantal concrete maatregelen, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

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

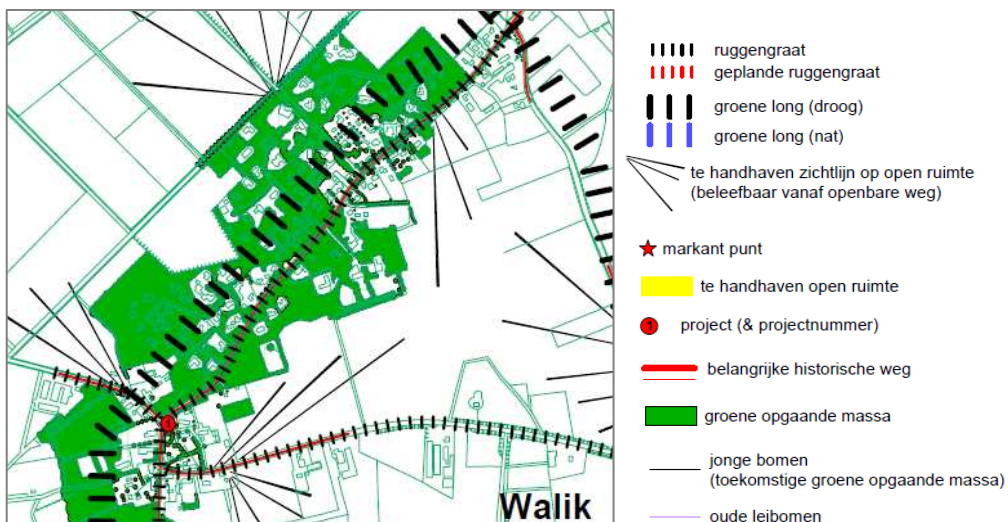
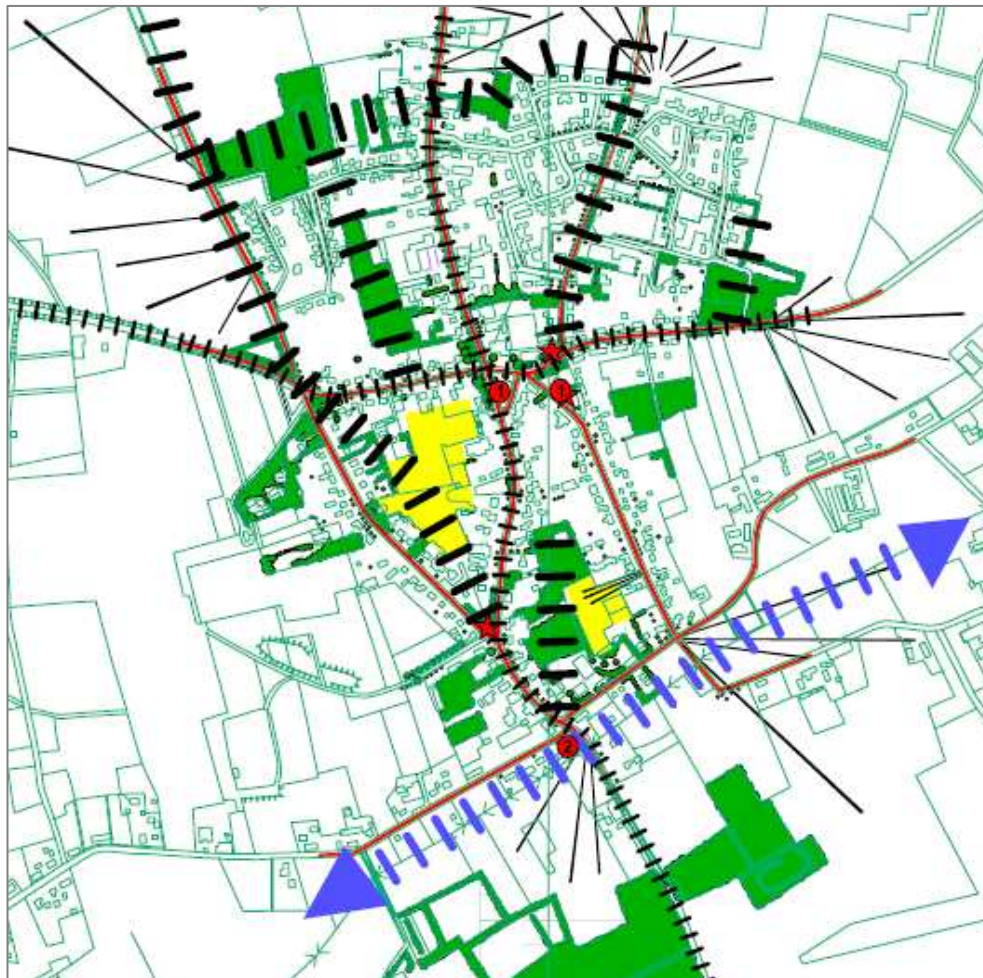
- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten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

Het beleid voor het gemotoriseerd verkeer is gericht op het 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 bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat rechtstreeks verbindt met de N397. Voor wat betreft het fietsverkeer is het streven gericht om tussen alle kernen en belangrijke schoolroutes ten minste een vrij liggend 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 GVP mensgerichte maatregelen benoemd op het gebied van communicatie, verkeerseducatie en verkeershandhaving.

2.3.5 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan van Bergeijk 'Een kwestie van karakter' is opgesteld in 2001. De woonomgeving van Bergeijk bevat veel (groene) aspecten die haar uniek maken.



Kaartvisie op hoofdlijnen voor Riethoven en Walik (groenstructuurplan gemeente Bergeijk)

Het groenstructuurplan is opgesteld om de unieke kwaliteit van Bergeijk vast te leggen, vast te houden en te kunnen uitbreiden. Voor het groenstructuurplan zijn de belangrijkste, structuurbepalende groenelementen in kaart gebracht. Voor elke dorpskern is het huidige (groene) karakter van wijken en buurten weergegeven. Het groenstructuurplan geeft tevens een visie op hoofdlijnen en een visie op onderdelen met betrekking tot de groenstructuur die de (groene) samenhang op dorps niveau vormt. De visie op hoofdlijnen (met andere woorden: de visie op de groenstructuur) geeft aan hoe de (groene) samenhang binnen een dorp als geheel bewaakt en/of geoptimaliseerd kan worden. De visie op onderdelen (met andere woorden: de visie op het groen) geeft daarbinnen voor elke afzonderlijke wijk/buurt aan hoe het eigen (groene) karakter van die wijk/buurt bewaakt en/of geoptimaliseerd kan worden.

In het groenstructuurplan is voor iedere kern een kaartvisie op hoofdlijnen opgenomen, waarop de visie op de groen- en waterstructuur is aangegeven. In Riethoven is een aantal droge groene longen aangegeven. De beek die aan de zuidzijde van het dorp ligt, is aangeduid als natte groene long. In de kern is een aantal te handhaven groene ruimtes aanwezig, met name in het binnengebied tussen de Gildestraat, de Tonterstraat en de Dorpsstraat en in het binnengebied tussen de Willibrordusstraat, de Voorderstraat en de Dorpsstraat. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van de kern zijn zichtlijnen richting de open ruimte van het buitengebied aanwezig, die behouden dienen te blijven. Als concrete projecten voor de kern Riethoven zijn de reconstructie van het dorpsplein en de aanleg van een amfibieënpool aan de beekloop benoemd. Voor Walik geldt dat de bosgebieden een status hebben als droge groene long. De dorpslinten in Walik maken onderdeel uit van de ruggengraat. Op een aantal locaties zijn te handhaven zichtlijnen aangeduid. Als concreet project is de reconstructie van het Walikerplein benoemd.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologie

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

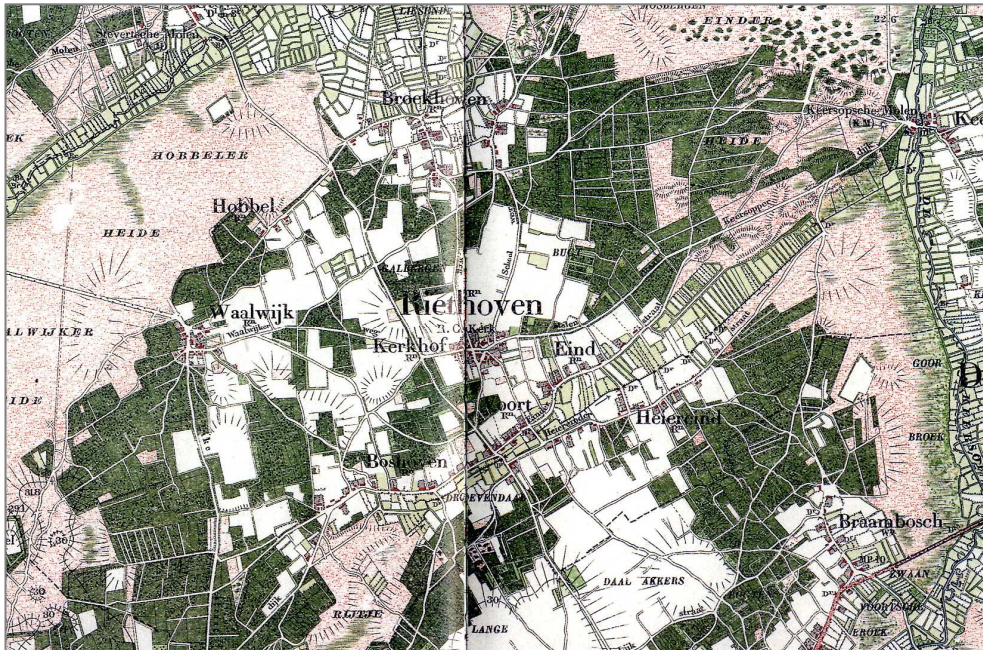
Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid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

3.1.2 Historische ontwikkeling

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

De kern Riethoven en het buurtschap Walik bevinden zich op de dekzandrug tussen de Keersop in het zuiden en de Run in het noorden. Ten zuiden van Riethoven bevindt zich een beek die de dekzandrug doorsnijdt en uitmondt in de Keersop. De ligging van Riethoven is zeer bijzonder te noemen. Het dorp maakt namelijk geen deel uit van het lint van kernen tussen Luyksgestel en Valkenswaard (waaronder 't Loo, Bergeijk en Westerhoven), maar ligt midden op het grote akkercomplex in het noordoostelijk deel van de gemeente. Riethoven is van oorsprong te kenmerken als een tiendakkerdorp: een dorp met een centrale kerk en daaromheen een krans van gehuchten en buurtschappen. In de periode rond 1900 is deze structuur nog duidelijk herkenbaar: het centraal gelegen Riethoven (met de centrale kerk) is omgeven door een krans van buurtschappen, waaronder Walik (destijds nog Waalwijk geheten), Hobbel, Broekhoven, Eind, Voort en Boshoven. Riethoven is ontstaan op de kruising van een aantal wegen die dwars over het akkercomplex lopen. In eerste instantie heeft Riethoven zich dan ook langs deze wegen (Schoolstraat/Dorpsstraat en Gildestraat/Molenstraat) ontwikkeld; het zijn daardoor ook de dragers van de huidige dorpsstructuur.

Waar oorspronkelijk de oost-westrichting de hoofdrichting was, is in ruimtelijk en functionele zin de noord-zuidrichting in de loop der jaren belangrijker geworden.



Riethoven en Walik rond 1900

Riethoven heeft zich in de periode tot de Tweede Wereldoorlog slechts beperkt ontwikkeld. Het dorp bestaat rond 1950 uit lintbebouwing langs de Schoolstraat/Dorpsstraat en de Gildestraat/Molenstraat. Ten zuiden van de kern ligt het lint Boshovensestraat/Voorderstraat/Eind, waaraan (agrarische) lintbebouwing is gesitueerd. De overige landwegen rond de kern (zoals de Tonterstraat/Stevtsebaan en de Willibrordusstraat) zijn in deze periode nog vrijwel onbebouwd. In latere periode hebben deze wegen wel een belangrijke rol gespeeld voor de verdere ontwikkeling van de kern. De buurtschap Walik bestaat rond 1950 uit een cluster van bebouwing rond de kruising van de Eikestraat en de Bisschop Rythoviusdreef.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog heeft de eerste uitbreiding van Riethoven langs lintvormige uitlopers als Tonterstraat en Willibrordusstraat plaatsgevonden. Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw zijn vervolgens meer planmatige uitbreidingen gerealiseerd ten oosten en ten westen van de Schoolstraat: Mortakkers en Galbergen. Na afronding van deze woongebieden zijn met name inbreidingslocaties benut voor de verdere ontwikkeling van de kern. Er hebben in de laatste decennia zowel kleinere als grotere inbreidingen plaatsgevonden. Momenteel wordt een woonbuurt gerealiseerd op de inbreidingslocatie tussen de Dorpsstraat en de Willibrordusstraat. Net als Riethoven, is de buurtschap Walik lange tijd zeer beperkt gegroeid. Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw zijn in de bosgebieden ten noordoosten van de historische kern woonkavels uitgegeven. In het bosgebied tussen de Hobbel en de Gemeijnt en op de bospercelen aan de zuidzijde van de Hobbel is hierdoor een woonbos ontstaan.

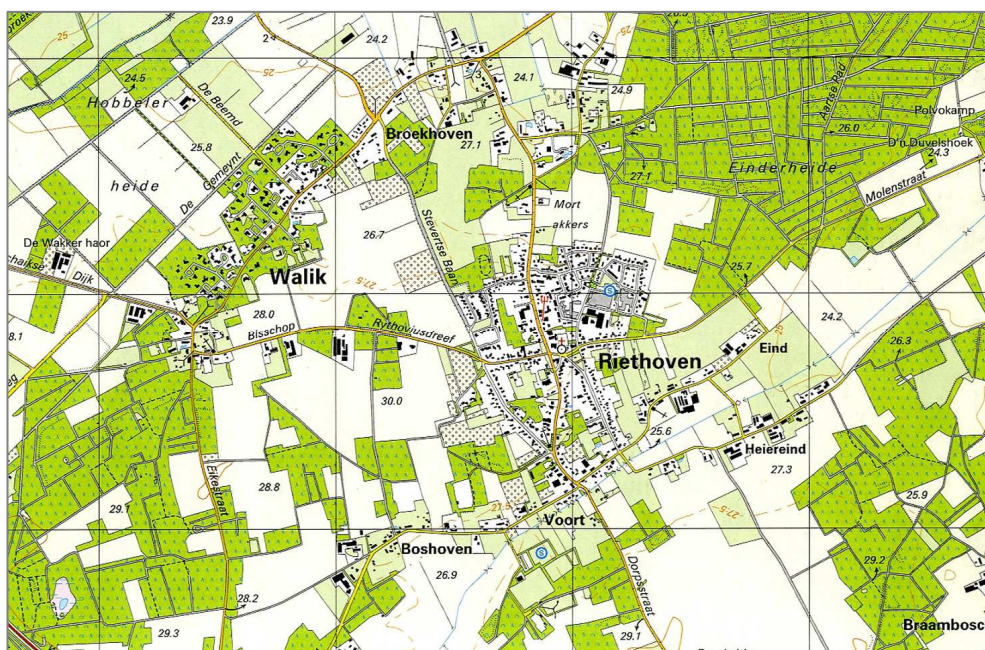
Doordat de ontwikkeling van Walik beperkt is gebleven tot het woonbos, is de structuur van de oorspronkelijke buurtschap goed bewaard gebleven.

3.1.3 Ruimtelijke structuur

Riethoven

De ruimtelijke structuur van Riethoven wordt gekenmerkt door het stelsel van historische dorpslinten (Schoolstraat/Dorpsstraat en Gildestraat/Molenstraat) en meer recente bebouwingslinten (Tonterstraat/Stevertsebaan en Willibrordusstraat). Op de kruising van de historische dorpslinten bevindt zich de kerk met de karakteristieke driehoekige ruimte van het Dorpsplein. Ten zuiden van het dorp is lintbebouwing langs de Boshovensestraat/Voorderstraat/Eind aanwezig, met karakteristieke doorzichten tussen de bebouwing, richting het beekdal ten zuiden van Riethoven. Het noordoostelijke en noordwestelijke deel van Riethoven wordt gevormd door de planmatig opgezette woonbuurten Mortakkers en Galbergen. Op het kleinschalige bedrijventerrein Mortakkers, aan de oostelijke rand van de kern, zijn enkele relatief grote bedrijven gevestigd.

Het landschap rond Riethoven bestaat uit een cultuurhistorisch waardevol akkercomplex met een half gesloten karakter. Het akkercomplex tussen Riethoven en Walik wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter, met een sterke afwisseling tussen agrarische en beboste percelen in een soort kamerstructuur. De bospercelen die in en rond de kern aanwezig zijn, zijn kenmerkend voor Riethoven. Deze wat oudere landbouwontginningen worden gekenmerkt door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Het landschap ten zuiden van Riethoven heeft een ander karakter: het betreft een jongere ontginning die wordt gekenmerkt door een open karakter.



Riethoven en Walik rond 2000

De bebouwingsstructuur langs de dorpslinten is afwisselend. Hier komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor in verschillende architectuurstijlen. Historische en meer recente panden wisselen elkaar af en de woningen hebben een hoogte van één à twee lagen met kap. De rooilijn verspringt en tussen de woningen komen enkele grotere panden voor, waaronder het voormalige gemeentehuis, de kerk en de basisschool. Langs de linten zijn (fragmenten van) laanbeplanting aanwezig. In combinatie met de groen ingerichte voortuinen van de woonpercelen hebben deze straten een groen karakter. Dit groene karakter wordt nog versterkt doordat doorzichten bestaan richting een aantal beboste percelen, die zich zowel binnen de kern als langs de randen van de kern bevinden. Langs de linten bevinden zich enkele historische woonboerderijen, die de cultuurhistorische ontwikkeling van de kern afleesbaar maken.



Bebouwing langs de linten Dorpsstraat (links) en Willibrordusstraat (rechts)

In tegenstelling tot de organisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de dorpslinten, is de structuur in de woongebieden Mortakkers en Galbergen en op de inbreidingslocatie tussen de Willibrordusstraat en de Dorpsstraat planmatig. Naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn in deze woongebieden ook aaneengebouwde woningen gesitueerd. De hoogte varieert van één tot twee bouwlagen met kap. Op een enkele locatie komen daarnaast gestapelde woningen voor. Waar de bebouwingsstructuur langs de linten open is, is in de woongebieden sprake van een meer gesloten karakter. Doordat sprake is van meer eenheid in de architectuur, is het bebouwingsbeeld in de planmatige woongebieden minder gevarieerd dan langs de linten. In het oostelijk deel van de Mortakkers is een bedrijventerrein gesitueerd, dat bereikbaar is via de Hennepstraat. De bedrijfsgebouwen hebben een grotere maat en schaal dan de woningen in de rest van de kern.



Woningen in de woonbuurten Mortakkers (links) en Galbergen (rechts)

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is sporthal De Kempphaan gevestigd. De sporthal past qua bouwmassa in het bebouwingsbeeld van het bedrijventerrein.



Woningen op de inbreidingslocaties aan de Voorthof/Rijthof (links) en de Meester Knoopsstraat (rechts)

Walik

Ruimtelijk gezien kan Walik worden onderverdeeld in drie deelgebieden, die elk een kenmerkende structuur hebben. Het betreft de historische buurtschap Walik, het woonbos aan weerszijden van de Hobbel en de Ruimte-voor-Ruimte-locatie in het noordoostelijk deel van het plangebied.

De zuidzijde van de kern wordt gevormd door de historische buurtschap, die is gesitueerd rond de kruising van de Bisschop Rythoviusdreef, de Eikestraat, de Schaikse Dijk, de Hobbel en het Walikerplein. De structuur van de buurtschap dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen en wordt gekenmerkt door een cluster van (langgevel)boerderijen die in een losse structuur zijn gegroepeerd rond de kruising van wegen. De gebouwen hebben een bouwhoogte van één bouwlaag met kap. Een vaste rooilijn ontbreekt: de boerderijen en bijgebouwen zijn gesitueerd op grote percelen, die verder een groene inrichting kennen. De buurtschap heeft een groene, typisch Kempische uitstraling waardoor de ontstaansgeschiedenis nog duidelijk is af te lezen aan de huidige structuur. Centraal in Walik bevindt zich een pleinachtige ruimte, waaraan boerderijen zijn gesitueerd die relatief dicht opeen staan. Deze ruimte heeft verder een groene inrichting. Door de grote erven, de boombeplanting langs de wegen en de korte afstand tot het buitengebied met bossen en agrarische percelen heeft de buurtschap een bijzonder groene uitstraling.



Woonboerderij in de buurtschap Walik (links) en woonbos (rechts)

Ten noordoosten van de historische buurtschap, aan weerszijden van de Hobbel, bevindt zich een woonbos. In het beboste gebied aan weerszijden van deze weg zijn woonpercelen gesitueerd. Een gedeelte van de woonpercelen, met name aan de zuidoostzijde van de Hobbel, ontsluit rechtstreeks op deze weg. De woonpercelen aan de noordwestzijde van de Hobbel zijn bereikbaar via doodlopende wegen, die uitmonden op groene pleintjes in het bos. De openbare ruimte zorgt, samen met de bosrijke omgeving en de grote (bos)tuinen, voor het bindend element tussen de 'losse' bebouwing. In het woonbos zijn zowel bungalows (één bouwlaag met een plat dak) als vrijstaande woningen met een kap aanwezig. De architectuur van de woningen is gevarieerd. Langs de Hobbel bevinden zich daarnaast nog enkele (woon)boerderijen, die geen deel uitmaken van het woonbos.

In het noordelijk deel van Walik, in het gebied tussen de Hobbel, de Stevertsebaan en de Gemeijnt, is een Ruimte-voor-Ruimte-locatie in ontwikkeling. In dit gebied worden, in aansluiting op het woonbos, woningen op ruime percelen in een beboste omgeving gerealiseerd. De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 6 meter.



Woningen in aanbouw op de Ruimte-voor-Ruimte-locatie

3.1.4 Ontsluiting

Riethoven en Walik worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de N397. Deze weg vormt in noordelijke richting een verbinding met Eersel en de A67. In oostelijke richting loopt de N397 richting Valkenswaard. Vanaf Walik sluiten de Schaikse Dijk (die overgaat in de Schadewijk) en de Eikestraat aan op de N397. Vanuit Riethoven is de N397 te bereiken via de Dorpsstraat en de Boshovensestraat. Via de Dorpsstraat zijn ook de kernen Westerhoven en Bergeijk bereikbaar.

Riethoven en Walik zijn met elkaar verbonden via de Bisschop Rythoviusdreef. In noordelijke en oostelijke richting lopen vanuit beide kernen verbindingen richting Steensel, Veldhoven, Waalre en Dommelen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Op korte termijn (2011/2012) zal ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte krijgen. Hierdoor krijgen gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten² 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 op 29 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 is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), 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

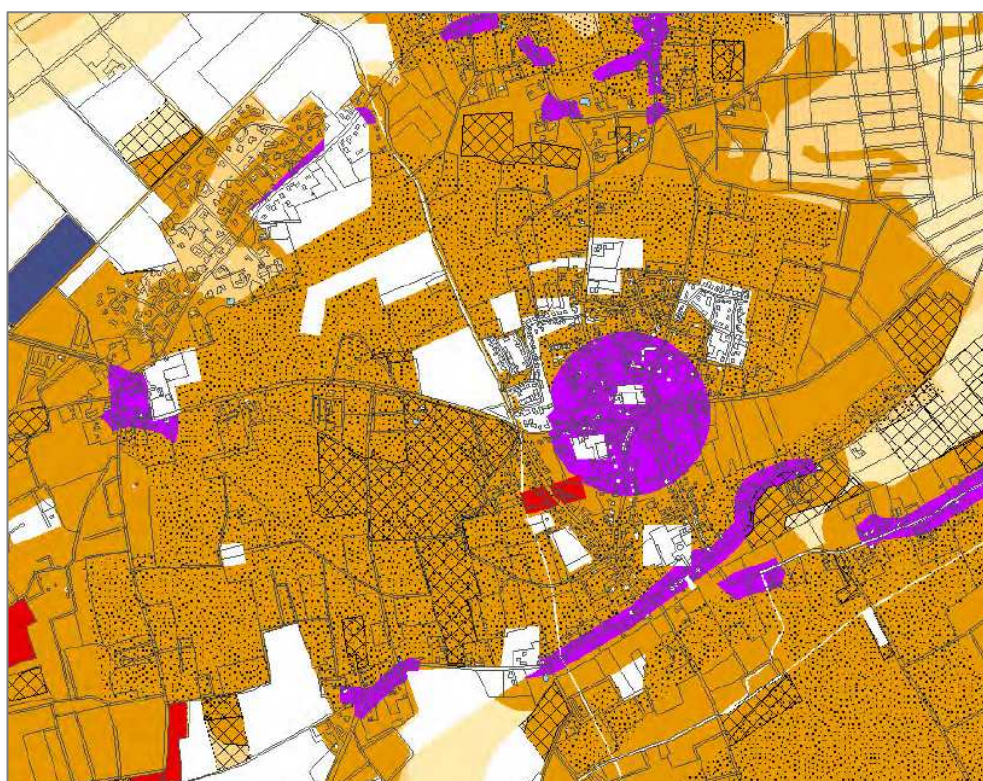
Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. 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);

² Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

- categorie 4: gebied met hoge verwachting (met onderscheid in gebieden met en zonder esdek);
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting (met onderscheid in gebieden met en zonder esdek);
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen archeologische monumenten voor. Wel bevindt zich binnen het plangebied een gebied van hoge archeologische waarde (aan weerszijden van de Tonterstraat) en is er sprake van gebieden met verschillende verwachtingswaarden. Voor een aantal gebieden geldt geen archeologische verwachting (categorie 7).



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

Uitsnede Archeologische beleidskaart

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

Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De monumenten worden wel voorzien van een dubbelbestemming ('Waarde - Archeologie 1'), maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Overigens komen binnen het plangebied geen rijksbeschermden monumenten voor. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is.

De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld. 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 agrarische gronden 0,5 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
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) geïntroduceerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

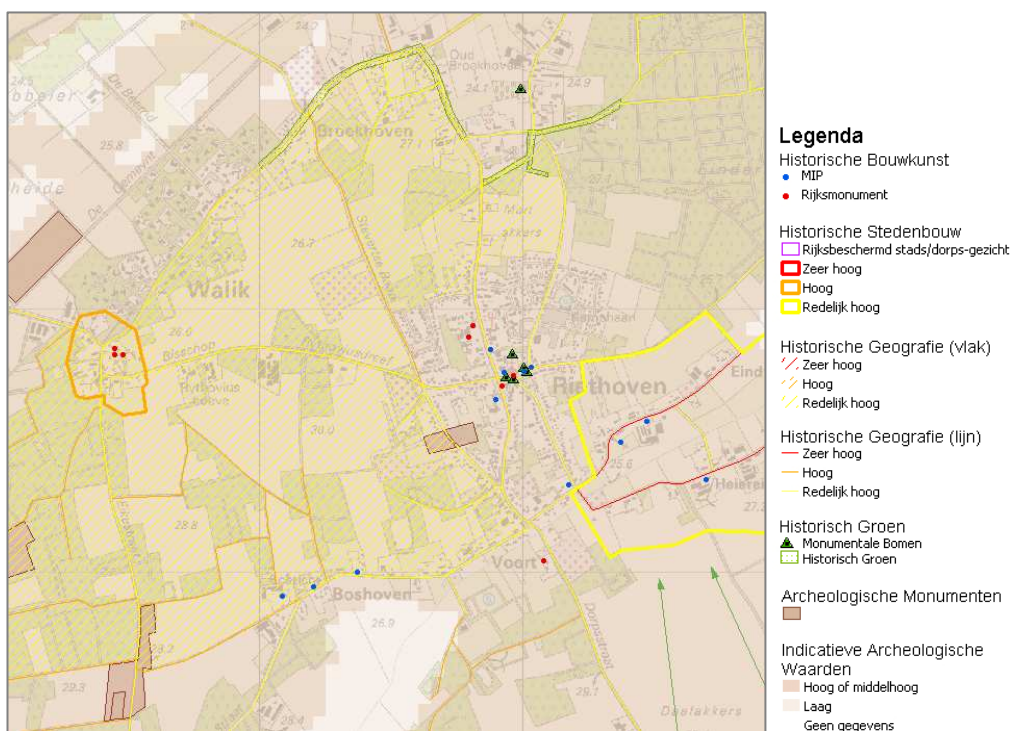
In het erfgoedplan heeft voornamelijk geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet allemaal vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn, conform de overige gemeentelijke bestemmingsplannen, de rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding opgenomen, net als de aanwezige monumentale bomen. Voor het overige geldt dat voorliggend bestemmingsplan slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, die met name bestaan uit het opnieuw opnemen van vigerende bouwtitels. Deze ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de kernen Riethoven en Walik.

Gezien het zeer uitgebreide en gedetailleerde karakter van het erfgoedplan is het niet mogelijk om alle geïntroduceerde en gewaardeerde cultuurhistorische elementen hierna te beschrijven. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (2006), die mede ten grondslag heeft gelegen aan het gemeentelijk erfgoedplan. Deze kaart heeft een hoger schaalniveau dan het erfgoedplan en geeft daardoor de belangrijkste aspecten van de cultuurhistorische structuur in het plangebied weer. Voor een gedetailleerdere beschrijving van de cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt verwezen naar het erfgoedplan.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied tussen Walik en Riethoven aangemerkt als historisch geografisch vlak met een redelijk hoge waarde. Het betreft het akkercomplex tussen Riethoven en Walik, dat wordt gekenmerkt door een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het akkercomplex dateert in eerste aanleg uit de late middeleeuwen.

Midden over de akker loopt de (deels onverharde) Stevertsebaan, een onderdeel van de oude landweg tussen Steensel en Westerhoven. Een groot deel van de wegen over het akkercomplex is aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge of hoge waarde. Aan de westzijde van het akkergebied bevinden zich ontginningen in de vorm van kampen, waarvan de oudste waarschijnlijk uit de 17^e eeuw dateren. De oostzijde van het oorspronkelijke akkercomplex is gedeeltelijk bebouwd.

De historische kern van Walik is aangeduid als historisch stedenbouwkundige structuur met een hoge waarde. Het betreft een buurtschap met restanten van een driehoekig plein, waarvan de structuur grotendeels uit de late middeleeuwen dateert. In deze periode werd de verspreide bewoning verplaatst naar de randen van akkercomplexen, waarbij oude alleen gelegen hoeves uitgroeiden tot buurtschappen. Het huidige bebouwingsbeeld met langsboerderijen dateert met name uit de periode 1840-1950.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Ten zuidoosten van Riethoven zijn de buurtschappen Eind en Heiereind aangeduid als een historisch stedenbouwkundige structuur met een redelijk hoge waarde. De structuur van lintbebouwing op de flanken van het beekdal dateert grotendeels uit de late middeleeuwen. Ten zuiden van deze buurtschappen zijn historische zichtrelaties aangegeven. In de kern Riethoven zijn de historische dorpslinten aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. In het centrum van Riethoven, rond het Dorpsplein, is een aantal monumentale bomen aangeduid.

3.2.3 Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. Deze aanduidingen hebben met name een signalerende functie. Bescherming van de monumenten is geregeld via de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. In de volgende tabellen is een overzicht van rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Walikerplein 1 (Walik)	langgevelboerderij
Walikerplein 2 (Walik)	langgevelboerderij
Walikerplein 3 (Walik)	langgevelboerderij
Dorpsplein 4	complex dorpscafé/boerderij/woonhuis/bijgebouwen
Dorpsplein 6	Sint Willibrorduskerk
Dorpsstraat 24	dorpswoning
Schoolstraat 15 + 19	complex school/onderwijzerswoning

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Boshovensestraat 3	boerderij
Dorpsplein 5	voormalig gemeentehuis
Molenstraat 1	voormalige pastorie
Molenstraat 3	schoolhuis
Voorderstraat 4	boerderij
Eikestraat 6 (Walik)	boerderij



Sint Willibrorduskerk (rijksmonument) en voormalig gemeentehuis Dorpsplein 5 (gemeentelijk monument)

3.3 Functionele structuur

De kern Riethoven en de buurtschap Walik zijn aan te merken als forensendorpen. Beide kernen bestaan grotendeels uit woningen, hier en daar afgewisseld met een afwijkende functie. Het voorzieningenniveau is beperkt en de inwoners zijn met name gericht op de voorzieningen in Bergeijk, Eersel, Valkenswaard en Eindhoven. In Walik komen vrijwel uitsluitend woningen (met enkele aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven) voor. In Riethoven bevinden zich tussen de woningen, met name aan de historische linten, nog enkele bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden. Op het bedrijventerrein Mortakkers, aan de noordoostzijde van Riethoven, is wat grootschaligere bedrijvigheid geclusterd.

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

3.3.1 Wonen

De bebouwing in Riethoven en Walik heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Op een enkele locatie (inbreidingslocatie in Riethoven) zijn gestapelde woningen aanwezig. Een groot gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Riethoven en Walik. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Op een aantal locaties zijn nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen. Het merendeel van de ontwikkelingslocaties is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Op een beperkt aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

In voorliggend bestemmingsplan zijn drie woonbestemmingen opgenomen: 'Wonen', 'Wonen - Woonbos' en 'Wonen - 2'. Uitgangspunt binnen de woonbestemmingen is een uniforme regeling, waardoor voor de woningen in het plangebied sprake is van vergelijkbare (uitbreidings)mogelijkheden. De reguliere woningen in Riethoven en Walik zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Voor de woningen in het woonbos (Walik) en op de Ruimte-voor-Ruimte-locatie in het noorden van Walik zijn specifieke bestemmingen opgenomen: 'Wonen - Woonbos' en 'Wonen - 2'. In de bestemmingen 'Wonen - Woonbos' en 'Wonen - 2' zijn de bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk overgenomen. Voor de woningen in het woonbos zijn daarbij niet langer mogelijkheden opgenomen om in de bosstroken rond de woningen bijgebouwen te realiseren (het vigerende bestemmingsplan bood ruimte voor de realisering van 10 m² bijgebouwen buiten de woonbestemming). Het beleid is gericht op het behoud van de bosstroken, zodat verdere bebouwing daarvan niet gewenst is.

In plaats daarvan zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen de woonbestemming vergroot van 1.500 m³ naar 1.600 m³. Hierdoor is per saldo sprake van meer bouwmogelijkheden, maar wel geclusterd binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is voor vrijstaande woningen een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen. Aaneengebouwde woningen zijn voorzien van 10 meter diepe bouwvlakken. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast.

In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goothoogte opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte.

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

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 2,5 meter. Voor de meer buitengebiedachtige woonpercelen in de kern zijn, conform het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling', afwijkende regels opgenomen met betrekking tot de situering van bijbehorende bouwwerken. Voor deze percelen staat het zo geconcentreerd mogelijk bouwen voorop om daarmee verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen. De voortuinen en enkele zijtuinen (met name in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

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

3.3.2 Bedrijven

In Riethoven is een aantal bedrijven aanwezig tussen de woonpercelen, met name in het zuidelijk deel van de kern. Het betreft bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Voor de betreffende locaties was in het vigerende bestemmingsplan een gemengde bestemming opgenomen waar, naast wonen, ook bedrijven, kantoren en/of detailhandel waren toegestaan.

Op het bedrijventerrein Mortakkers zijn enkele grootschalige bedrijven gevestigd. Het meest in het oog springend zijn de metaalverwerkende bedrijven die zijn gevestigd aan de Hennepstraat 6, 8 en 12 en aan de Vlasstraat 10. Op het bedrijventerrein Mortakkers is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 rechtstreeks toegestaan.

In Walik bevindt zich een garagebedrijf op de hoek van de Stevertsebaan en de Broekhovenseweg. Bij dit garagebedrijf zijn autowasboxen en een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief lpg) aanwezig.

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

De bedrijvigheid die is gevestigd langs de historische dorpslinten is, conform de vigerende regeling, opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' of de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn detailhandel, dienstverlening en kantoren algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is. Binnen de bestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' binnen de bestemming 'Gemengd', zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Voor het garagebedrijf in Walik is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'. Het garagebedrijf is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een garagebedrijf en een verkooppunt voor motorbrandstoffen; andere typen bedrijvigheid zijn uitsluitend toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken. De bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn vertaald in een bouwvlak waarbinnen maximaal 285 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig mag zijn. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid.

Voor de bedrijven op het bedrijventerrein Mortakkers is de bestemming 'Bedrijf - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan. Voor de bedrijfspercelen zijn de vigerende bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen. Bestaande bedrijven die een hogere milieucategorie hebben dan rechtstreeks toegestaan (de metaalbedrijven aan de Hennepstraat en Vlasstraat), zijn voorzien van een aanduiding, zodat de bestaande bedrijfsactiviteiten positief zijn bestemd en kunnen worden gecontinueerd.

3.3.3 Agrarische percelen

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Wel komen binnen de grenzen van het plangebied enkele agrarische percelen voor.

Deze percelen vallen, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, onder het 'agrarisch gebied' en maken geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of de 'groenblauwe mantel'. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van landbouw van belang, en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. In de groenblauwe structuur (ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel) is het beleid met name gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

De agrarische percelen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Omdat er in het plangebied geen agrarische bedrijven voorkomen, is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Hierdoor blijven de karakteristieke doorzichten naar het buitengebied behouden.

3.3.4 Detailhandel

In Walik komen geen detailhandelsvoorzieningen voor. In Riethoven is wel een aantal detailhandelsvestigingen aanwezig. Het betreft onder andere een supermarkt en een fietsenwinkel (beide gevestigd aan de Schoolstraat) en een garagebedrijf op de hoek van de Dorpsstraat en de Voorderstraat. Aan de Dorpsstraat zijn daarnaast een antiekzaak en een meubelzaak gevestigd.

De supermarkt aan de Schoolstraat 11 is opgenomen in de bestemming 'Detailhandel' en voorzien van een bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd. Ook voor het garagebedrijf is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Omdat hier naast de verkoop van auto's ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden (in de vorm van reparatie en onderhoud) is op dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' opgenomen. Hierdoor is op deze locatie, naast een 'reguliere' detailhandelsvestiging, ook een garagebedrijf toegestaan. De antiekzaak en de fietsenwinkel zijn, conform het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening en kantoren algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is.

3.3.5 Dienstverlening en kantoren

In Walik en Riethoven zijn op een aantal locaties dienstverlenende bedrijven en kantoren gevestigd. Een groot deel van deze bedrijvigheid is kleinschalig en is aan te merken als een aan-huis-verbonden beroep. Deze functies passen derhalve binnen de woonbestemming. In het centrum van Riethoven is een aantal grotere kantoren/dienstverlenende bedrijven aanwezig: het adviesbureau aan het Dorpsplein 5 en het bankfiliaal/gezondheidscentrum aan de Schoolstraat 2/3.

Het adviesbureau aan het Dorpsplein 5 is opgenomen in de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren en dienstverlening toegestaan. Voor het perceel van de bank en het gezondheidscentrum is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening, kantoren en detailhandel algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is.

Het gezondheidscentrum is aangeduid als 'maatschappelijk', zodat deze bestaande activiteiten positief zijn bestemd en kunnen worden gecontinueerd.

3.3.6 Horeca

In Walik komen geen horecagelegenheden voor. In Riethoven zijn op drie locaties horecagelegenheden gevestigd. Het betreft een restaurant aan de Dorpsstraat 9, een restaurant annex feestzaal aan de Dorpsstraat 1a en een café aan het Dorpsplein 9.

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

Ook het voormalige café Van Deyck (leegstaand) aan het Dorpsplein 4 is opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Deze bestemming was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het realiseren van een nieuwe horecagelegenheid op deze locatie kan bijdragen aan de levendigheid van het dorpscentrum van Riethoven.

3.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

In Walik zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In Riethoven komen op een aantal locaties maatschappelijke functies voor. Het meest in het oog springend is de kerk aan de Molenstraat. Aan de Schoolstraat bevindt zich de basisschool Sint Wilibrordus. Ook het kinderdagverblijf aan de Schoolstraat 1a en het gezondheidscentrum aan de Schoolstraat 2/3 zijn aan te merken als maatschappelijke voorzieningen. In het noordoostelijk deel van Riethoven bevinden zich gemeenschapshuis De Rietstek en De Hofstek: een steunpunt voor ouderen. Aan de Molenstraat bevindt zich het terrein van het Sint Anna Gilde.

Alle maatschappelijke voorzieningen in Riethoven zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk', met uitzondering van het gezondheidscentrum, waarvoor conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' geldt.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is per bouwperceel een bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte. Voor het gildeterrein aan de Molenstraat is de bestemming 'Maatschappelijk - Gildeterrein' opgenomen. Voor de bebouwing op het gildeterrein is een bouwvlak opgenomen. Het bosgebied rond het gildeterrein is bestemd als 'Bos'.

3.3.8 Sport en recreatie

Aan de Vlasstraat bevindt zich sporthal De Kemphaan. Ten zuiden van Riethoven, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, ligt sportpark Den Droevendraal met een aantal voetbal- en tennisvelden.

De sporthal binnen het plangebied is opgenomen binnen de bestemming 'Sport' en voorzien van een bouwvlak.

3.3.9 Groen en water

Walik en Riethoven bevinden zich op de hogere zandgronden tussen de Keersop in het zuiden en de Run in het noorden. Ten zuiden van Riethoven loopt een beek die uitmondt in de Keersop. In het plangebied komen, met name vanwege de hogere ligging van de kernen, geen waterlopen voor, behoudens enkele kavel- en bermsloten.

Met name Walik heeft een bijzonder groen karakter, dat met name wordt veroorzaakt door de beboste percelen in en rond de buurtschap, in combinatie met de groen ingerichte woonpercelen in de historische kern van de buurtschap. De (laan)beplanting langs de wegen en de doorzichten richting het buitengebied dragen bij aan de groene sfeer in de buurtschap. Kenmerkend is het groen ingerichte pleintje aan het Walikerplein, waaromheen een aantal woonboerderijen is gegroepeerd.

Ook de kern Riethoven heeft een groen karakter, zij het dat het groen hier wat minder nadrukkelijk aanwezig is dan in het bosrijke Walik. Dankzij de beperkte grootte van het dorp bestaan vanuit de kern diverse doorzichten naar het buitengebied, met name langs de zuidelijke dorpsrand, waar zich de lintbebouwing aan de Boshovensestraat, de Voorderstraat en het Eind bevindt. In de kern zelf zijn op een aantal locaties bospercelen aanwezig. Aan de Molenstraat, rond het gildeterrein en ten westen van het terrein, bevinden zich zulke percelen.

Daarnaast is bebossing aanwezig in het binnengebied tussen de woningen aan de Wilibrordusstraat en de Dorpsstraat, in het binnengebied tussen de woningen aan de Dorpsstraat en de Tonterstraat en in het binnengebied tussen de woningen aan de Schoolstraat, de Gildestraat, de Berkenheg, de Hasselt en de Hoefakker. Verder bestaat het openbare groen in Riethoven uit (laan)beplanting langs de dorpslinten en enkele groene percelen op de kruisingen van (historische) wegen, bijvoorbeeld op de kruising Dorpsstraat/Voorderstraat en in het hart van het dorp, op de kruising van de Dorpsstraat/Schoolstraat met de Gildestraat/Molenstraat. In de woonbuurten (Galbergen en Mortakkers) bevinden zich enkele groengebieden die een gevoel van ruimte geven in deze relatief dichtbebouwde gebieden.

Het dorpsplein in het centrum van Riethoven is deels groen ingericht: de driehoekige ruimte tussen de Willibrordusstraat en de Molenstraat bestaat uit een grasveld met enkele bomen, waarop een kiosk staat. Op dit moment wordt gewerkt aan de herinrichting van het dorpsplein. Op 15 juli 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het definitief ontwerp 'herinrichting centrum Riethoven', dat is opgesteld door het bureau SpellerCo Meerding. De herinrichting kan grotendeels worden gerealiseerd binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan. Een klein gedeelte van de beoogde herinrichting (de parkeerplaatsen aan de west- en oostzijde van de Willibrordusstraat) past echter niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling. Om de gewenste herinrichting van het gebied toch mogelijk te maken, is op 24 maart 2011 het bestemmingsplan 'Dorpsweide, Centrumplan Riethoven' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is één op één, met uitzondering van de evenementenregeling, overgenomen in voorliggend bestemmingsplan na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De bospercelen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'. Op de gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is voor het kappen of rooien van bomen een omgevingsvergunning benodigd. Zowel de bospercelen in Walik als de beboste percelen in Riethoven zijn in de bestemming 'Bos' opgenomen. De structurele groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het betreft met name het groene plein in het hart van Walik en de groene plekken langs de historische dorpslinten in Riethoven. Ook de structuurbepalende groene plekken in Galbergen en Mortakkers zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te passen.

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 omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden zijn de bomen beschermd.

3.3.10 Verkeer

Alle wegen in het plangebied kennen een 30 km/h regime. De wegen in het buitengebied zijn volgens het GVVP aangemerkt als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom en hebben een snelheidsregime van 60 km/h. Fietzers maken veelal gebruik van de rijbaan. Een aantal wegen door de kern, waaronder de Hobbel en de Dorpsstraat/Schoolstraat, zijn voorzien van fietssuggestiestroken. Langs enkele wegen buiten de bebouwde kom (waaronder de Stevertsebaan, de Molenstraat en de Schaikse Dijk) zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Conform het GVVP is in de periode tot 2015 de aanleg van vrijliggende fietspaden langs meer wegen in het buitengebied beoogd.

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

3.4 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de meeste gevallen betreft het bestaande bouwtitels die uit de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Op vijf locaties in Riethoven wordt een nieuwe ontwikkeling geïntroduceerd. Hierna worden de ontwikkelingslocaties per kern toegelicht.

3.4.1 Riethoven

In de volgende tabel zijn de ontwikkelingslocaties opgenomen die zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft in alle gevallen de toevoeging van één of een beperkt aantal woningen tussen bestaande woningen in het stedelijk gebied of de splitsing van één woning in meerdere woningen. Door de toevoeging van deze woningen worden gaten in de bebouwingsstructuur opgevuld. De ruimtelijke structuur van Riethoven wordt door deze ontwikkelingen niet aangetast. Per ontwikkeling is aangegeven of deze direct mogelijk is, dan wel via wijziging, uitwerking of omgevingsvergunning voor het afwijken.

Adres	Omschrijving
Tonterstraat tussen nr. 20 en 26	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Dorpsstraat tussen nr. 10 en 10a	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Schoolstraat tussen nr. 23 en 27	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Voorderstraat naast nr. 1a	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Willibrordusstraat tussen nr. 50 en 55	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Willibrordusstraat ten zuiden van nr. 55	wijzigingsbevoegdheid voor één vrijstaande woning
Voorderstraat achter nr. 1	uit te werken bestemming voor maximaal vier vrijstaande woningen
Boshovensestraat 3	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Voorderstraat 1	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Voorderstraat 2	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Voorderstraat 4	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken

Naast de ontwikkelingslocaties die in bovenstaande tabel zijn opgenomen (bestaande bouwtitels), worden in Riethoven vijf nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

Boshovensestraat naast nr. 1

Op het perceel ten westen van de Boshovensestraat 1 is de realisering van een vrijstaande woning beoogd. De woning is voorzien van een directe bouwtitel. Als bijlage 1 bij deze toelichting is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarin wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de woning en de verantwoording van het initiatief met betrekking tot het vigerende beleid en diverse milieuaspecten.

Op het betreffende perceel aan de Boshovensestraat is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn 4 respectievelijk 10 meter.

Voorderstraat naast nr. 3

Op het perceel aan de Voorderstraat 3 is de realisering van een vrijstaande woning beoogd. De nieuwe woning wordt in de tuin aan de westzijde van de bestaande woning gerealiseerd. De woning is voorzien van een directe bouwtitel. Als bijlage 2 bij deze toelichting is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarin wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de woning en de verantwoording van het initiatief met betrekking tot het vigerende beleid en diverse milieuaspecten.

Op het betreffende perceel aan de Voorderstraat is een extra bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goothoogte is 4 meter. De bouwhoogte mag, op grond van de regels van de bestemming 'Wonen', maximaal 9 meter bedragen.

Berkenheg ten noorden van nr. 34

Op de gronden ten noorden van de woning aan De Berkenheg 34 is de realisering van twee vrijstaande woningen beoogd. Eén van deze woningen kan reeds worden gerealiseerd op basis van een directe bouwtitel in het bestemmingsplan 'Galbergen'. De tweede woning vervangt een directe bouwtitel voor een woonwagen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Galbergen, herziening woonwagenlocatie'. Ten gevolge van deze ontwikkeling is dus geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden ten opzichte van de vigerende regelingen; wel wordt een bouwtitel voor een woonwagenstandplaats omgezet in een bouwtitel voor een reguliere woning.

Op de betreffende gronden aan De Berkenheg is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van de woningen is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van twee nieuwe woningen is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goothoogte is 6 meter. De bouwhoogte mag, op grond van de regels van de bestemming 'Wonen', maximaal 11 meter bedragen.

Mr. Knoopsstraat naast nr. 12

Op het perceel ten westen van Mr. Knoopsstraat 12 is de realisering van een vrijstaande woning beoogd. Het is stedenbouwkundig/ruimtelijk voorstelbaar op deze locatie een extra woning toe te voegen omdat door het brede profiel van de Meester Knoopsstraat er eerder sprake is van een plein dan van een straat.

De karakteristiek van het plein is dat deze door twee zijden wordt omgeven door woningen en dat de afronding geschiedt door bebossing. Vanwege de situering van de bebossing aan het 'einde' van het plein is deze visueel sterk aanwezig en beeldbepalend. In de huidige situatie is de bossage niet toegankelijk waardoor met name het visuele aspect van belang is. Het levert een kwaliteitswinst op om de belevingswaarde van het groen te vergroten door de bossage openbaar toegankelijk te maken. Dit kan door een langzaamverkeerroute te creëren tussen de Meester Knoopstraat en De Hasselt, waardoor een verbinding tot stand komt tussen de school/het centrum van Riethoven en de achterliggende woonwijk en tevens ommetjes in de wijk worden gestimuleerd.

Een extra woning ten westen van het perceel Meester Knoopstraat is vanwege deze reden voorstelbaar. Door de woning op deze locatie te situeren wordt de belevingswaarde van de bossage zo min mogelijk aangetast en wordt de langzaamverkeerroute nog verder begeleid. De nieuwe woning op het nieuwe woonperceel zal qua aard en omvang gelijk zijn aan de buurwoning Meester Knoopstraat 12 en zal het groene achteruitzicht van de omliggende bestaande woningen zo min mogelijk verstoren.

De woning wordt gerealiseerd in dezelfde rooilijn als de woning op nummer 12 en krijgt een vergelijkbare goothoogte als de bestaande woningen aan de Meester Knoopstraat (maximaal 6 meter). De bestaande bebouwingsstructuur wordt op deze manier doorgezet.

Op het betreffende perceel aan de Mr. Knoopsstraat is een bouwvlak opgenomen. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen. De maximaal toegestane goothoogte is 6 meter. De bouwhoogte mag, op grond van de regels van de bestemming 'Wonen', maximaal 11 meter bedragen.

Dorpsstraat naast nr. 9d

Op het perceel ten zuiden van Dorpsstraat 9d is de realisering van een vrijstaande woning beoogd. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als tuin en bevindt zich op de hoek van de Tonterstraat en de Dorpsstraat. De woning wordt gerealiseerd in dezelfde rooilijn als de woning op nummer 9d. De bestaande bebouwingsstructuur wordt op deze manier doorgezet.

Op het betreffende perceel aan de Dorpsstraat is een bouwvlak opgenomen. Gezien de ligging van het perceel, op de hoek van de Dorpsstraat en de Tonterstraat, is geen ruimte voor een 'standaard' bouwvlak van 15 meter diep. In plaats daarvan is een minder diep bouwvlak opgenomen, dat een breedte van 15 meter heeft. Nieuwbouw van een woning is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak een aanduiding voor de realisering van één nieuwe woning is opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen.

De maximaal toegestane goothoogte is 6 meter. De bouwhoogte mag, op grond van de regels van de bestemming 'Wonen', maximaal 11 meter bedragen.

3.4.2 Walik

In Walik worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt; de ontwikkelingen die in deze kern zijn voorzien, betreffen in alle gevallen de herprojectie van een vigerende bouwtitel. In de volgende tabel zijn de ontwikkelingslocaties opgenomen die zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft in de meeste gevallen de toevoeging van één woning, passend binnen de ruimtelijke structuur van Walik. In één geval betreft het de splitsing van een bestaande woonboerderij. Per ontwikkeling is aangegeven of deze direct mogelijk is, of via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

Adres	Omschrijving
De Hobbel naast nr. 21	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Vinklaan tussen nr. 12 en 14	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Vinklaan tussen nr. 19 en 28	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Vinklaan tussen nr. 27 en 28	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
Merellaan naast nr. 4	directe bouwtitel voor een vrijstaande woning
De Hobbel 5	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht.

Op enkele locaties binnen het plangebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingslocaties (zie paragraaf 3.4) dienen diverse milieuaspecten in beeld te worden gebracht. Er zijn daarom verschillende onderzoeken verricht. Voor de realisering van een nieuwe woning aan de Boshovensestraat naast nr. 1 en de realisering van een nieuwe woning aan de Voorderstraat naast nr. 3 zijn beknopte ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, die als bijlagen 1 en 2 bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen. In deze ruimtelijke onderbouwingen zijn ook de onderzoeksresultaten van de relevante milieuaspecten opgenomen. De onderzoeksresultaten voor de overige ontwikkelingslocaties zijn gebundeld in de notitie 'Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties', die als bijlage 3 is opgenomen.

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 drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

De wegen in het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Omdat deze wegen gedézoneerd zijn in het kader van de Wet geluidhinder, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Desondanks is voor de nieuwe woningen aan de drukkere 30 km/h wegen akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat op alle ontwikkelingslocaties sprake is van een acceptabele akoestische situatie.

Uit het onderzoek dat is verricht voor de woning aan de Boshovensestraat naast nr. 1 is gebleken dat vanwege de Boshovensestraat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde wordt niet overschreden. Voor deze woning is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde toegekend op 20 maart 2012.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor. In de omgeving van het plangebied zijn wel diverse agrarische bedrijven gevestigd. 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 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 3 zijn de resultaten van deze toetsing per ontwikkelingslocatie opgenomen. Gebleken is dat geurhinder geen belemmeringen oplevert voor de realisering van de nieuwe woningen.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

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

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

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

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Voor het bedrijventerrein Mortakkers geldt dat zwaardere bedrijvigheid mogelijk is. Op het bedrijventerrein (bestemming 'Bedrijf - 2') zijn bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan. De metaalbedrijven die zijn gevestigd aan de Hennepstraat 6, 8 en 12 en aan de Vlasstraat 10 vallen in een hogere milieucategorie. Het betreft een bestaande, historisch gegroeide situatie waarin via het milieutraject (omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en algemene milieuregels op grond van het Activiteitenbesluit) hinder naar de omgeving wordt voorkomen/beperkt.

Om de metaalbedrijven positief te bestemmen, is op de betreffende percelen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalverwerkend bedrijf' opgenomen. Op deze percelen mogen dus, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorieën 1 tot en met 3.1, ook metaalverwerkende bedrijven in een hogere milieucategorie zijn gevestigd.

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 (ruimtelijke onderbouwing woning Boshovensestraat), bijlage 2 (ruimtelijke onderbouwing woning Voorderstraat) en bijlage 3 (onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties) zijn de resultaten van het bodemonderzoek opgenomen of is aangegeven waarom een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk wordt geacht. Voor alle 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.

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

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel.

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 die met een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is conform het beleid van Waterschap De Dommel bepaald of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en, zo ja, hoe groot de waterbergingsopgave per locatie is. Voor het bepalen van de bergingsopgave is gebruik gemaakt van de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap. De resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in bijlage 1 (ruimtelijke onderbouwing woning Boshovensestraat), bijlage 2 (ruimtelijke onderbouwing woning Voorderstraat) en bijlage 3 (onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties). Met behulp van de HNO-tool is voor de ontwikkelingslocaties de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is een globale inschatting gedaan voor de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding.

Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/infiltratievoorziening nader worden bepaald. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen kunnen op dit gegeven worden afgestemd. In principe is het mogelijk om op elke locatie op eigen terrein voorzieningen aan te leggen voor waterberging of infiltratie; het bestemmingsplan staat binnen elke bestemming immers water en waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toe. Met betrekking tot het aspect water zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Met het oog op de waterkwaliteit zal op de inbreidings- en herstructureringslocaties geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat in het kader van het wijzigingsplan te zijner tijd in beeld zal worden gebracht hoe wordt omgegaan met water. Hiertoe is in de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

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, voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied is één inrichting gevestigd die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): aan de Broekhovenseweg 1 bevindt zich een verkooppunt voor brandstoffen, waar ook lpg wordt verkocht. Voor een lpg-station moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). In de omgevingsvergunning van het lpg-station aan de Broekhovenseweg is een maximale lpg-doorzet van 1.000 m³/jaar vastgelegd. Op grond daarvan moet worden uitgegaan van een PR 10⁻⁶-contour van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Vanaf het reservoir geldt een PR 10⁻⁶-contour van 25 meter en vanaf de afleverzuil een PR 10⁻⁶-contour van 15 meter.

Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gesitueerd. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. De PR 10⁻⁶-contour is als 'veiligheidszone - lpg' opgenomen op de verbeelding. In de regels is aangegeven dat op de gronden met deze aanduiding geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

Overigens zullen de veiligheidsafstanden voor lpg-stations naar verwachting op korte termijn worden verkleind. Door toepassing van een hittewerende coating op de tankwagens en het gebruik van verbeterde vulslangen, kunnen de afstanden voor de PR 10⁻⁶-contouren (aanmerkelijk) worden verkleind. Voor bestaande situaties mag al van deze nieuwe afstanden worden uitgegaan. Voor nieuwe situaties (ook een nieuw conserverend bestemmingsplan wordt gezien als nieuwe situatie) moet voortsnog worden uitgegaan van de oude afstanden. Na inwerkingtreding van de nieuwe afstanden gelden voor een lpg-station met een doorzet tussen de 500 en 1.000 m³/jaar PR 10⁻⁶-contouren van 35 meter (vanaf het vulpunt), 25 meter (vanaf het reservoir) en 15 meter (vanaf de afleverzuil).

Naast een PR 10⁻⁶-contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kent het lpg-station een toetsingsafstand voor het GR. Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moeten worden gebracht. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen een straal van 150 meter van het vulpunt. Gezien het beperkte aantal woningen binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt, zal het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijden.

4.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op.

Doordat het gemeentelijk beleid is gericht op clustering van risicovolle inrichtingen in de intensieve gebieden (bedrijventerreinen), die een directe ontsluiting hebben op de hoofdwegenstructuur, is het transport van gevaarlijke stoffen door de centrum- en woongebieden beperkt.

DPO-leiding

Aan de westzijde van Riethoven en de oostzijde van Walik ligt een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De buisleiding is in beheer van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Op grond van het Bevb geldt voor deze DPO-leiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringenstrook is door middel van de dubbelstemming 'Leiding' opgenomen op de verbeelding. Op de gronden met de dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is voor verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} -contour) van deze leiding bedraagt volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor ontwikkelingen in de omgeving van de leiding. Op grond van de 'Handreiking buisleiding in bestemmingsplannen' (uitgave van het ministerie van Infrastructuur en Milieu) kan worden geconcludeerd dat de hoogte van het groepsrisico rond brandstofleidingen met K1, K2 of K3 brandstoffen beperkt is. Voor K1-leidingen is het GR per definitie niet relevant, aangezien in het geval van een calamiteit het aantal van 10 slachtoffers, zeker in dunbevolkt gebied, niet wordt gehaald. Voor K2- of K3-leidingen kan het GR wel een rol spelen, maar wordt de oriënterende waarde nergens overschreden. Bij een dichtheid tot 100 personen per hectare is de hoogte van het GR per definitie lager dan 0,1 x de oriënterende waarde. In onderhavig geval is de hoogte van het GR rond de DPO-leiding derhalve (zeer) beperkt. Het groepsrisico zal daarnaast ten gevolge van dit bestemmingsplan niet significant worden verhoogd, aangezien geen (of slechts zeer beperkte) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt binnen het invloedsgebied van de leiding.

Hogedruk gasleidingen

Ten zuiden van Riethoven liggen twee hogedruk gasleidingen van de Gasunie. Het betreft gasleidingen met een druk van 40 bar en een diameter van 6 respectievelijk 8 inch. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt voor deze leiding een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Deze zone reikt niet tot in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De buisleidingen hebben volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} -contour). Op grond van de 'Handreiking buisleiding in bestemmingsplannen' geldt voor de leidingen een inventarisatieafstand van 70 respectievelijk 95 meter met betrekking tot het bepalen van het groepsrisico. Ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand kunnen invloed hebben op de hoogte van het GR.

Het plangebied ligt volledig buiten de inventarisatieafstand van 90 meter. Het GR rond de hogedruk gasleiding is derhalve niet relevant voor het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een DPO-leiding. Ten zuiden van Riethoven, buiten de grenzen van het plangebied, liggen twee hogedruk gasleidingen. In paragraaf 4.5.2 is aandacht besteed aan deze leidingen. Verder komen binnen het plangebied 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. De beekdalen van de Keersop (op circa 2 kilometer afstand ten oosten en zuiden van het plangebied) en de Run (op ruim 500 meter ten noorden van het plangebied) zijn 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 de beschermde beekdalen. 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 beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voor de ontwikkelingslocaties is een quickscan flora en fauna verricht. In bijlage 3 zijn de resultaten per ontwikkelingslocatie opgenomen. Op basis van de literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat op de onderzochte ontwikkelingslocaties geen verblijfplaatsen van vleermuizen, amfibieën en reptielen, of groeiplaatsen van (strikter) beschermde planten te verwachten zijn. Op basis van het veldbezoek kan tevens worden geconcludeerd dat alle plangebieden en hun directe omgeving (in meer of minder mate) geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen en roofvogels (spierwer en havik). Echter, gezien de omgeving van de plangebieden, de aard en omvang van de voorgenomen ingrepen worden negatieve effecten op foerageergebied voor deze beide soortgroepen niet verwacht.

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

Tijdens het veldbezoek aan de plangebieden in Walik is de eekhoorn (en sporen ervan) aangetroffen. Het gebied is zeer geschikt voor de eekhoorn. Ook in (de bebouwde kom van) Riethoven is het voorkomen van de eekhoorn bekend. Door de ruime tuinen met grote bomen is ook Riethoven geschikt als leefgebied voor de eekhoorn. Het is dus niet op voorhand uit te sluiten dat er effecten optreden op de eekhoorn als de plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd in plangebieden waar grote(re) bomen aanwezig zijn.

Deze mogelijke effecten hoeven geen belemmeringen op te leveren in het kader van de Flora- en faunawet, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Geconcludeerd is dat er uit oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de realisering van woningen op de ontwikkelingslocaties.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in Riethoven en Walik. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

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 'Riethoven/Walik 2012' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is in een aantal gevallen ook buiten het bouwvlak toegestaan.

5.2 Opzet van de regels

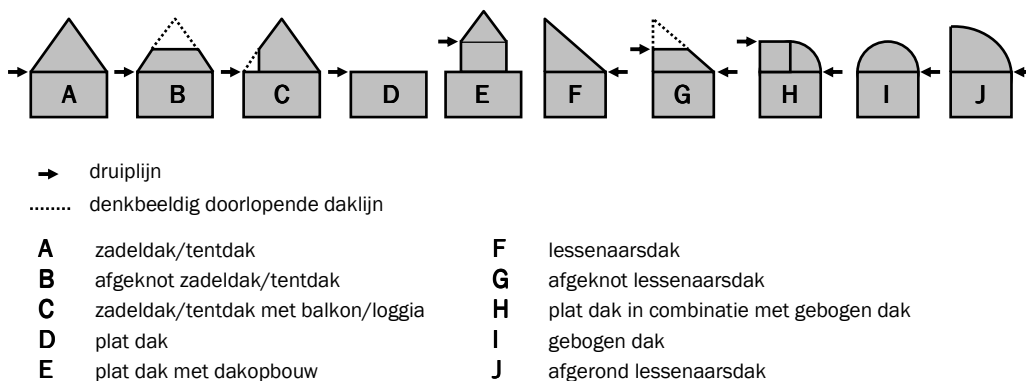
Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald. Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden.

Voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst, is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2008 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de duiplijn, 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 duiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).

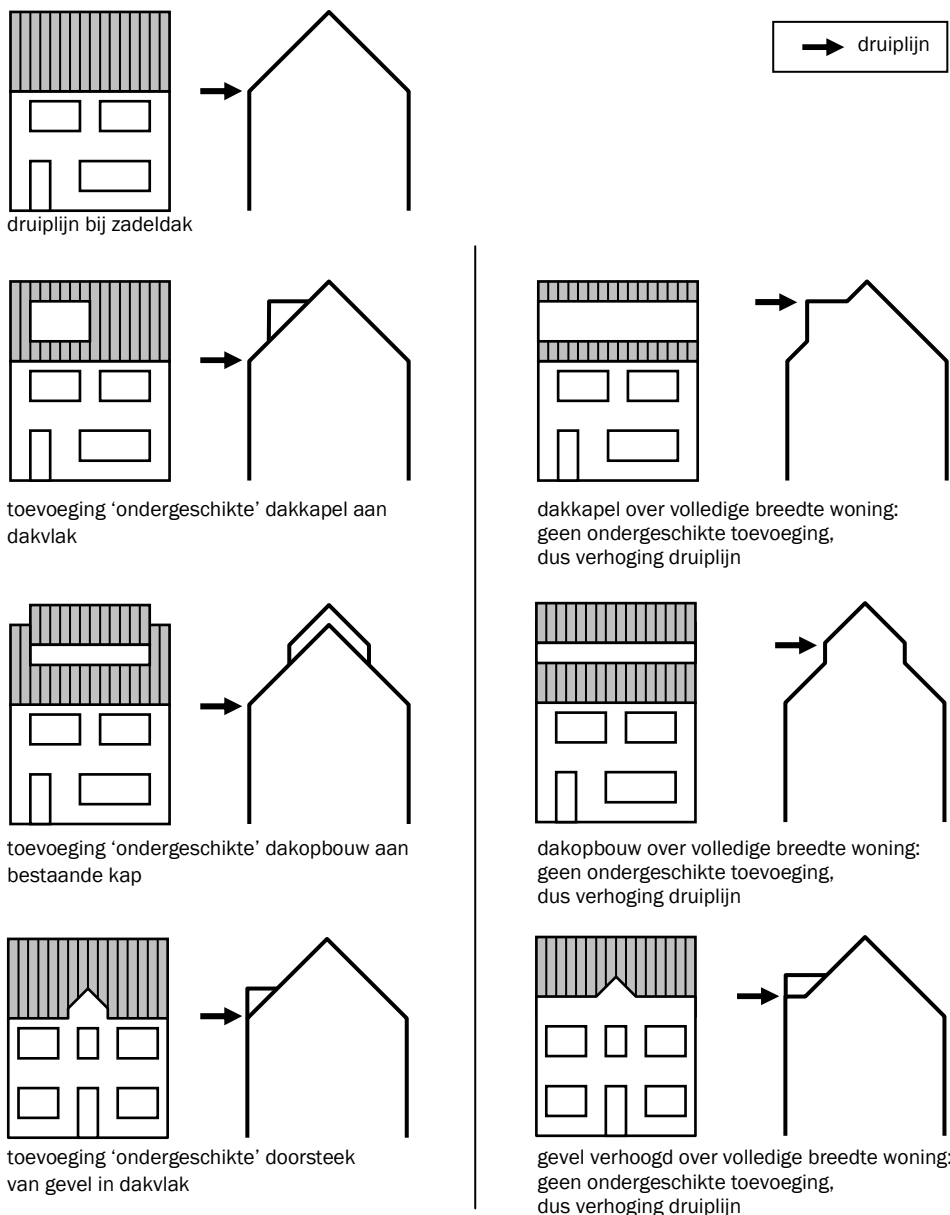


Bepalen van driuplijn bij verschillende kapvormen

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is de hoge zijde van een lessenaarsdak of afgerond lessenaarsdak (schema F en J) niet te beschouwen als driuplijn. 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. 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 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 geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is onder andere bepaald dat de gronden voor de voorgevel 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 bomen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de ‘veiligheidszone - lpg’.
- 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 & breakfast.
- 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 de 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 met name bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

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

Bedrijf

De voor ‘Bedrijf’ bestemde gronden zijn met name bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Bedrijf - 2

De voor 'Bedrijf - 2' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1, 2 en 3.1, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Er zijn aanduidingen opgenomen daar waar tevens een metaalverwerkend bedrijf en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor opslag en uitstalling, ondergeschikte productiegebonden detailhandel, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tevens zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel), de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid die niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Bedrijf - Garagebedrijf

De voor 'Bedrijf - Garagebedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor een garagebedrijf en een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief lpg). Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning kunnen worden gerealiseerd. In de regels is bepaald dat binnen dit bouwvlak maximaal 285 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is daarnaast een bedrijfswoning toegestaan. De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere om in plaats van het garagebedrijf een ander bedrijf in milieucategorie 1 of 2 toe te staan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

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

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

Bos

De voor 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor bos, recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, inritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Gebouwen en overkappingen 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.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is tevens een garagebedrijf toegestaan. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd

De voor 'Gemengd' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel, kantoren en dienstverlening. Bedrijven (in de milieucategorieën 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen en wonen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen op de verbeelding. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en woningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid die niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een kiosk is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Groen' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Verkeer'.

Horeca

De voor 'Horeca' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3 en voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn terrassen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een rijksmonument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd.

Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Kantoor

De voor 'Kantoor' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor kantoren en dienstverlening, en voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een gemeentelijk monument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

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

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

Maatschappelijk - Gildeterrein

De voor 'Maatschappelijk - Gildeterrein' bestemde gronden zijn bedoeld voor een gildeterrein, bos, recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

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

Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. 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 en zijn daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' is een kapel toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een kapel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, een atelier ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 of 2. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van de aangeduide rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Daar waar nieuwbouw van woningen is toegestaan, is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen maximaal binnen het betreffende bouwvlak mogen worden toegevoegd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing' splitsing van de bestaande bebouwing in meerdere woningen mogelijk te maken.

In de regels zijn nadere bebouwings- en gebruiksregels gegeven. Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken 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. In afwijking van de reguliere regeling voor bijbehorende bouwwerken mogen de bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf 2' tot 60% worden bebouwd (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken). Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning.

Wonen - 2

De voor 'Wonen - 2' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning en tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen mogen, exclusief aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, een oppervlakte hebben van maximaal 200 m². Voor bijbehorende bouwwerken is een maximum oppervlak opgenomen dat gerelateerd is aan de grootte van het perceel. De voorgevel van een woning dient te worden gesitueerd in het gebied tussen de voorgevelrooilijn en maximaal 2 m daarachter. De toegestane goot- en bouwhoogte van een woning zijn afhankelijk van de kapvorm: bij een hellend dak gelden een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 6 meter. Bij een plat dak geldt een bouwhoogte van maximaal 4 meter, waarbij voor 30% van het hoofdgebouw een bouwhoogte van 6 meter geldt.

Voor zover een hoofdgebouw is uitgevoerd met een hellend dakvlak is het vrij om op de bijbehorende bouwwerken een hellend dakvlak of plat dak toe te passen. In geval van een hoofdgebouw met een plat dak dienen de bijbehorende bouwwerken eveneens met een plat dak te worden uitgevoerd. De toegestane goot- en bouwhoogte is afhankelijk van het toepassen van een hellend dakvlak of een plat dak. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Wonen - Woonbos

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

Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen in het hele bestemmingsvlak worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is bebouwing (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) tot een inhoud van maximaal 1.600 m³ toegestaan, mits het bosperceel voor niet meer dan 30% wordt bebouwd. Een bosperceel is in de begrippen gedefinieerd als een aaneengesloten stuk grond bestaande uit een bouwperceel en de daarbij behorende bosgrond.

De toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 6 meter, tenzij anders aangeduid door middel van een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'. Voor zover een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen is aanvullende nieuwbouw toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Wonen - Uit te werken

De voor 'Wonen - Uit te werken' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige activiteiten en voor tuinen, erven en verhardingen. Burgemeester en wethouders dienen deze bestemming uit te werken, waarbij maximaal 4 vrijstaande woningen mogen worden toegestaan.

Er is een aantal voorwaarden voor uitwerking opgenomen, zoals de goothoogte, de afstand tot de openbare weg en onderzoek naar mogelijke belemmeringen in de vorm van verontreiniging en aanwezige natuurwaarden. Er geldt een bouwverbod: voor zover de bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd overeenkomstig een ontwerpuitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen.

Leiding

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

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

Waarde - Archeologie

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. De meeste ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen vigerende bouwtitels. Voor deze locaties is kostenverhaal derhalve niet aan de orde.

Voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen met een directe bouwtitel geldt de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Hiertoe zijn anterieure overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, die mede betrekking hebben op het verhalen van gemeentelijke kosten. Voor de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' biedt, is dan ook niet aan de orde.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2011' (inmiddels is het bestemmingsplan hernoemd tot 'Riethoven/Walik 2012') heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 3 februari 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 10 februari 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden in gemeenschapshuis De Rietstek.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 27 inspraakreacties ingediend. Enkele insprekers hebben hun reactie ter verduidelijking nader toegelicht in een hoorzitting. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage 4 opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Riethoven/Walik 2011'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2011' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage 4 opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2011' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 januari 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 16 zienswijzen ingediend. In de als bijlage 5 toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' die als bijlage 5 is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is op 31 mei 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage 6 opgenomen.