

**BESTEMMINGSPLAN
BURGEMEESTER AARTSLAAN 34-36
GEMEENTE BERGEIJK**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 27 november 2014

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Burgemeester Aartslaan 34-36 Bergeijk
IMRO idn	NL.IMRO.1724.BPUbuaa0016-VAST
Versie 1 ^e concept	Juni 2012
Versie ontwerp	Mei 2014
Versie vastgesteld	27 november 2014
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	ing. M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	10
1.4 Vigerend bestemmingsplan	10
1.5 Proces	11
2. BESTAANDE SITUATIE	12
2.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	12
2.1.1 Geomorfologie	12
2.1.2 Landschappelijke structuur	12
2.1.3 Bebouwingsstructuur	12
2.1.4 Infrastructuur	14
2.1.5 Historische context omgeving	14
2.2 Foto's plangebied	14
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Bouwvolume	16
3.3 Landschappelijke inpassing	18
3.4 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)	19
4. BELEIDSKADER	20
4.1 Relevant rijksbeleid	20
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Transitie van stad en platteland	21
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
4.2.3 Verordening ruimte 2014	22
4.3 Gemeentelijk beleid	30
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	30
4.3.2 Ontwerpbestemmingsplan Herziening Buitengebied 2014	33
4.3.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	34
5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	36
5.1 Watertoets	36
5.1.1 Inleiding	36
5.1.2 Relevant beleid	36
5.1.2 Keur	36
5.1.3 Beleid Waterschap De Dommel	37
5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	40
5.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen	40
5.2 Natuur	40

5.2.1	Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn	40
5.2.2	Flora en Fauna	41
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	42
5.3.1	Verdrag van Valletta	42
5.3.2	Cultuurhistorie	42
5.3.3	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
5.4	Agrarische aspecten	47
5.4.1	Voorgrondbelasting	48
5.4.2	Achtergrondbelasting	51
5.4.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	53
5.5	Geluidsaspecten	53
5.6	Wet luchtkwaliteit	54
5.7	Bodemgesteldheid	54
5.8	Externe veiligheid	56
5.8.1	Bedrijven	56
5.8.2	Transport	56
5.8.3	Hoogspanningslijnen	56
5.9	Bedrijven en milieuzonering	56
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	58
6.1	Inleiding	58
6.2	Algemene toelichting verbeelding	58
6.3	Algemene toelichting voorschriften	58
6.4	Toelichting bestemmingen	58
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1	58
6.4.2	Natuur	59
6.4.3	Wonen	59
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	60
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	60
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	61
8.1	Inspraakprocedure	61
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61
8.3	Zienswijzen	61

BIJLAGEN:

1. Principemedewerking gemeente Bergeijk, 28 februari 2012
2. Inrichtingsplan met inrichtingsschets, Crijns Rentmeesters bv, mei 2014
3. Voorstel voor hergebruik voormalige boerderij, Schamp Bouwkundig Advies, 22 januari 2013
4. Welstandsadvies Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 18 februari 2014
5. Quickscan Flora en fauna, NIPA Milieutechniek, 6 december 2012, projectnummer 13324
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies B.V., 18 juni 2012, projectnummer 1205/052RV
7. Zivest Bodemonderzoek, MILON bv, 25 februari 2010, projectnummer 295089
8. Ontvangstbevestiging melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS), 21 mei 2012
9. Evaluatierapport grondsanering, BKK Bodemadvies bv, 22 oktober 2012, rapportnummer 11068-25.BKK

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Daris is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Burgemeester Aartslaan 34-36'. De heer Daris, hierna initiatiefnemer genoemd, is (mede)eigenaar van de locatie aan Burgemeester Aartslaan 34-36 te Bergeijk. De huidige locatie kent een agrarische bestemming. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking. Binnen het plangebied is in het verleden een nieuwe bedrijfswoning gebouwd, waarbij de voormalige bedrijfswoning is behouden als bedrijfsgebouw. De voormalige bedrijfswoning (huisnummer 34) betreft een gemeentelijk monument.

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van het agrarisch bouwvlak op Burgemeester Aartslaan 34-36 naar twee woonbestemmingen. Hierbij zal het cultuurhistorisch waardevol erfgoed behouden blijven en als woning in gebruik worden genomen, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt en nieuwe natuur worden aangeplant.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in B&W-vergadering van 28 februari 2012 besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling te kunnen realiseren dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Bergeijk te worden herzien.

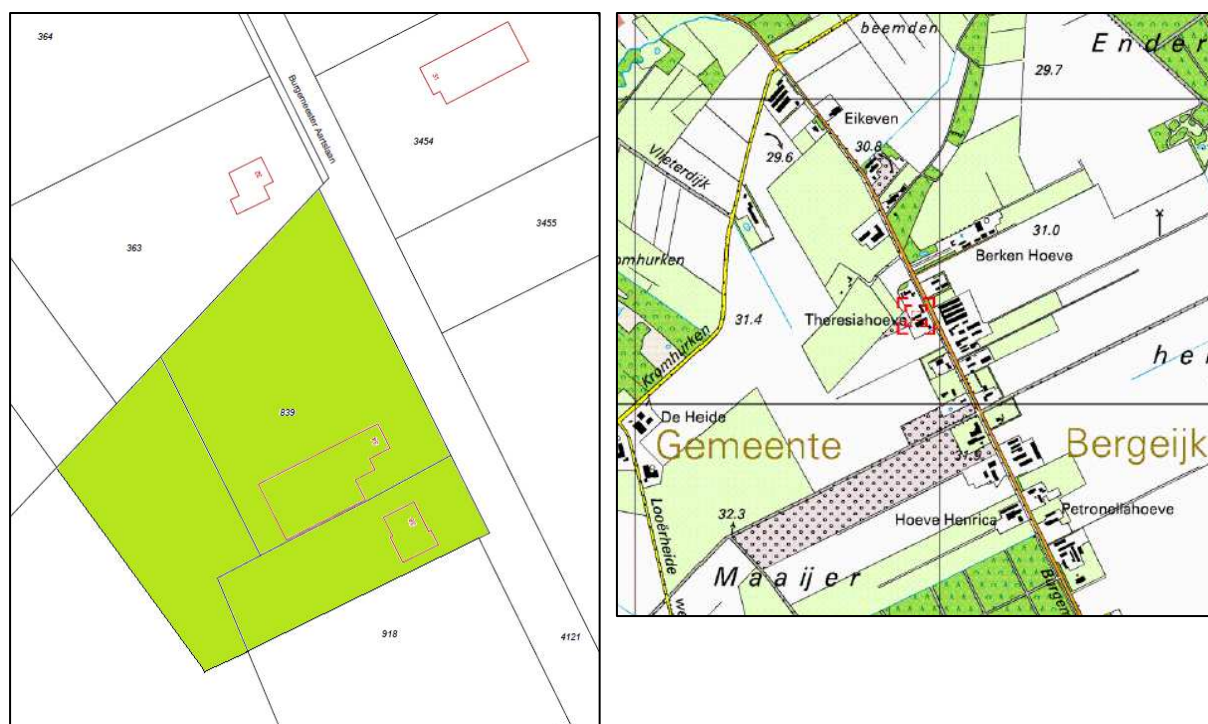
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Aartslaan, ten zuiden van de kern Bergeijk. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Bergeijk, sectie H, nummer 839, 917 (gedeeltelijk) en 918 (gedeeltelijk). Het perceel met nummer 839 heeft een oppervlakte van 55 are en 22 centiare. Het perceel met nummer 917 heeft een oppervlakte van 3 hectare, 10 are en 62 centiare. Het perceel met nummer 918 heeft een oppervlakte van 75 are en 57 centiare. Laatstgenoemde twee percelen behoren slechts voor een klein gedeelte tot het te herontwikkelen plangebied. Het totale plangebied heeft hiermee een oppervlakte van circa 10.630 m². Onderstaande figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij slechts het te herontwikkelen plangebied is gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Burgemeester Aartslaan 34-36 te Bergeijk en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Burgemeester Aartslaan 34-36' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' van de gemeente Bergeijk het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Bergeijk is voornemens het vigerende bestemmingsplan te herzien. Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' heeft tot en met 30 april 2014 ter inzage gelegen.

1.5 Proces

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

2.1.1 Geomorfologie

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

De beken Keersop en Run stromen beiden uit in de Dommel. Ten oosten van de Keersop stroomt de Beekloop. De Beekloop is een gegraven en vergraven loop die in de 19^e eeuw is aangelegd om laagtes in de heide te ontwateren. De Beekloop voerde tevens het water af dat gebruikt werd in de bovenstroomse bevoeiingsvelden. Direct ten zuiden van de kern Bergeijk is het beekdalsysteem van de Keersop herkenbaar. De natuurwaarden worden bepaald door de aanwezigheid van kleine en grote vochtige loofbossen en kleine landschapselementen zoals houtsingels en poelen.

2.1.2 Landschappelijke structuur

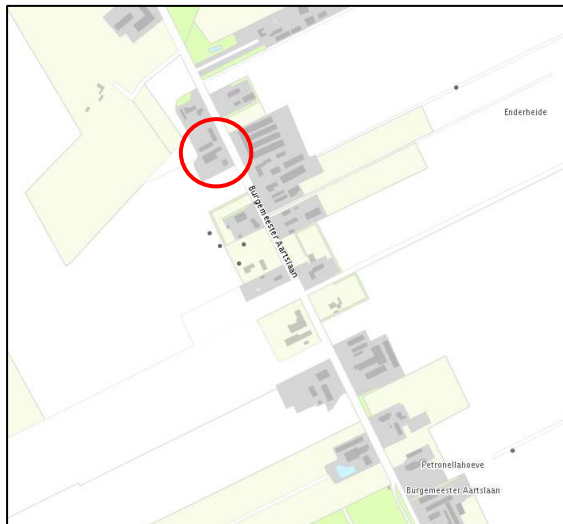
De landschappelijke structuur van de gemeente Bergeijk wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen beekdalen en hogere gronden. Binnen de gemeente kunnen verschillende landschapseenheden onderscheiden worden. Verspreid over de gehele gemeente komen zowel uitgestrekte als kleinere bos- en natuurgebieden voor. De bos- en natuurcomplexen zijn gelegen op zowel hoger gelegen dekzandruggen als in de aangrenzende beekdalen. Oude cultuurgronden, met name in de vorm van uitgestrekte akkercomplexen, zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. Ten zuidoosten van de kern Bergeijk zijn daarnaast ook jonge heideontginningen aanwezig. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De Burgemeester Aartslaan (vroeger Bergeyksche dijk geheten) vormde in het verleden een verbindingssbaan door de heide. Deze baan is bij de ontginning van de heide verhard.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Bergeijk zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven, 't Loo en de Weebosch. Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Aartslaan, buiten de bebouwde kom van Bergeijk. Deze weg vormt een doorgaande weg van Bergeijk richting België. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een gemengde omgeving met voornamelijk woonfuncties op voormalige agrarische bedrijfslocaties en enkele agrarische bedrijven. De bebouwingsstructuur van het historische lint wordt dan ook gekenmerkt door een relatief open structuur met voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende bedrijfs-woningen. De eerste ontginningsboerderijen, waaronder de boerderij in het plangebied, zijn gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw.

De bebouwing bevindt zich op een regelmatige afstand van de weg. Opvallend is de vrij dichte bebouwing aan weerszijden van de weg. Dit heeft vooral te maken met het type verkaveling. Door de grote afstand tussen de ontginningsbanen (Bredasedijk, Burgemeester Aartslaan en Fressevenweg) is een opstreckende verkaveling gerealiseerd. De boerderijen hadden hierdoor lange diepe kavels en lagen dan ook dicht tegen elkaar. In dit type verkaveling komen incidenteel kopgevelboerderijen voor.

Op navolgende figuur is de bebouwingsstructuur te zien van het plangebied en de omgeving.



Figuur 3: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

Navolgende figuur betreft een impressie van het straatbeeld van de Burgemeester Aartslaan.



Figuur 4:
Impressie straatbeeld Burgemeester Aartslaan

2.1.4 Infrastructuur

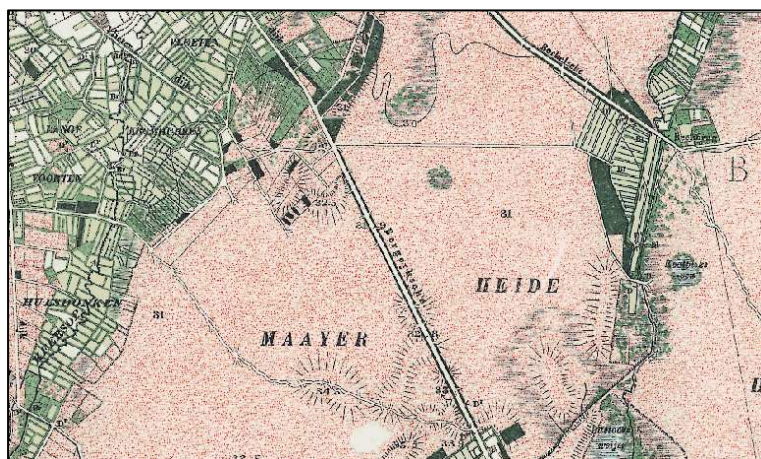
De N397 is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg binnen de gemeente Bergeijk. Deze weg sluit ten noordwesten van de gemeente, bij Eersel, aan op de stroomweg A67. Deze verbindt het gebied met Turnhout en Eindhoven. Het plangebied is tussen deze twee wegen gelegen. In oostelijke richting loopt de N397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

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

De Burgemeester Aartslaan, waaraan het plangebied is gelegen, vormt de doorgaande weg richting België en betreft een 60 km-weg.

2.1.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is te zien dat de Burgemeester Aartslaan in het verleden reeds aanwezig was. De weg betrof destijds al een doorgaande weg tot België. Onderstaande figuur betreft een uitsnede van de historische topografische kaart uit 1900 – 1909, waarbij de afstand tussen de ontginningsbanen duidelijk zichtbaar is.



Figuur 5: Historische topografische kaart uit 1900 - 1909

In de omgeving van het plangebied was omstreeks 1900-1909 weinig sprake van bebouwing. De omgeving bestond uit een heidegebied. De eerste ontginningsboerderijen zijn gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. De boerderijen hadden lange diepe kavels en lagen dan ook dicht bij elkaar. In de huidige situatie is ter plaatse geen sprake meer van een heidegebied.

2.2 Foto's plangebied

Navolgende foto's geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



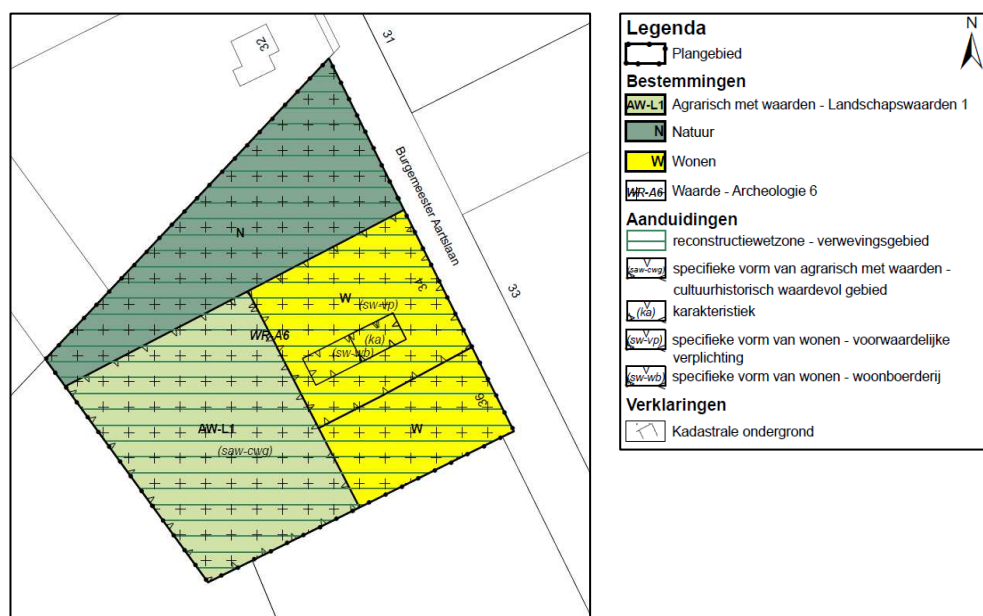
Figuur 6: Foto's impressie huidige situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan omvat één plangebied. Ter plaatse van het plangebied aan de Burgemeester Aartsiaan zal de agrarische bestemming worden herontwikkeld tot twee woonbestemmingen. De voormalige bedrijfswoning (huisnummer 34) betreft een gemeentelijk monument en blijft met de herontwikkeling behouden. Deze krijgt met de herontwikkeling een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning (huisnummer 36) zal tevens een woonbestemming krijgen. Overtollige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en er zal nieuwe natuur worden aangeplant. Hiertoe zal een bestemmingsvlak worden toegevoegd.

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



Figuur 7: Toekomstige situatie

3.2 Bouwvolume

De locatie Burgemeester Aartsiaan 34-36 zal na herontwikkeling twee woonbestemmingen kennen. Er zal sprake zijn van twee woonbestemmingsvlakken ten behoeve van ieder een woning. Ter plaatse is thans een bedrijfswoning aanwezig (huisnummer 36) welke slechts herbestemd zal worden naar 'Wonen'. Deze woning heeft een inhoud van 779 m³ en een oppervlakte van 147 m².

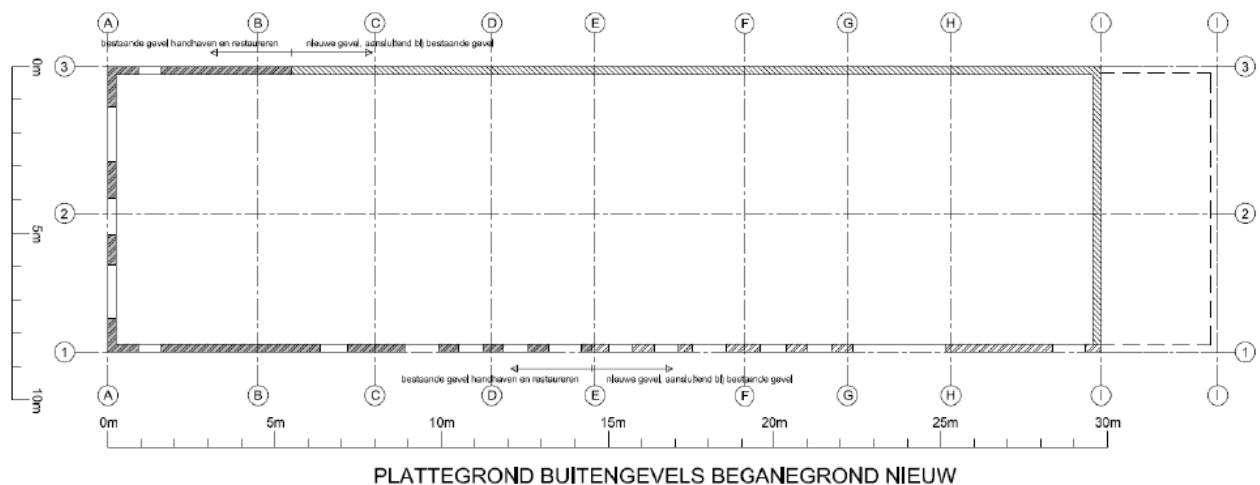
Ter plaatse van het plangebied is tevens sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit betreft de voormalige bedrijfswoning (huisnummer 34), welke met de herontwikkeling tevens een woonfunctie zal krijgen, met de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' en de aanduiding 'karakteristiek' zal behouden. De woonboerderij zal een totale inhoud hebben van 900 m³ en een oppervlakte van 300 m². De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen wordt teruggebracht tot 200 m². De overige agrarische bedrijfsbebouwing, à 900 m², zal worden gesaneerd.

Navolgende figuur betreft een schets, waarbij de te slopen bebouwing inzichtelijk is.



Figuur 8: Te slopen bebouwing

Navolgende figuur betreft een plattegrond van de buitengevels van de begane grond in de toekomstige situatie. As A betreft de voorgevel van de woning. Stramien A t/m E betreft de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Stramien E t/m I is in de loop der jaren verbouwd en draagt daarmee in de huidige situatie niet bij aan de karakteristieke uitstraling van de boerderij. Het reconstrueren van het verdwenen achterhuis geeft een toegevoegde waarde van het geheel waarbij er een totaalbeeld ontstaat van de karakteristieke boerderij in de oude staat.



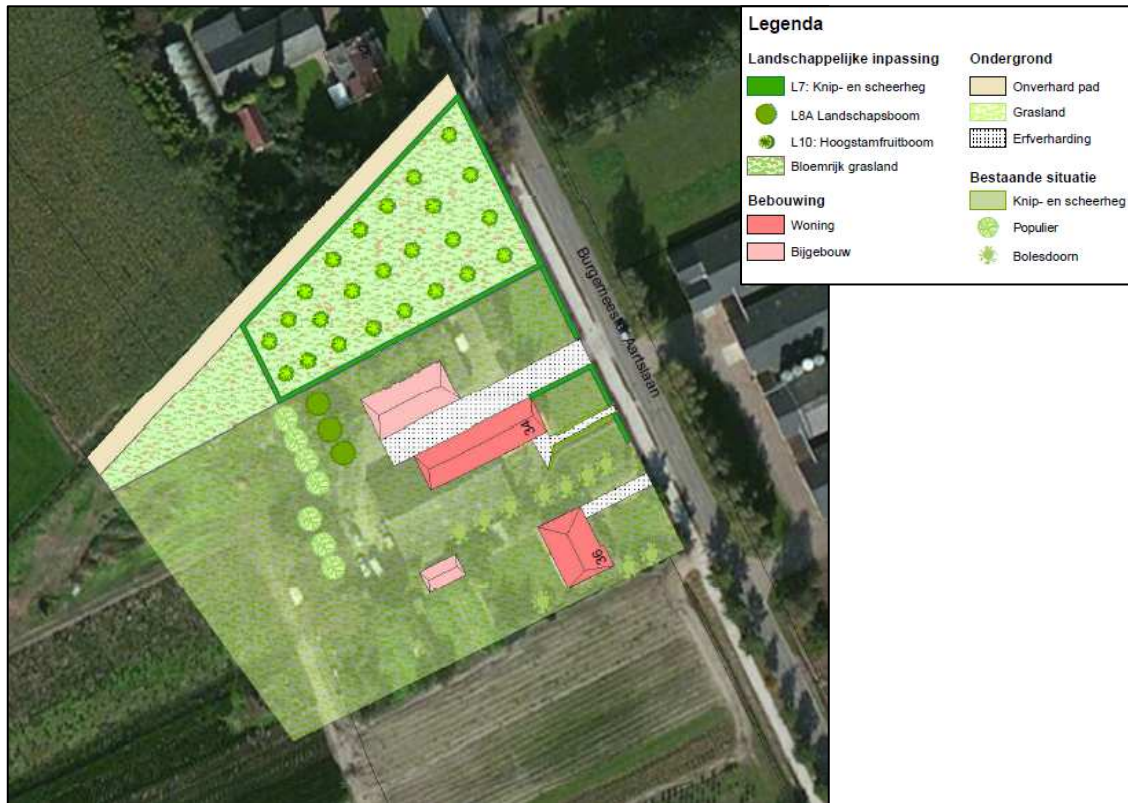
Figuur 9: Plattegrond buitengevels begane grond (Bron: "Voorstel voor hergebruik voormalige boerderij" door Pedro Schamp, Schamp Bouwkundig Advies)

3.3 Landschappelijke inpassing

Met de landschappelijke inpassing van het plangebied dient aangesloten te worden bij de huidige beplanting in de omgeving van het plangebied en de visie zoals gesteld in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Bergeijk. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Burgemeester Aartslaan'. De bebouwingsconcentratie ligt in een zeer open gebied, zonder andere bebouwing in de directe omgeving. Deze kenmerkende openheid weerspiegelt zich ook binnen de concentratie, waar er nauwelijks sprake is van groenelementen. In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan is, vanwege de grote openheid, sprake van verre zichtlijnen naar het achterliggende landschap. In het zuiden van de concentratie zijn er naar het oosten toe korte zichtlijnen. Het open karakter is kenmerkend voor de concentratie. Dit karakter moet behouden blijven. De zichtlijnen mogen niet beperkt worden door het aanbrengen van grootschalige bebouwing en/of opgaande beplanting en/of bomen.

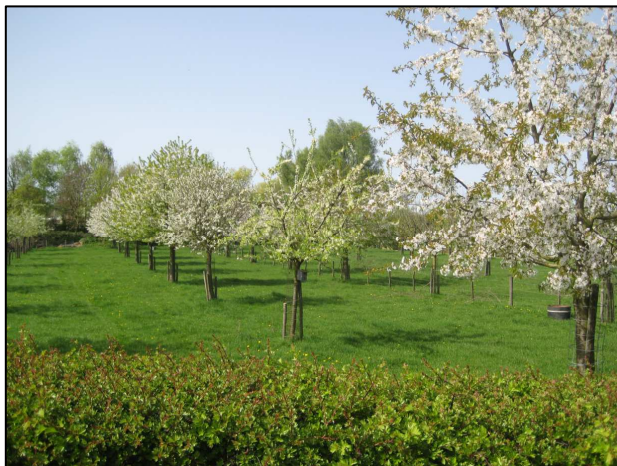
De beoogde herontwikkeling van het plangebied voorziet in de omzetting van een voormalig agrarisch bedrijf naar twee woonbestemmingen. Het plangebied zal landschappelijk worden ingepast. Aandacht dient hierbij te worden gegeven aan de openheid en de zichtlijnen welke niet beperkt mogen worden door het aanbrengen van opgaande beplanting of bomen. Ten noorden van het plangebied is sprake van een boomweide, bestaande uit voornamelijk populieren. Met de bodemsanering ter plaatse is een aantal populieren verdwenen.

De landschappelijke inrichting van het plangebied zal bestaan uit een hoogstamfruitboomgaard, omzoomd door een knip- en scheerheg. Tevens zal aan de achterzijde van het beoogde bijgebouw bij Burgemeester Aartslaan 34 een drietal notenbomen worden aangeplant. De hoogstamfruitbomen kunnen bestaan uit bijvoorbeeld appel, peer en/of noot. De knip- en scheerheg zal bestaat uit voornamelijk beuken. Om de openheid binnen de bebouwingsconcentratie te behouden, wordt in de west- en zuidzijde van het plangebied geen extra landschappelijke inpassing toegevoegd. De hoogstamfruitboomgaard, omzoomd door een knip- en scheerheg, zal ook de openheid en het doorzicht naar het achterliggende landschap niet belemmeren. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan, waarbij de nieuw toe voegen landschappelijke aspecten zijn uitgelicht. Het inrichtingsplan met inrichtingsschets (op schaal) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 10: Inrichtingsschets Burgemeester Aartslaan 34-36

Navolgende figuur betreft een voorbeeld van de toe te voegen hoogstamfruitboomgaard.



Figuur 11: Voorbeeld hoogstamfruitboomgaard

3.4 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)

In de huidige situatie zijn zowel Burgemeester Aartslaan 34 als Burgemeester Aartslaan 36 ontsloten aan de Burgemeester Aartslaan. Dit zal in de beoogde situatie niet veranderen. Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein te worden gerealiseerd. In de huidige situatie is reeds voldoende gelegenheid voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier zullen zich dan ook geen veranderingen voordoen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bouwvlak naar twee woonbestemmingen, waarbij een leefbare en veilige omgeving wordt gewaarborgd en tevens zorg wordt gedragen voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De beoogde herontwikkeling is dan ook passend binnen de doelstellingen zoals gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's ‘Samenhang als uitgangspunt’, ‘Economie’, ‘Een economisch vitaal landelijk gebied’, ‘Landbouw en Agrofood’, ‘Innovatie en breedte in het MKB’, ‘Vrijtijdseconomie’, ‘Natuur, landschap en water’, en ‘Leefbaarheid en gezondheid’.

Een goede samenhang tussen het landelijke en het stedelijke gebied is de kracht van Brabant en noodzakelijk om een vitaal landschap in de Brabantse kennis- en innovatieregio te realiseren. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie, wonen en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Maar ook een landelijk gebied als uitloopgebied van de stad. De directe nabijheid van stad en landelijk gebied wordt vaak genoemd als kwaliteit van Brabant (Brabant mozaïek). De beoogde herontwikkeling aan Burgemeester Aartslaan 34-36 door het wijzigen van een agrarisch bouwvlak naar twee woonbestemmingen, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden en tevens natuur wordt aangelegd, is dan ook passend binnen “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers”.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering. Dit komt enerzijds tot uiting doordat de provincie haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan een versterking van Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit.

De Structuurvisie kent een aantal belangrijke beleidsaanpassingen ten opzichte van de Interim Structuurvisie. Zo wordt het principe van zuinig ruimtegebruik, zoals neergelegd in de Interim Structuurvisie, in de SVRO vervangen door zorgvuldig ruimtegebruik.

Het doel is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik maakt de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies in het buitengebied

onder voorwaarden mogelijk. Met de beoogde herontwikkeling is geen nieuw ruimtebeslag nodig. Er wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande bebouwing. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

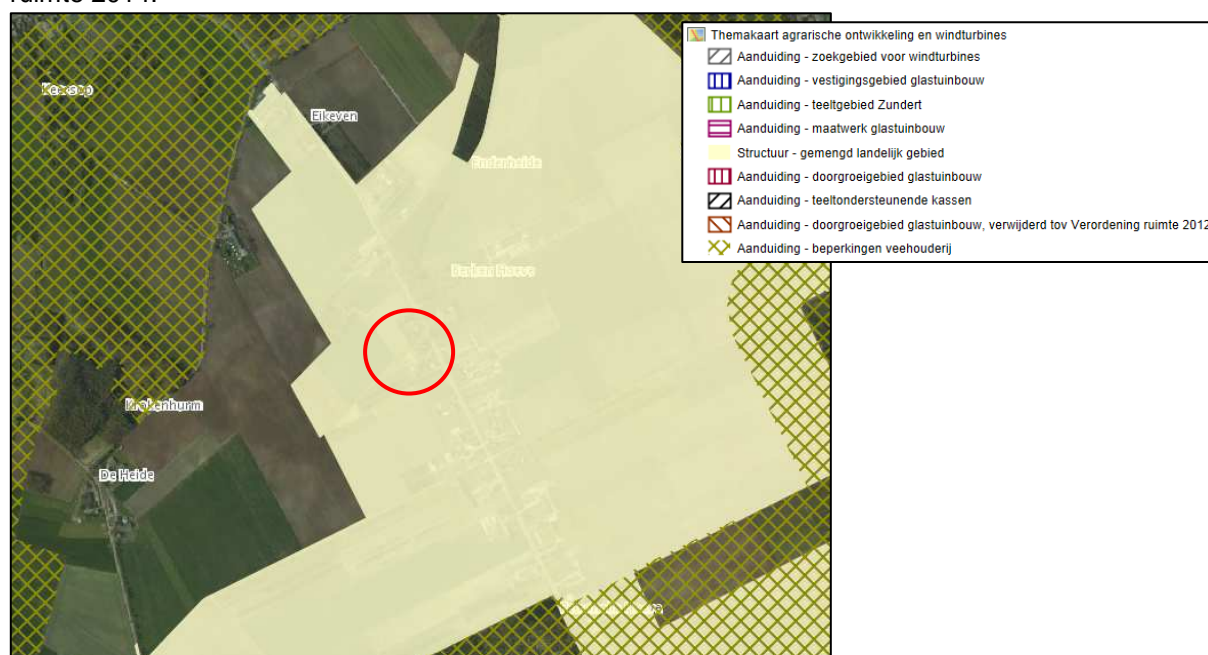
4.2.3 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

4.2.3.1 Zonering

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De beoogde herontwikkeling voldoet aan deze eis middels het wijzigen van een agrarische bestemming naar twee woonbestemmingen.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'cultuurhistorie'

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een 'cultuurhistorisch vlak'. Ter plaatse van een cultuurhistorisch vlak worden regels gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan het behoud en de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 5.3 wordt hierop verder ingegaan.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt de planlocatie niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

4.2.3.2 Artikel 3.1 Verordening ruimte 2014

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten bestaand stedelijk gebied dienen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen te worden geconcentreerd binnen het bestaande bouwperceel. Het plangebied aan Burgemeester Aartslaan 34-36 zal plaats bieden aan erfvoorzieningen waarbij een landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied wordt geen nieuwe bebouwing beoogd maar enkel gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling zal dan ook sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.3.3 Artikel 3.2 Verordening ruimte 2014

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied zoals gesteld in bijvoorbeeld de structuurvisie. In de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Bergeijk is het plangebied aangewezen als gelegen in een bebouwingsconcentratie, waarbij gesteld wordt dat kwaliteitsverbetering kan ontstaan door de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Het behoud van bestaande cultuurhistorische bebouwing kan gestimuleerd worden door het bieden van extra functionele mogelijkheden. Met de beoogde herontwikkeling zal worden bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie 'Burgemeester Aartslaan'. In paragraaf 4.3.2 wordt de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' verder toegelicht.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk hebben in augustus 2012 deze afstemmingsnotitie vastgesteld.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is bepaald dat voor de 'vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (categorie 1). Op deze manier wordt namelijk reeds voldoende geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Met de beoogde herontwikkeling wordt een wooneenheid gevestigd in een cultuurhistorisch waardevol pand, waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vereist.

Met de beoogde herontwikkeling zal eveneens sprake zijn van omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming. Door het omzetten kan een waardevermeerdering van de grond ontstaan. Aan de andere kant wordt het voor bebouwing bestemde vlak verkleind waardoor er een deel wordt afgewaardeerd naar agrarische cultuurgrond. Daarnaast zal overtollige bebouwing worden gesloopt. De aanwezige verontreinigde grond is thans gesaneerd en er wordt een landschappelijke beplanting aangelegd.

In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant 1 november 2011) is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak bebouwd (incl. bedrijfswoning) wordt getaxeerd op € 25,-/m². De oppervlakte van het huidige bouwvlak, de ondergrond van het monumentale pand buiten beschouwing gelaten, bedraagt in de huidige situatie 8.387 m² en kent daarmee een waarde van € 209.675,-.

Volgens de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) is de waarde van woonbestemmingen gestaffeld. De eerste 500 m² kent een waarde van € 360,-/m², de tweede 500 m² kent een waarde van € 180,-/m² en elke volgende m² kent een waarde van € 60,-/m². De toekomstige woonbestemming ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 36 zal een oppervlakte hebben van 1.324 m² en kent hiermee een waarde van € 289.440,-. Ter plaatse van het plangebied zal 3.276 m² natuur worden aangelegd, met een waarde van € 1,-/m². Het overige gedeelte (3.787 m²) krijgt met de herontwikkeling de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1'. Gesteld wordt dat agrarische grond onbebouwd een waarde heeft van € 5,-/m² ('Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant).

In de handreiking van de provincie wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In navolgende tabel is de berekening voor de te leveren tegenprestatie inzichtelijk gemaakt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	8387	€ 25.00	€ 209,675.00
Totaal oud	8387		€ 209,675.00
Wonen	1324		€ 289,440.00
Natuur	3276	€ 1.00	€ 3,276.00
Agrarisch	3787	€ 5.00	€ 18,935.00
Totaal nieuw	8387		€ 311,651.00
Bestemmingswinst			€ 101,976.00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 20,395.20
Bestemmingswinst		€ 101,976.00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 14: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een bestemmingsplanwinst als gevolg van bestemmingsplanherziening van € 101.976,-. Een compensatie van € 20.395,20 zal dan ook aangetoond moeten worden.

In de afstemmingsnotitie van de Kempengemeenten is bepaald dat op meerdere wijzen geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);

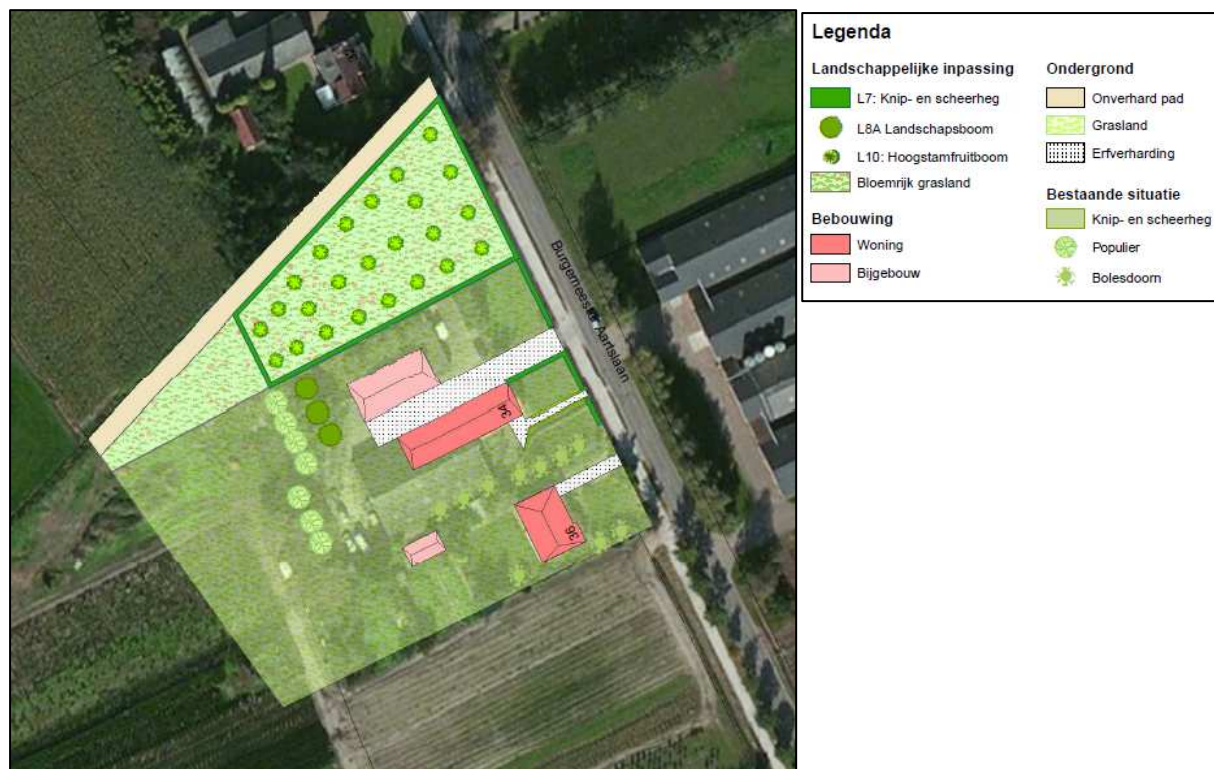
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Ter plaatse van het plangebied zal worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap middels het landschappelijk inpassen van de beoogde woningen, middels de sloop van bebouwing, sanering van de bodem en het restaureren van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Navolgend worden deze aspecten per punt nader toegelicht.

Landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan zal groen worden toegevoegd, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied en het omliggende landschap. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld.

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen. Ter plaatse van de huidige boomweide populieren zal een hoogstamfruitboomgaard worden aangelegd. Deze hoogstamfruitboomgaard zal worden omzoomd door lage knip- en scheerhagen, bestaande uit voornamelijk beuken. Aan de achterzijde van het beoogde bijgebouw bij Burgemeester Aartslaan 34 zal eveneens een drietal notenbomen worden aangeplant. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan, waarbij de nieuw toe voegen landschappelijke aspecten zijn uitgelicht. Het inrichtingsplan met inrichtingsschets (op schaal) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 15: Landschappelijke inpassing plangebied

Navolgend is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbeteringen en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 1 november 2011). De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg en een vergoeding van het onderhoud. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legenda-eenheden van het inrichtingsplan.

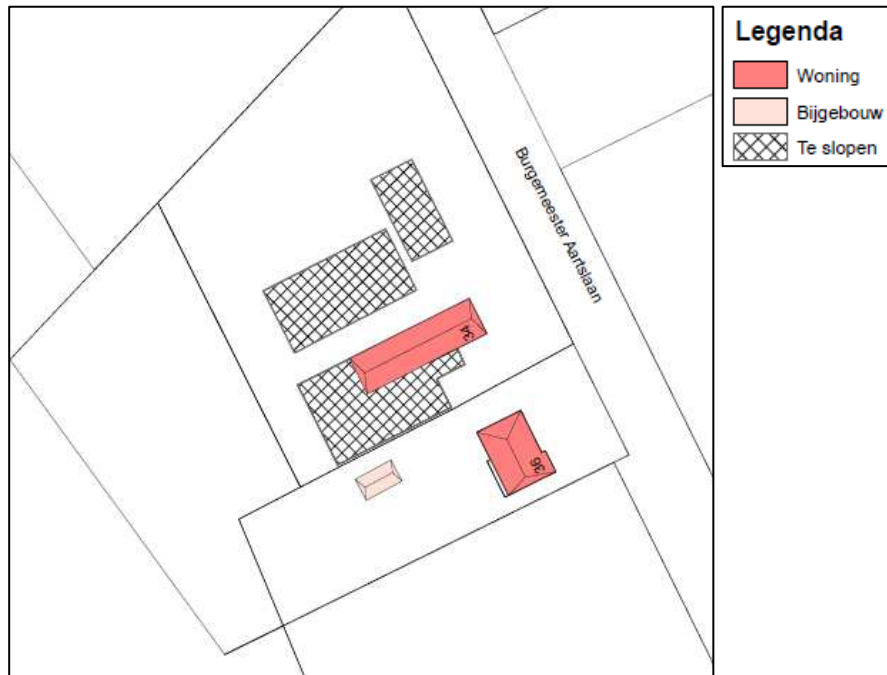
Landschapselement	aantal	Lengte	Breedte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg		250	1	250	lengte	€ 1.61	€ 1610.00	€ 1.18	€ 295.00	€ 2,950.00		€ 4,560.00
L8A Landschapsboom als solitair	3				st.	€ 61.64	€ 184.92	€ 5.63	€ 16.89	€ 168.90		€ 353.82
L10A Hoogstamfruitboom	24				st.	€ 61.64	€ 1,479.36	€ 5.42	€ 130.08	€ 1,300.80		€ 2,780.16
trajectbegeleiding											€ 1,500.00	€ 1,500.00
Totaal												€ 9,193.98

Figuur 16: Tabel vergoeding landschappelijke inpassing

Sanering bebouwing

Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap door sanering van de voormalige agrarische bebouwing. Op grond van de Verordening ruimte is het verplicht dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Sloop van bebouwing kost circa € 25,-/m².

In de huidige situatie is ter plaatse van Burgemeester Aartslaan 34 sprake van circa 1.090 m² bedrijfs- en bijgebouwen. Deze 1.090 m² zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. In navolgende figuur is de te slopen bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 17: Te slopen bebouwing binnen plangebied

Conform het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2014 wordt tevens 120 m² aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van twee woonbestemmingen, waarbij dan ook in totaal 240 m² bijgebouwen wordt toegestaan. Derhalve zal sprake zijn van 850 m² overtollige bebouwing (1.090 m² - 240 m²). In het kader van de 'sloopbonusregeling' wordt 400 m² ingezet om 80 m² extra bijgebouwen toe te staan in de toekomstige situatie. Resteert nog 450 m² te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen welke wordt meegenomen ten behoeve van de landschapsinvesteringsregeling. De sloop van deze 450 m² bebouwing brengt een investering met zich mee van € 11.250,-.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Tevens zal met de beoogde herontwikkeling geïnvesteerd worden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse. De cultuurhistorisch waardevolle kopgevelboerderij Burgemeester Aartslaan 34 zal worden gerestaureerd. De cultuurhistorisch waardevolle kopgevelboerderij betreft een ontginningsboerderij, gebouwd omstreeks 1930. Navolgende figuur betreft een historische foto van de kopgevelboerderij.



Figuur 18: Historische foto koppevelboerderij Burgemeester Aartslaan 34

Een voorstel voor renovatie van het cultuurhistorisch waardevolle pand wordt gegeven in het 'Voorstel voor hergebruik voormalige boerderij' door Schamp Bouwkundig Advies, d.d. 22 januari 2013. In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt verankerd dat bij ingebruikname van de woonbestemming aan Burgemeester Aartslaan 34 daadwerkelijk geïnvesteerd moet zijn in het cultuurhistorisch waardevolle pand en deze duurzaam in stand wordt gehouden. Het aspect cultuurhistorie wordt in paragraaf 5.3 nader toegelicht waarbij dieper in wordt gegaan op de renovatie van het cultuurhistorisch waardevolle pand. De investering in het cultuurhistorisch waardevolle pand wordt niet meegenomen met de berekening van de te leveren tegenprestatie.

Bodemsanering

Tevens draagt de initiatiefnemer zorg voor een extra kwaliteitsverbetering door de bodem te saneren. De ter plaatse aanwezige zinkassen in de erfverharding zijn reeds verwijderd. De kostenraming van betreffende sanering werd gesteld op ruim € 167.000,-. Initiatiefnemer heeft hiervoor een eigen bijdrage geleverd van ruim € 33.000,-. De bodemsanering wordt niet meegenomen met de berekening van de te leveren tegenprestatie.

Tegenprestatie

Met de beoogde landschappelijke inpassing (€ 9.193,98) en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing (€ 11.250,-) wordt geheel voldaan aan de vereiste landschappelijke tegenprestatie van € 20.395,20. Afspraken over de te leveren tegenprestatie worden vastgelegd in een te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Bergeijk. Tevens wordt in de regels van onderhavig bestemmingsplan verankerd dat voldaan dient te worden aan de vereisten van de kwaliteitsverbetering waarbij is vastgelegd dat overtollige bebouwing gesloopt dient te worden en de landschappelijke inpassing aangelegd en onderhouden dient te worden.

4.2.3.4 Artikel 7.7 Wonen in gemengd landelijk gebied

De Verordening ruimte 2014 bepaalt dat nieuwbouw van een woning in een gemengd landelijk gebied niet is toegestaan. Artikel 7.7 derde lid, sub b bepaalt echter dat vestiging van een woonfunctie in

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Binnen het plangebied is in het verleden een nieuwe bedrijfswoning gebouwd, waarbij de voormalige bedrijfswoning is behouden als bedrijfsgebouw. Deze voormalige bedrijfswoning (huisnummer 34) betreft een gemeentelijk monument en zal na de beoogde herontwikkeling een woonfunctie kennen. Het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed zal hierbij dan ook behouden blijven en worden opgeknapt. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hersteld en behouden. In paragraaf 5.3 wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle aspecten. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. Navolgende figuur betreft een foto van de cultuurhistorisch waardevolle voormalige bedrijfswoning, welke na de herontwikkeling zal worden bestemd naar een woonfunctie.



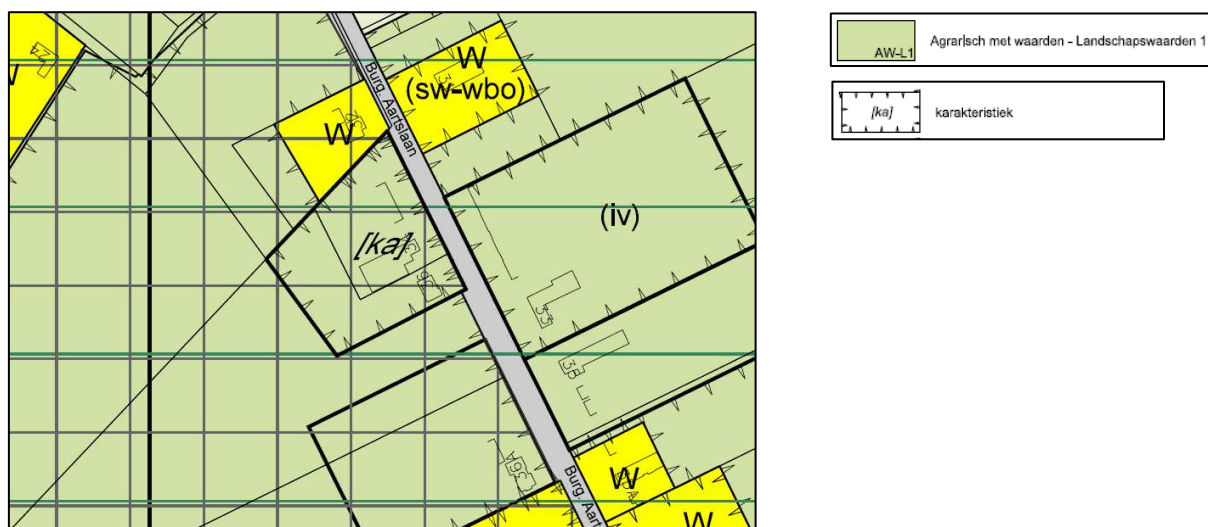
Figuur 19: Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van het plangebied

Artikel 7.7 vierde lid bepaalt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning eveneens mogelijk is, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt overtollige (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning zal niet worden gesplitst in meerdere woonfuncties.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Het plangebied Burgemeester Aartslaan 34-36 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' van de gemeente Bergeijk. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse van het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan.



Figuur 20: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' gemeente Bergeijk

In dit bestemmingsplan is het plangebied aangewezen als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1', met de bouwaanduidingen 'karakteristiek' en 'bouwvlak', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' en 'groenblauwe mantel'.

De als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
 2. 'intensieve kwekerijen' tevens intensieve kwekerijen zijn toegestaan;
 waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. bestaande bedrijfswoningen;
- d. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. tevens dagrecreatieve voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- f. tevens een kampeerboerderij ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';
- g. tevens een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- h. tevens een detailhandel in groenten en fruit en aanverwante artikelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - detailhandel in groenten en fruit en aanverwante artikelen';
- i. tevens productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - productiegebonden detailhandel';
- j. tevens een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur';
- k. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing specifiek ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- l. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- m. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- n. extensief recreatief medegebruik;

- o. een (zoekgebied voor een) ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone';
- p. een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen';
- q. behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- r. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1. het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle akkers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker';
 - 3. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Beoogd wordt om het agrarische bouwvlak te bestemmen naar twee woonbestemmingen. Het vigerende bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid wijziging naar een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk (artikel 5.7.11):

Artikel 5.7.11 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van het bouwvlak;
- b. Deze wijziging is niet toegestaan op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- c. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsplan 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen;
- e. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat:
 - 1. Per 500 m² sloop van bedrijfsgebouwen de inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot met 50 m³ tot maximaal 900 m³ of 20% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 200 m²;
 - 2. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dient te blijven;
- f. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is thans beëindigd. Door de ligging van een aantal woningen in de directe nabijheid van het plangebied is agrarisch hergebruik niet gewenst. Het agrarische bouwvlak zal dan ook worden bestemd naar twee woonbestemmingen. Daarbij zal de aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Burgemeester Aartslaan 34 behouden blijven en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' worden toegevoegd. Tevens krijgt het noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied een natuurbestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1'.

4.3.2 Ontwerpbestemmingsplan Herziening Buitengebied 2014

De gemeente Bergeijk is voornemens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' te herzien. Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' heeft thans ter inzage gelegen. Inhoudelijk worden er geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Onder andere het erfgoedbeleid, archeologische aspecten, de Verordening ruimte 2014 en de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen worden in de actualisatie van het bestemmingsplan doorvertaald. De regels van onderhavig bestemmingsplan worden op het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied 2014 afgestemd. Aan het plangebied wordt eveneens, conform het ontwerpbestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend.

Gebruik wordt gemaakt van de sloopregeling zoals gesteld in artikel 5.7.11 onder e. Per woning wordt 120 m² aan bijgebouwen toegestaan. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

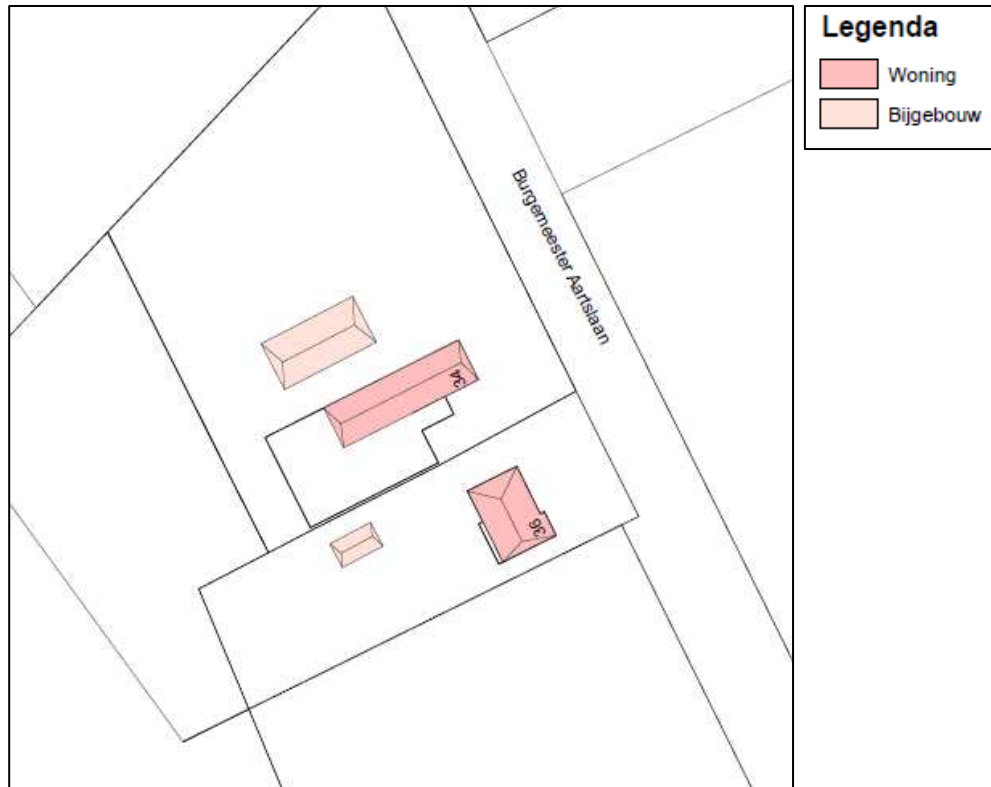
In de huidige situatie is ter plaatse van Burgemeester Aartslaan 34 sprake van circa 1.090 m² bedrijfs- en bijgebouwen. Deze 1.090 m² zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. In navolgende figuur is de te slopen bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 21: Te slopen bebouwing binnen plangebied

Conform het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2014' wordt 120 m² aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Het plangebied kent na de beoogde herontwikkeling twee woonbestemmingen. In

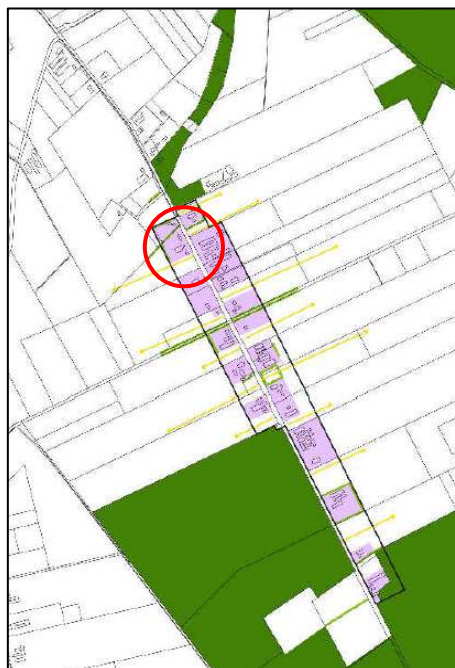
totaal wordt daarmee 240 m² aan bijgebouwen toegestaan binnen het plangebied. Derhalve zal sprake zijn van 850 m² overtollige bebouwing (1.090 m² - 240 m²). In het kader van de 'sloopbonusregeling' wordt 400 m² ingezet om 80 m² extra bijgebouwen toe te staan op de locatie Burgemeester Aartslaan 34. Derhalve wordt ter plaatse van Burgemeester Aartslaan 34 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. In navolgende figuur is de beoogde bebouwing na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 22: Beoogde bebouwing na herontwikkeling

4.3.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Bergeijk is opgesteld in 2011 en dient als gebiedsgerichte visie die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. In deze gebiedsvisie is de Burgemeester Aartslaan aangeduid als bebouwingsconcentratie als zijnde een 'bebouwingslint solitair'. In navolgende figuur is het bebouwingslint weergegeven zoals aangeduid in de gebiedsvisie.



Figuur 23: Bebouwingsconcentratie 'Burgemeester Aartslaan' zoals weergegeven in 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Bergeijk

Het lint strekt zich vanuit de kern in zuidelijke richting over enkele kilometers uit tot aan de grens met België. De bebouwingsconcentratie is uniek door de ligging in het open gebied, gelegen op een afstand van de kern. Het open karakter is kenmerkend voor de concentratie en zal dan ook behouden dienen te blijven. De zichtlijnen mogen niet beperkt worden door het aanbrengen van grootschalige bebouwing en/of opgaande beplanting en/of bomen. Door de vele landbouwkavels heeft het gebied een 'harde' uitstraling. Een verzachting van dit beeld kan gelegen zijn in het aanleggen van heggen en/of struiken als erf- of laanbeplanting. Een geleidelijke overgang van de bebouwingsconcentratie naar het omliggend gebied, waarbij de bestaande vergezichten behouden blijven, zou een sterke impuls aan de kwaliteit van het gebied geven.

In de gebiedsvisie is gesteld dat kwaliteitsverbetering kan ontstaan door de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Het behoud van bestaande cultuurhistorische bebouwing kan gestimuleerd worden door het bieden van extra functionele mogelijkheden. Dit kan door ruimte te bieden voor onder andere boerderijsplitsing, het herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing of functieverandering.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak gewijzigd naar twee woonbestemmingen en zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Daarbij wordt overtollige bebouwing gesloopt en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden. Deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zal worden ingezet voor een woonfunctie. De landschappelijke inpassing zal gebeuren aan de hand van streekeigen beplanting en een hoogstamfruitboomgaard. Er zal sprake zijn van herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing. Opgaande beplanting of bomen zijn laag of op een zodanige afstand aangelegd dat doorzichten behouden blijven. De zichtlijnen naar het westen worden dan ook niet belemmerd. De beoogde herontwikkeling draagt dan ook bij aan de doelstellingen zoals gesteld in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Bergeijk. De invulling van de landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.

5. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

5.1 Watertoets

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

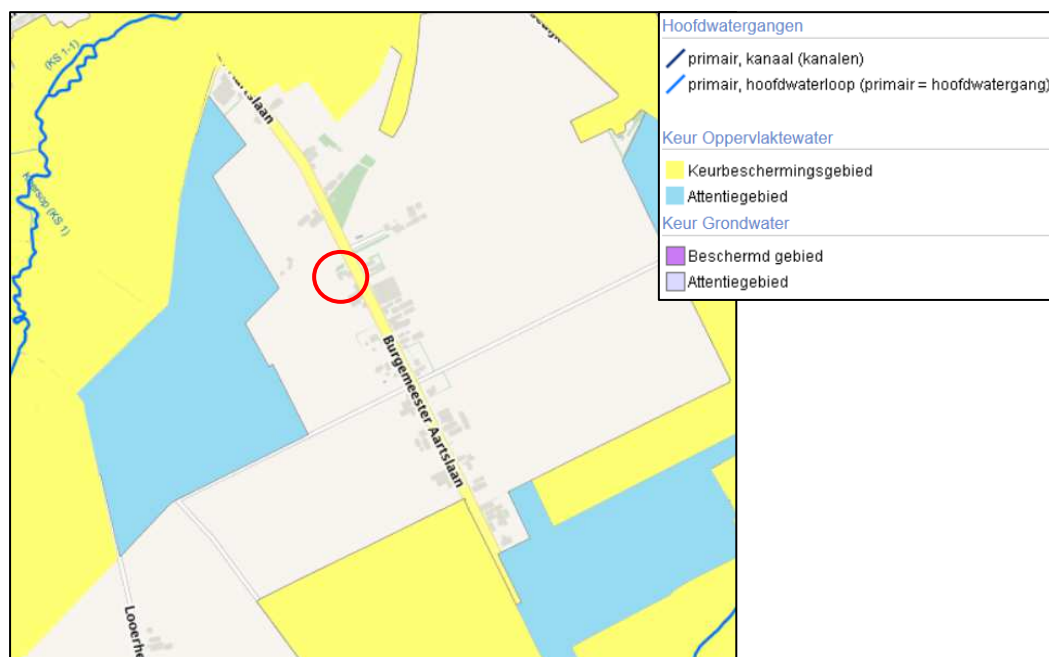
5.1.2.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

5.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.



Figuur 24: Keurkaart 2013

5.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

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

5.1.3.1 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

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

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

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

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

Waterketen

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

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

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

5.1.3.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

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

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

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

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

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft

naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

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

Schoon water

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

Schone waterbodem

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

Mooi water

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

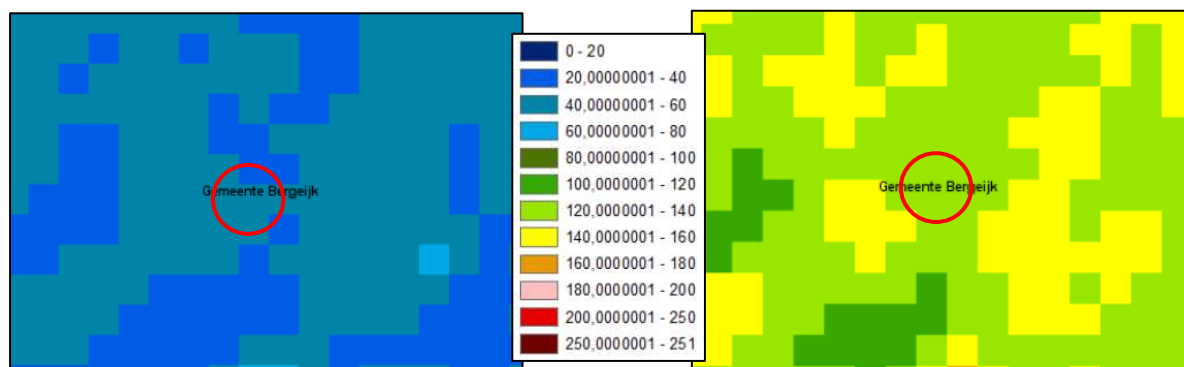
5.1.3.3 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

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

5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +31 m. Het gebied bestaat uit jonge zandontginningen (open), een dekzandvlakte en een dalvormige laagte.

Ter plaatse van het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse bedraagt -24-60 cm-mv. De GLG ter plaatse bedraagt -120-140 cm-mv.



Figuur 25: GHG en GLG ter plaatse van het plangebied

5.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen

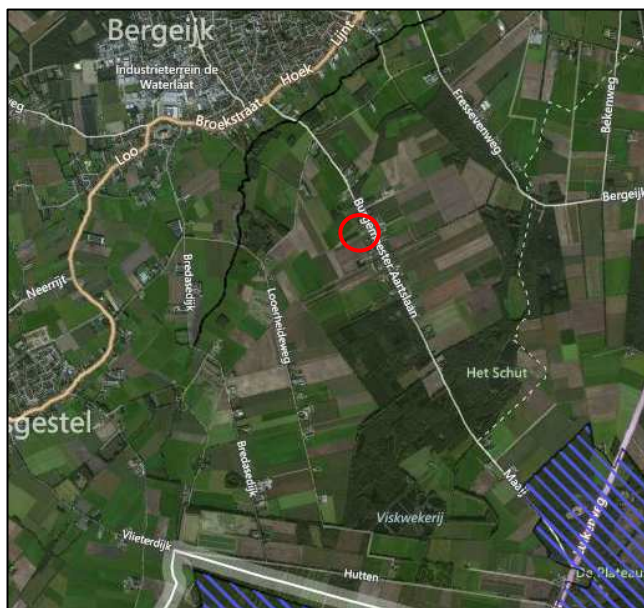
Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

Binnen het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan zal sprake zijn van een afname van oppervlakte van daken en verhardingen. De manier van afvoer van het hemelwater zal derhalve in de nieuwe situatie niet wijzigen. Derhalve zal een verbetering ontstaan met betrekking tot de waterhuishouding ter plaatse.

5.2 Natuur

5.2.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

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



Figuur 26: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'

Het gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel omvat de Grootte Heide in het noorden, de gemeentebossen van Heeze, de landgoederen Valkenhorst en Heezerheide en de boswachterij Leende. Het westelijk deel betreft De Plateaux, het dal van de Dommel en gedeelten van de beeklopen van de Run en de Keersop. Het plangebied is gelegen op dermate grote afstand van het Natura 2000-gebied dat herontwikkeling van het plangebied geen effect zal hebben op dit gebied.

5.2.2 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Hiertoe is door Nipa Milieutechniek b.v. een quickscan Flora en fauna uitgevoerd (d.d. 6 december 2012, projectnummer 13324). De volgende conclusies en aanbevelingen komen hier uit voort:

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van een ongenummerd perceel aan de Burgemeester Aartslaan te Bergeijk, kadastraal bekend onder de gemeente Bergeijk, sectie H, nummer 839, zijn op de locatie geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De locatie, erf en bebouwing, is ongeschikt als verblijfplaats of foerageergebied voor dieren.

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

De quickscan flora en fauna is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De te slopen bedrijfsgebouwen ter plaatse van het plangebied zijn allen in gebruik geweest ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. In (oudere) stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Tijdens de quickscan flora en fauna door Nipa Milieu werden geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De bebouwing wordt door het ontbreken van een spouwmuur en de dakconstructie van golfplaten niet als een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen gezien.

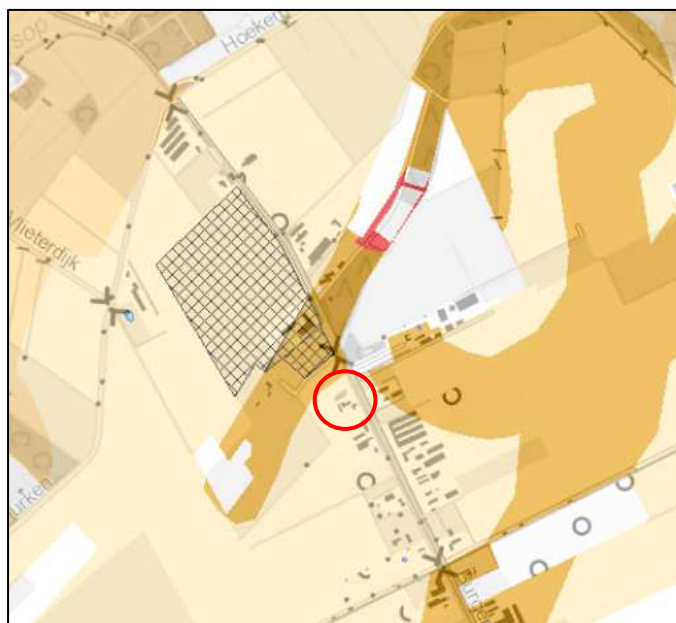
5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Verdrag van Valletta

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

5.3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Bergeijk heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente is tevens voornemens het cultuurhistorisch beleid vast te stellen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart.



Figuur 27: Uitsnede erfgoedkaart (Bron: SRE. Laatst bijgewerkt: 24 oktober 2012)

Volgens deze erfgoedkaart is ter plaatse van het plangebied een lage verwachtingswaarde. Het plangebied is gelegen binnen een jonge heideontginning. Deze jonge heideontginning wordt als volgt

omschreven: *“Jonge heideontginning, overwegend bestaande uit landbouwgronden. Plaatselijk productiebossen met naaldhout. Het gebied is verkaveld en ontgonnen in de periode 1930-1945. Een drietal oude doorgangsdijken, de Bredase Dijk, de Bergeijkse Dijk (thans Burg. Aartslaan) en de Borkelse Dijk, werden gehandhaafd en vormden het uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling. In het gebied verschillende (langgevel)boerderijen uit de periode van de ontginning. Het gebied kent een samenhang met de jonge ontginningen langs de Beekloop.”*

De voormalige bedrijfswoning ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 34 is op de erfgoedkaart aangewezen als ‘Historische bouwkunst’. In navolgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

5.3.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

In de Monumentenverordening van de gemeente Bergeijk is de voormalige bedrijfswoning ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 34 eveneens aangewezen als gemeentelijk monument. Navolgende figuur betreft een historische foto van de kopgevelboerderij aan de Burgemeester Aartslaan 34.



Figuur 28: Historische foto Burgemeester Aartslaan 34 te Bergeijk

Deze voormalige boerderij betreft de “Theresia Hoeve”, een ontginningsboerderij van het kopgevelboerderijtype, gebouwd omstreeks 1930 en van langgerekt volume op enige afstand van de straat. De gevel is nagenoeg symmetrisch: de linker helft is iets breder dan de rechter, terwijl de kap rechts van een geringe borstwering is voorzien, is er links geen borstwering. De gevel bevat een licht terugspringende voordeur en twee vensters die tweedelig zijn, voorzien van ongedeelde schuiframen en roedelverdeling. De lekdorpels zijn uitgevoerd in kunststeen. In de geveltop is een gecementeerd,

terugliggend vlak met de huisnaam aangebracht. De kap is gedekt met rode muldenpannen die over de gevel zijn gedekt en is ter plaatse van de zijgevels van mastgoten voorzien. De schoorsteen is erg goed gedetailleerd. De voorgevel is uitgevoerd in rode baksteen, in kruisverband met geknipte voeg. De aanbouw onder plat dak bezit geen monumentale kwaliteit. Het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte is ingekort ten behoeve van een uitbreiding. Deze uitbreiding betreft geen monument.

Volgens de monumentenlijst is het object van algemeen belang onder anderen vanwege de gave hoofdvorm van het overgebleven deel als vertegenwoordiger van een zeldzaam boerderijtype. De gave details zijn zeer waardevol. De hoge cultuurhistorische waarde als gaaf voorbeeld van de voor Bergeijk en omgeving zeldzaam geworden ontginningsboerderij, gegeven het feit dat de meeste voorbeelden zijn aangetast of verminkt.

Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

De Kempengemeenten hebben de voorkeur dat investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. De mogelijkheid wordt gegeven om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeeld is herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling zal worden geïnvesteerd in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

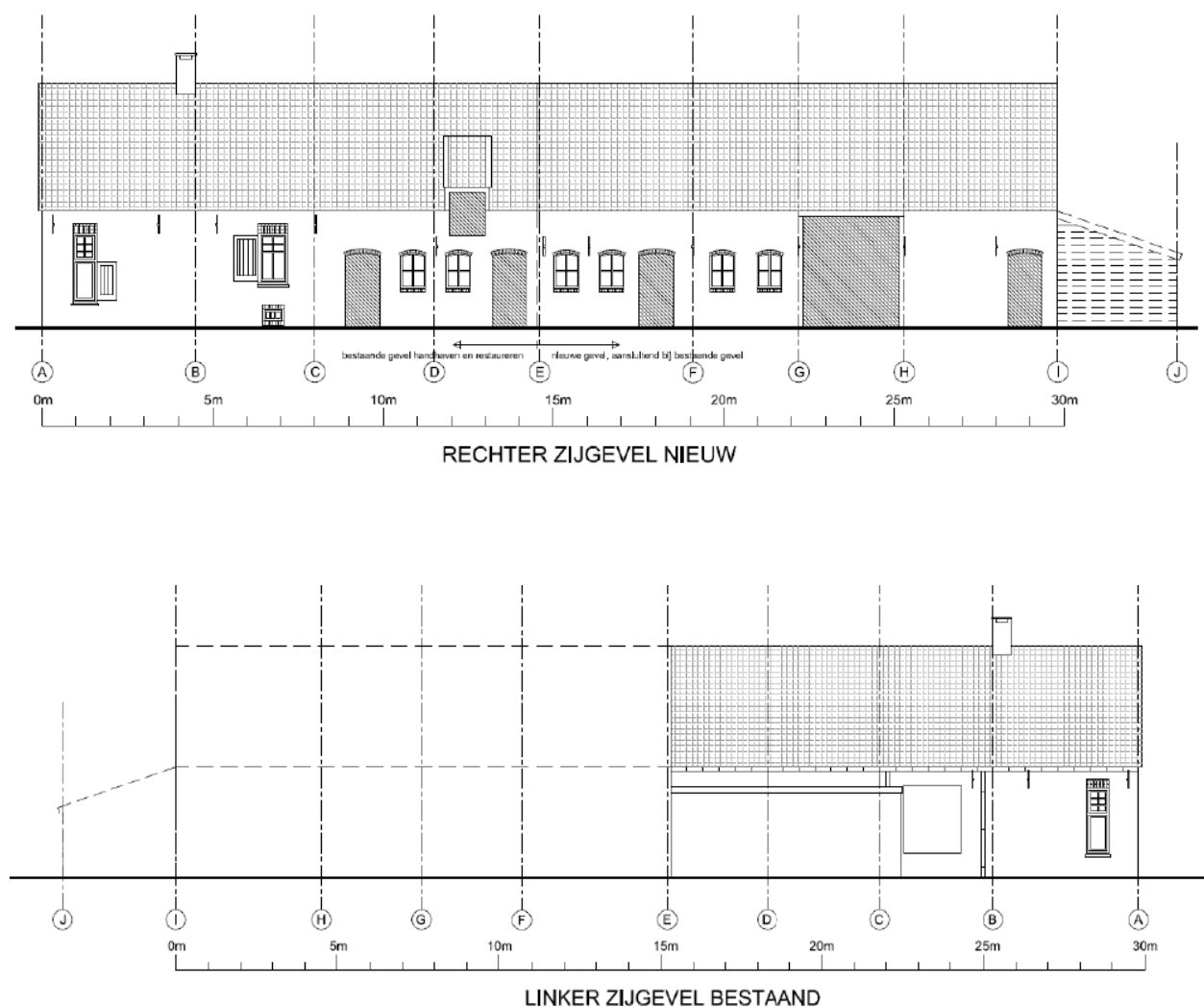
In de loop der jaren is de boerderij op enkele punten verbouwd. Het achterste gedeelte is flink uitgebreid waarbij tevens hoogteverschil is ontstaan tussen het woongedeelte en het stalgedeelte. Tevens is de aanbouw opzij indifferent aan de cultuurhistorisch waardevolle kopgevelboerderij. In navolgende figuur is de huidige situatie weergegeven.

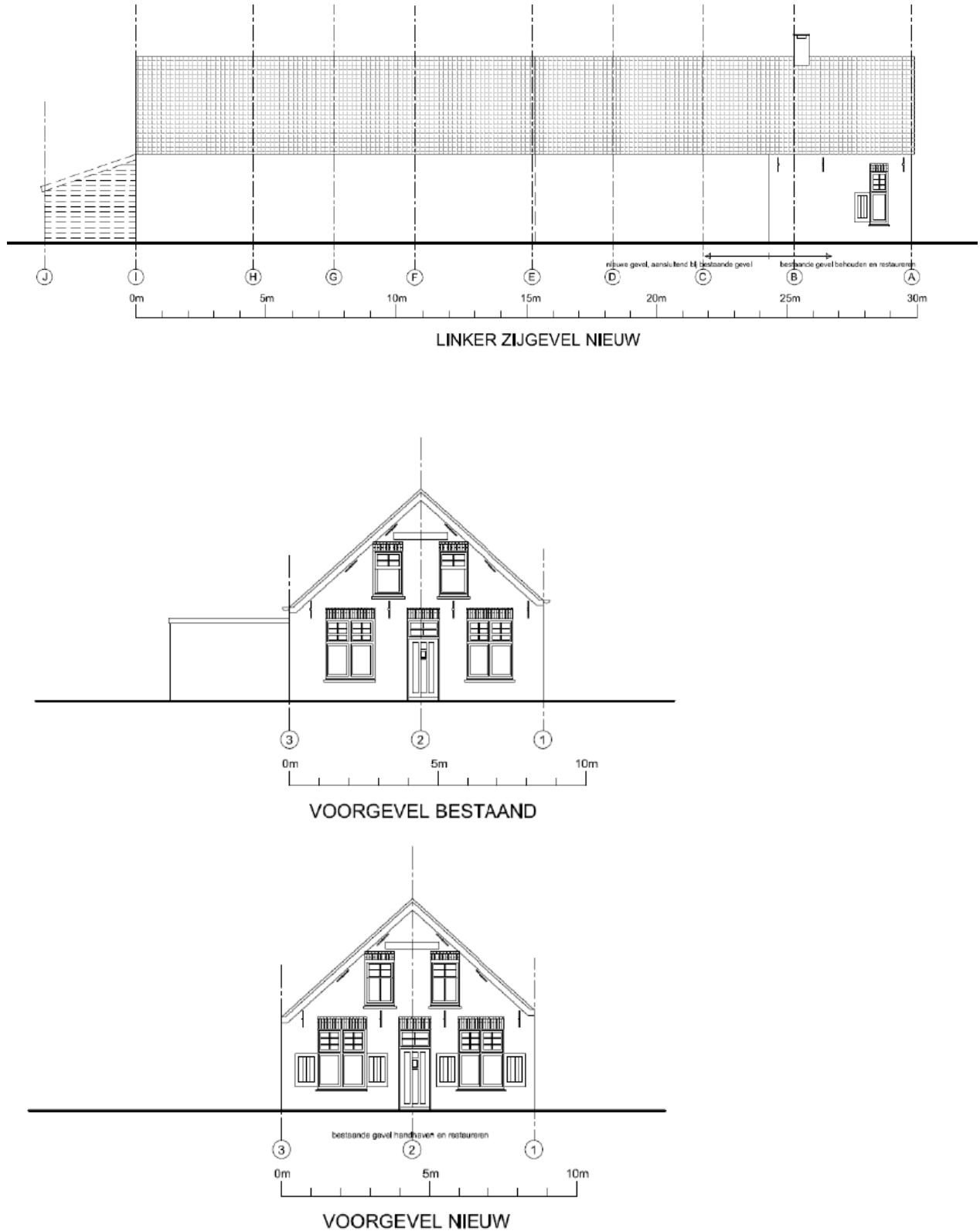


Figuur 29: Boven: vooraanzicht met links de uitbouw duidelijk zichtbaar en rechts het verlaagde gedeelte. Onder: zij aanzicht met verlaagd gedeelte duidelijk zichtbaar

De boerderij zal weer in zijn oorspronkelijke uiterlijk worden terug gebracht. Door Schamp Bouwkundig Advies is een advies uitgebracht met betrekking tot de verbouwing van de oude ontginningsboerderij. Dit advies is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de historische boerderij deels gerestaureerd, deels gerenoveerd en het verdwenen achterhuis gereconstrueerd. In navolgende figuur is een overzicht van de huidige en toekomstige situatie weergegeven, zoals voorgesteld door Pedro Schamp, Schamp Bouwkundig Advies.





Figuur 30: Voorgestelde reconstructie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Voorgesteld wordt om ten behoeve van de investering in het cultuurhistorisch waardevolle pand de volgende bouwkundige aanpassingen uit te voeren:

- Het metselwerk in de gevels handhaven en herstellen. Scheuren en loszittende stenen worden hersteld en de oorspronkelijke gevelopening wordt gereconstrueerd. Tevens worden de gevels in de oorspronkelijke voeg met een passende voegmortel gevoegd.
- Bestaande bloktanden, smeerranden, rollagen, etc. worden hersteld.
- Kunststeen raamdorpels worden hersteld.
- De muurankers worden gedemonteerd, gestraald, gescopeerd en gelakt.
- Bestaande kozijnen worden gehandhaafd en hersteld voor wat betreft houtrot.
- Bestaande ramen worden voorzien van tochtwering.
- De schoorsteen wordt gehandhaafd en hersteld.
- Nieuwe halve houten luiken worden aangebracht, bestaande uit houten delen voorzien van klamp, bij de ramen van enkel het voorhuis.

Genoemde bouwkundige aanpassingen betreffen slechts de investering in het cultuurhistorisch waardevolle pand, stramien A t/m E. Tevens wordt een voorstel gedaan voor toe te passen woningverbetering en het reconstrueren van het verdwenen achterhuis, vanaf stramien E. Deze aspecten dragen niet bij aan de investering in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Echter, de reconstructie van het verdwenen achterhuis zorgt voor een totaalbeeld van de karakteristieke boerderij met de sfeer van weleer, terwijl binnenin de boerderij ruimte wordt geboden voor het realiseren van een ruime en comfortabele woning, die voldoet aan de huidige woonwensen. Dit alles met behoud en versterking van de uitstraling en het karakter van de huidige boerderij en zijn omgeving en met fysiek behoud van de boerderij en zijn cultuurhistorische waarden.

5.4 Agrarische aspecten

In de directe omgeving van het plangebied (550 meter) zijn zes veehouderijen gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 31: Ligging veehouderijen ten opzichte van het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling zal een nieuw geurgevoelig object worden toegevoegd. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde nieuw toe te voegen woonbestemming. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden en mag het nieuwe geurgevoelige object omliggende bedrijven niet beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.4.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Bergeijk heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij', waarmee de gemeenteraad op 7 juli 2011 heeft ingestemd. Deze geurverordening heeft alleen betrekking op de vaste afstanden voor extensieve veehouderijen (melkveehouderijen, paardenhouderijen, etc.) en is bedoeld voor veehouderijen die op slot zitten (met wettelijke normen niet kunnen uitbreiden). Wat betreft de geurnormen (oue/m³) blijven de wettelijke geldende normen van kracht. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij' is bepaald dat wat betreft de afstand van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor vaste afstanden gelden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom kan worden volstaan met 50 meter mits deze bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, waarvoor een geurnorm geldt van 14 oue/m³ voor veehouderijen waarvoor een emissiefactor is vastgesteld en een vaste afstand van 50 meter voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld.

Voor de veehouderij aan de Burgemeester Aartslaan 35 is geen emissiefactor vastgesteld, waarbij dan ook een vaste afstand geldt van 50 meter tot het geurgevoelig object ter plaatse van het plangebied. Op deze veehouderij zijn de volgende dieraantallen vergund:

5571 TR, Burgemeester Aartslaan 35, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 29-11-2005 RAV-tabelversie: RAV 2004-1											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	40	212	0	10	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	75	293	0	19	0	3
Totalen						115	505	0	29	0	6

Sluit venster

Deze veehouderij bevindt zich op een afstand van 175 meter tot het plangebied en vormt hiermee dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Op de veehouderijen aan de Burgemeester Aartslaan 33 en 41 worden dieren gehouden waarvoor wel een emissiefactor is vastgesteld. Op deze veehouderijen zijn de volgende dieraantallen vergund:

5571 TR, Burgemeester Aartslaan 33, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 18-04-2012 RAV-tabelversie: RAV 2011-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.9.1		bedrijf	0,1250	48600	6075	0	126	16524	4082
Totalen						48600	6075	0	126	16524	4082

Sluit venster

5571 TR, Burgemeester Aartslaan 41, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 20-06-2011 RAV-tabelversie: RAV 2010-1											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)		D1.1.4.1	bedrijf	0,26	1280	333	58	0	6912	95
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)		D1.1.3.2	bedrijf	0,16	1280	205	58	0	6912	72
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)		D1.2.16	bedrijf	2,90	96	278	42	25	2678,40	15
D1.3	guste en dragende zeugen		D1.3.1	bedrijf	2,40	72	173	17	19	1346,40	13
D1.3	guste en dragende zeugen		D1.3.9.2	bedrijf	2,50	66	165	16	17	1234,20	12
D1.3	guste en dragende zeugen		D1.3.9.2	bedrijf	2,50	300	750	71	78	5610	53
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder		D2.100	bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking		D3.2.9.1	bedrijf	0,80	320	256	229	14	5152	32
Totalen						3416	2171	492	154	29882,40	292

Sluit venster

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Van de veehouderij aan de Burgemeester Aartslaan 33 dient de voorgrondbelasting bepaald te worden. Met behulp van het programma V-Stacks Vergunning is een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting van deze veehouderij op de beoogde woning aan de Burgemeester Aartslaan 34. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen globaal de hoekpunten van de beoogde woonbestemming aan Burgemeester Aartslaan 34. Navolgend zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 6	154 069	368 342	4,0	3,6	0,70	4,00	3 366
2	Stal 7	154 077	368 326	4,0	3,6	0,70	4,00	3 366
3	Stal 8	154 085	368 310	4,0	3,6	0,70	4,00	2 686
4	Stal 9	154 093	368 294	4,0	3,6	0,70	4,00	3 366
5	stal 10	154 150	368 298	2,0	4,6	0,50	1,00	3 740

Geur gevoelige locaties

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	A	153 956	368 313	14,0	5,7
7	B	153 986	368 273	14,0	8,9
8	C	153 935	368 252	14,0	5,7
9	D	153 924	368 273	14,0	4,9

De geurbelasting van de veehouderij aan de Burgemeester Aartslaan 33 op de nieuw toe te voegen woning betreft maximaal 8,9 oue/m³. De maximaal toegestane geurbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 14 oue/m³. Gesteld kan worden dat geen sprake zal zijn van een te hoge geurbelasting op de nieuw toe te voegen woning (huisnummer 34).

De voorgrondbelasting van de veehouderij aan de Burgemeester Aartslaan 41 op de beoogde woning aan de Burgemeester Aartslaan 34 is tevens berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. Navolgend zijn de resultaten van deze berekening gegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1	154 291	367 811	4,2	4,4	0,35	4,00	2 678
2	Stal 2	154 269	367 835	4,2	4,2	0,36	4,00	2 618
3	Stal 4	154 267	367 878	2,8	3,7	0,94	4,00	5 152
4	Stal 6	154 294	367 847	5,9	3,9	0,92	4,00	5 610
5	Stal 7	154 322	367 844	3,9	3,5	0,40	4,00	6 912
6	Stal 9	154 350	367 848	5,5	4,9	0,50	4,00	6 912

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	A	153 956	368 313	14,0	1,7
8	B	153 976	368 273	14,0	1,9
9	C	153 935	368 252	14,0	2,0
10	D	153 924	368 273	14,0	1,8

De geurbelasting van de veehouderij aan de Burgemeester Aartslaan 41 op de nieuw toe te voegen woning betreft maximaal 2,0 oue/m³. De maximaal toegestane geurbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 14 oue/m³. Gesteld kan worden dat geen sprake zal zijn van een te hoge geurbelasting op de nieuw toe te voegen woning (huisnummer 34).

De veehouderijen aan de Burgemeester Aartslaan 22, 29 en 42 betreffen veehouderijen die vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op deze veehouderijen zijn de volgende dieraantallen vergund:

5571 TS, Burgemeester Aartslaan 22, BERGEIJKBeschikingsdatum: 20-09-2011
RAV-tabelversie: RAV 2011-1**Stalgroepen**

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	81	770	0	98	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	49	191	0	12	0	2
Totalen						130	961	0	110	0	12

Sluit venster

5571 TR, Burgemeester Aartslaan 29, BERGEIJKBeschikingsdatum: 08-03-2007
RAV-tabelversie: RAV 2007-1**Stalgroepen**

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	25	133	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	20	78	0	5	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	32	160	0	47	0	0
Totalen						77	371	0	58	0	3

Sluit venster

5571 TS, Burgemeester Aartslaan 42, BERGEIJKBeschikingsdatum: 01-01-1982
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2**Stalgroepen**

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	70	616	0	84	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	100	390	0	25	0	4
Totalen						170	1006	0	109	0	12

Sluit venster

Bedrijven die vallen onder deze werkingssfeer moeten voldoen aan bepaalde afstanden tot geurgevoelige objecten. In dit besluit zijn vaste afstanden opgenomen waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen vijf categorieën geurgevoelige objecten. Ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 34 zal een nieuw geurgevoelig object worden toegevoegd. Dit object valt onder de categorie IV. Derhalve dient ten opzichte van de veehouderijen aan de Burgemeester Aartslaan 22, 29 en 42 een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden. De veehouderijen bevinden zich op een afstand van respectievelijk 150, 270 en 425 meter waarbij ook met betrekking tot deze veehouderijen de beoogde herontwikkeling geen belemmering zal zijn.

5.4.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn voor de berekening alle veehouderijen in de gemeente Bergeijk en Valkenswaard ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het

programma VStacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,16 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25%

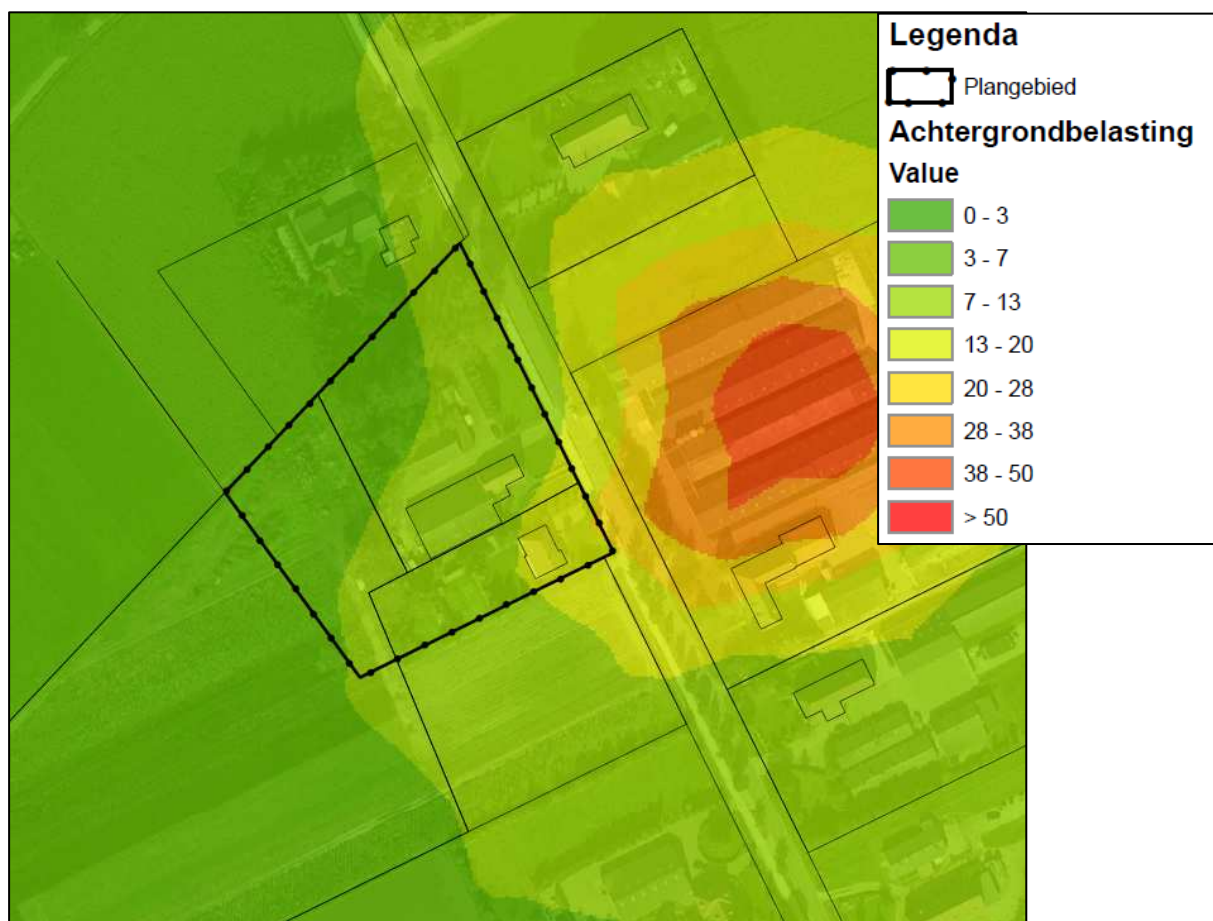
Rasterpunt linksonder x: 153 435 m

Rasterpunt linksonder y: 367 752 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgende figuur geeft het resultaat weer van de berekende achtergrondbelasting. De gehanteerde receptorpunten zijn eveneens in de figuur weergegeven:



Figuur 32: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de woning Burgemeester Aartslaan 34 maximaal 7 – 13 oue/m³ bedraagt. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 7 – 13 oue/m³ sprake is van een 'redelijk goed woon- en leefklimaat'. Ter plaatse van Burgemeester Aartslaan 36 is sprake van een achtergrondbelasting van 13 – 20 oue/m³. Ter plaatse is daarmee sprake van een 'matig woon- en leefklimaat'. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied aan Burgemeester Aartslaan 34-36 is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Met de herontwikkeling wordt een nieuw geurgevoelig object toegevoegd, wat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven zou kunnen belemmeren. De veehouderij aan de Burgemeester Aartslaan 33 is dicht tegen het plangebied gelegen. Deze veehouderij kent thans echter geen ontwikkelingsmogelijkheden naar de voorzijde, richting het plangebied. De ontwikkelingsmogelijkheden worden dan ook niet belemmerd door de beoogde herontwikkeling.

5.5 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Aartslaan te Bergeijk, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur. De straat bestaat uit twee rijbanen bestaande uit asfalt. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de geluidbelasting ter plaatse van de toe te voegen woning ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 34.

Door Tritium Advies B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (d.d. 18 juni 2012, projectnummer 1205/052/RV, versie 1). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Voor wegverkeerslawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester Aartslaan. Voor deze weg geldt dat de geluidbelasting op de gevels de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt voor de Burgemeester Aartslaan onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal gevels van de woning hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

Ten behoeve van de toevoeging van de woonfunctie ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 34 zal een beschikking hogere grenswaarde worden aangevraagd bij de gemeente. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.6 Wet luchtkwaliteit

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

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van één woonbestemming mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.7 Bodemgesteldheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een bodemonderzoek noodzakelijk geacht. Ter plaatse van het plangebied zijn navolgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Zivest Bodemonderzoek, MILON bv, d.d. 25 februari 2010, kenmerk AB172400105:

In de Kempen is in de vorige eeuw een omvangrijke bodemverontreiniging ontstaan als gevolg van de activiteiten van de voormalige zinkertsverwerkende industrie. Hierbij kwamen onder andere aanzienlijke hoeveelheden zinkassen vrij die in een groot gebied zijn verspreid door toepassing als funderingsmateriaal voor wegen en erven. De zinkassen vormen een bron van verspreiding van zware metalen, zoals cadmium, koper, zink, lood en arseen naar de omliggende bodem en het grondwater. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Zinkassenverwijderingsstructuur.

Voorafgaand aan de sanering van de zinkassen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd teneinde de (verontreinigings-) situatie in beeld te brengen. Een historisch vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. Een vooronderzoek conform NEN 5725 wordt uitgevoerd om een juiste keuze van de strategie te bepalen. Het onderzoek bestond eveneens uit een terreininspectie en gelijktijdig een interview met de eigenaar, een

veldwerkronde, chemisch onderzoek en een interpretatie van de onderzoeksgegevens. Uit het onderzoeksrapport d.d. 25 februari 2010 kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan te Bergeijk sprake was van ernstige bodemverontreiniging. Aanbevolen werd om de bodem te saneren en het grondwater niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater.

Het Zivest bodemonderzoek met daarin eveneens het vooronderzoek, is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

- Verkennd onderzoek asbest, MILON bv, d.d. 23 augustus 2011, kenmerk 20111403:

Op basis van het eerder uitgevoerde onderzoek is de locatie verdacht op het voorkomen van een mogelijke asbestverontreiniging. Derhalve is een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is zintuiglijk asbestverdacht materiaal aangetroffen (plaatselijk een aanzienlijke hoeveelheid) en is analytisch aangetoond dat het asbesthoudend is. Op basis van de onderzoeksresultaten werd een nader onderzoek asbest aanbevolen.

- Nader asbestonderzoek, MILON bv, d.d. 14 maart 2012, kenmerk 20112158:

Het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemopbouw met betrekking tot de bodemkwaliteit van het plangebied met betrekking tot asbest. De omvang van de verontreiniging met asbest was kleiner dan de omvang van de verontreiniging met zinkassen. De locaties waar asbest is aangetroffen, dienen te worden gesaneerd door middel van afgraven onder asbestcondities en afgevoerd onder asbestcondities naar een erkend verwerker.

In samenwerking met de gemeente Bergeijk, Actief Bodembeheer de Kempen en initiatiefnemer is de bodem reeds gesaneerd. De uitvoering van de sanering is gecoördineerd door projectbureau ABdK waarbij de zinkassen en de verontreinigde grond zijn ontgraven en vervoerd en weer aangevuld met grond. Om de saneringsdoelstelling te bereiken zijn circa 1.221 m³ zinkassen en met zware metalen verontreinigde grond verwijderd. Gesaneerd is tot de kwaliteit "wonen met siertuin". Saneren tot dit niveau heeft de consequentie dat er na sanering op de locatie sprake kan zijn van een lichte tot matige restverontreiniging.

Met de sanering is alle begroeiing, planten en gras binnen de ontgravingscontour verwijderd. Hiervoor zijn binnen dit proces geen nieuwe planten en gras retour gekomen. De aanschaf van nieuwe planten en het terugplaatsen daarvan zijn voor kosten van initiatiefnemer.

Conform de BUS-procedure is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk reeds op de hoogte gesteld, evenals de provincie Noord-Brabant. De ontvangst van deze melding is in een regionaal dagblad gepubliceerd d.d. 29 mei 2012. De 'ontvangstbevestiging melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS)' van ABdK is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Naar aanleiding van deze BUS-melding is de milieukundige begeleiding verzorgd door BKK Bodemadvies bv, waarna eveneens een evaluatierapport grondsanieering is opgesteld. Het evaluatierapport is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Een nader bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht.

5.8 Externe veiligheid

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

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

5.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter en betreft een bovengrondse propaantank ter plaatse van de Fressevenweg 7 te Bergeijk. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

5.8.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

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

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

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

5.8.3 Hoogspanningslijnen

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

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te

bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”. De (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan 34-36 kan getypeerd worden als ‘gemengd gebied’. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in ‘gemengd gebied’, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Het meest dichtbij gelegen bedrijf bevindt zich op circa 1.500 meter afstand. Dit betreft een landbouwmechanisatiebedrijf ter plaatse van Looërheideweg 7. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt ter plaatse van het plangebied dan ook geen probleem.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1

Een gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1'. Deze grond is bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting,

(onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.2 Natuur

Ruim 3.000 m² van het huidige agrarische bouwvlak wordt bestemd als 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik met een maximale hoogte van 3 meter.

6.4.3 Wonen

Binnen het plangebied zullen twee woonbestemmingen worden toegevoegd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water, e.d.. De inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan 750 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 900 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zal aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten behouden dienen te blijven en zullen ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden behouden blijven of hersteld worden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Bergeijk bepaalt in de gemeentelijke inspraakverordening (22 november 2006) dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Op inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van deze instanties worden, indien daar aanleiding toe bestaat, in het plan worden verwerkt.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester Aartslaan 34 – 36' heeft vanaf donderdag 10 juli 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding gegeven om ambtshalve wijzigingen door te voeren in de bestemmingsplanregels.

In de bestemming 'Wonen' werden bij de gebruiksregels onder het kopje 'kwaliteitsverbetering' (artikel 5.5.3) termijnen opgenomen voor de sanering van de overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Er ontbrak echter een sanctie bij de termijnen, waardoor deze termijnen in principe geen waarde hadden. Om zeker te stellen dat de overtollige bebouwing wordt gesaneerd en de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand gehouden is in onderhavig bestemmingsplan een koppeling gelegd met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. In artikel 5.5.2 is een tweetal toevoegingen gedaan waarbij de voorwaardelijke verplichting is zeker gesteld. Artikel 5.5.3 is daarmee komen te vervallen.