

**BESTEMMINGSPLAN
TREURENBERG 9 BERGEIJK
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

M.W.A. van den Heuvel

Juni 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Treurenberg 9 Bergeijk
IMRO idn	NL.IMRO.1724.BPUtre0045-VAST
Versie voorontwerp	Oktober 2016
Versie ontwerp	December 2016
Versie vastgesteld	Juni 2017
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	ing. M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Vigerende bestemmingsplannen	9
2.1.3 Inrichting van het plangebied	10
2.2 Beoogde situatie plangebied	11
2.2.1 Beoogde ontwikkeling	11
2.2.2 Recreatieve nevenactiviteit	12
2.2.3 Landschappelijke inpassing	13
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Relevant rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	17
3.2.3 Artikel 7, Wonen in Gemengd landelijk gebied	22
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	22
4. MILIEUHYGIËNE	25
4.1 Watertoets	25
4.1.1 Inleiding	25
4.1.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel	25
4.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	27
4.2 Agrarische aspecten	27
4.2.1 Inleiding	27
4.2.2 Voorgrondbelasting	30
4.2.3 Achtergrondbelasting	31
4.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	33
4.3 Geluidsaspecten	33
4.4 Wet luchtkwaliteit	34
4.5 Bodemgesteldheid	34
4.6 Externe veiligheid	34
4.6.1 Bedrijven	35

4.6.2	Transport	35
4.6.3	Hoogspanningslijnen	35
4.7	Bedrijven en milieuzonering	35
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	37
5.1	Natuur	37
5.1.1	Natuurbeschermingswet 1998	37
5.1.2	Natuurnetwerk Nederland	38
5.1.3	Flora en Fauna	38
5.2	Archeologie	38
5.2.1	Verdrag van Valletta	38
5.2.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	38
5.2.3	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	39
5.3	Cultuurhistorie	40
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Algemene toelichting verbeelding	42
6.3	Algemene toelichting voorschriften	42
6.4	Toelichting bestemmingen	42
6.4.1	Agrarisch	42
6.4.2	Natuur	43
6.4.3	Wonen	43
6.4.4	Waarde – Archeologie 3	43
6.4.5	Waarde – Archeologie 4.1	43
6.4.6	Waarde – Archeologie 4.2	43
6.4.7	Waarde – Archeologie 6	44
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	45
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	45
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	46
8.1	Inspraakprocedure	46
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46
8.3	Zienswijzen	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Treurenberg 9 te Bergeijk, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is thans niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming om te zetten naar woonbestemming met behoud van de bijgebouwen ten behoeve van een recreatieve nevenfunctie in een bestaand bijgebouw ter grootte van 400 m².

Omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past niet rechtstreeks binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Bergeijk 2011' en 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014'. Derhalve dienen de bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Treurenberg 9 te Bergeijk. Treurenberg 9 is gelegen ten zuidwesten van de kern Bergeijk, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied op luchtfoto weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan maakt het omzetten van agrarische bestemming van het plangebied aan Treurenberg 9 te Bergeijk naar woonbestemming ten behoeve van reguliere burgerbewoning met recreatieve nevenfunctie mogelijk. Een gedeelte van het plangebied zal tevens worden bestemd naar 'Agrarisch' en 'Natuur'. Het bestemmingsplan 'Treurenberg 9 Bergeijk' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Leeswijzer

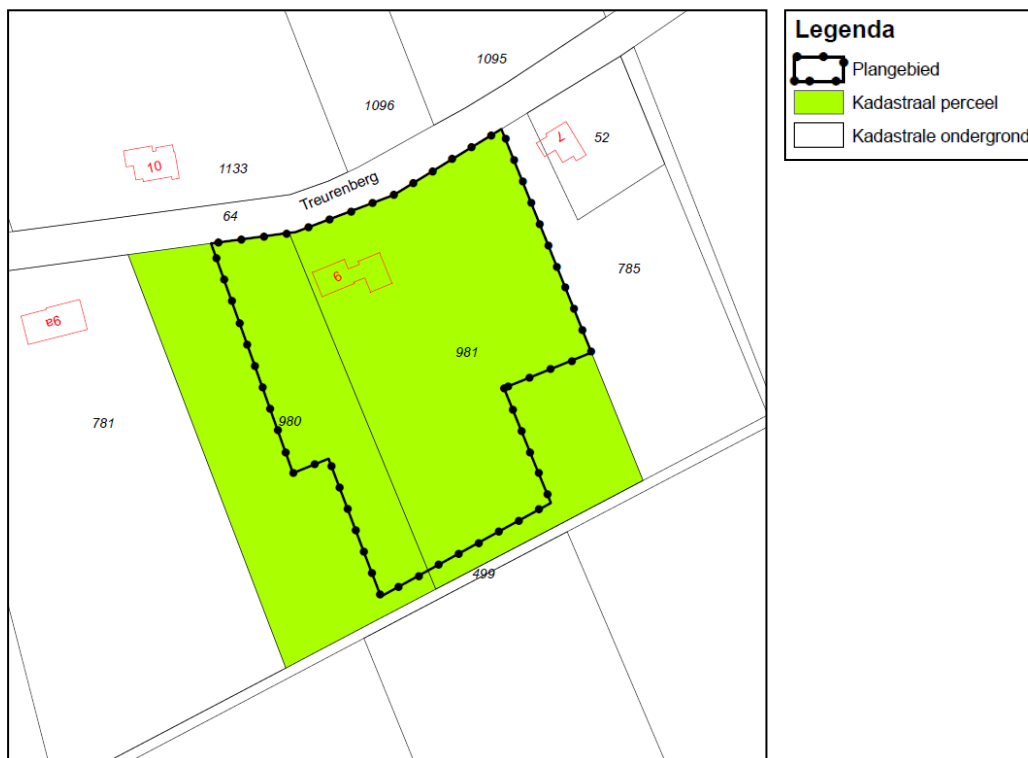
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 worden de aspecten natuur, archeologie en cultuurhistorie behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

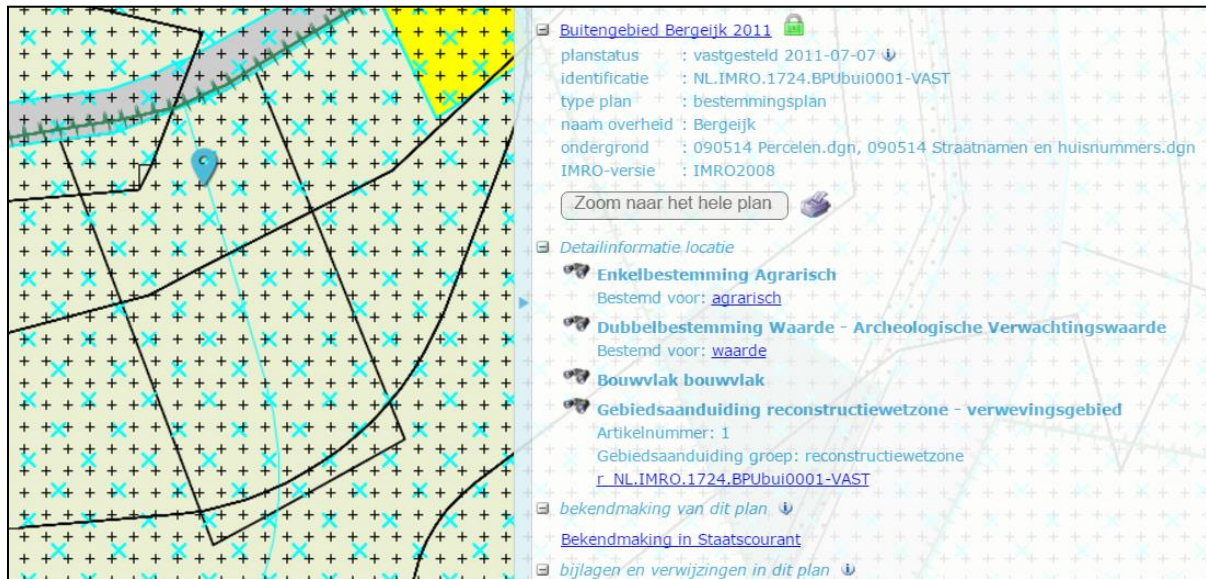
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie I, nummer 980 en Bergeijk I nummer 981. De kadastrale percelen kennen een oppervlakte van in totaal 18.715 m². Het plangebied omvat niet de gehele percelen, maar het huidige agrarische bouwvlak met de aangrenzende grond in het westen welke zal worden bestemd naar 'Natuur' en de grond in het oosten ten behoeve van de recreatieve neventak en landschappelijke inpassing. Het plangebied kent daarbij een oppervlakte van 11.852 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven, waarbij de kadastrale percelen van initiatiefnemer groen zijn gearceerd en waarbij het plangebied voor herontwikkeling is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2011. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachtingswaarde' met een 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse wordt een agrarisch bedrijf toegestaan, met een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen. Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens een gedeelte van de aangrenzende agrarische gronden in het westen en oosten betrokken bij het plangebied. Ter plaatse is geen sprake van een bouwvlak.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan en enkele veranderingen van inzicht sinds vaststelling van het bestemmingsplan, is op 1 juli 2014 door de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' vastgesteld. In de herziening is tevens het gemeentelijk erfgoedbeleid verwerkt. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. Voor het overige heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ten aanzien van het plangebied.

Het omzetten naar woonbestemming met behoud van de bestaande bebouwing ten behoeve van de recreatieve neventak, past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen.

2.1.3 Inrichting van het plangebied

In de huidige situatie is binnen het plangebied een bedrijfswoning met een aangebouwd bijgebouw en een vrijstaand bijgebouw in de zelfde bouwstijl aanwezig. Het vrijstaande bijgebouw kent een oppervlakte van circa 400 m². De woning en de bijgebouwen zijn gelijktijdig opgericht en vormen bouwkundig en architectonisch een eenheid. De bebouwing is opgericht in 2006 en daarmee bouwkundig in goede staat verkerend. De samenhangende bebouwing is op navolgende figuur duidelijk te zien. Op navolgende foto is het plangebied weergegeven in de huidige situatie.



Figuur 4: Foto plangebied met aanwezige bebouwing (Bron: Google Streetview)

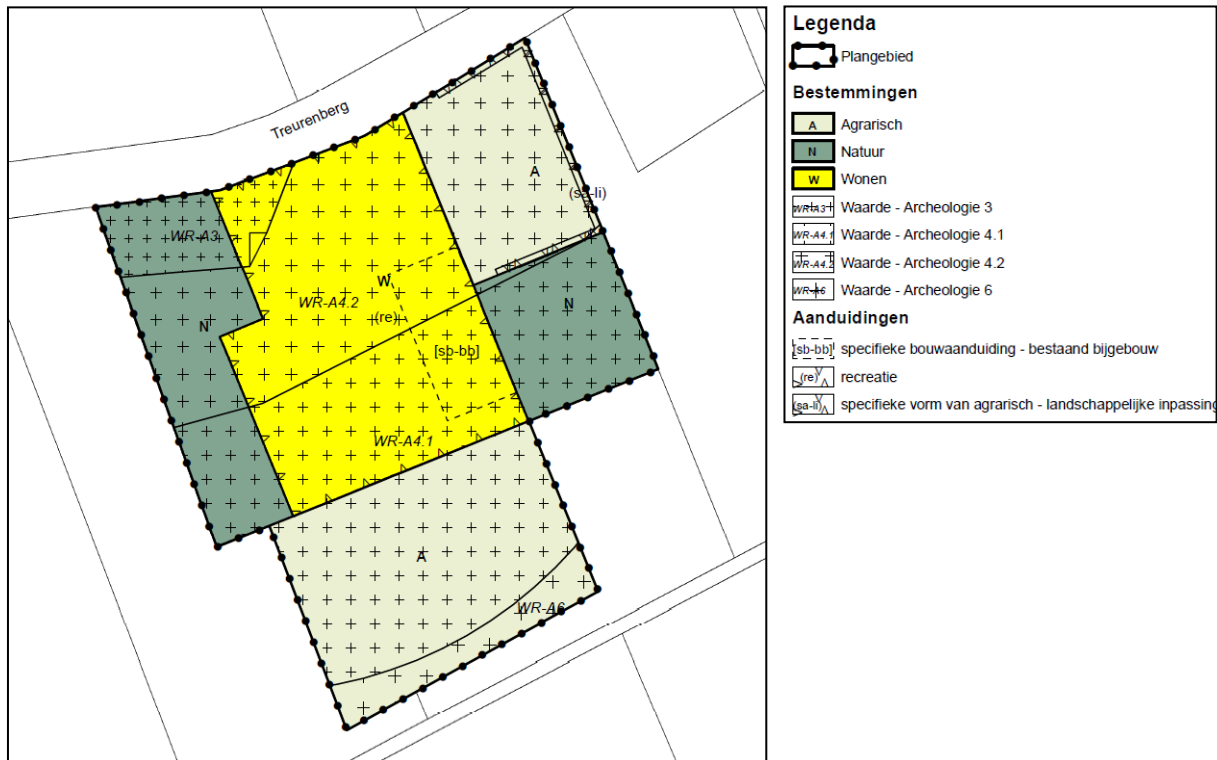
De bebouwing staat op enige afstand van de Treurenberg en wordt via een inrit op het perceel ontsloten, welke centraal leidt naar tussen woning en bijgebouw. Voor het overige is het plangebied in gebruik als grasland.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied is thans geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Beoogd wordt dan ook om de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied aan Treurenberg 9 te Bergeijk om te zetten naar woonbestemming met de aanduiding 'recreatie'. De bedrijfswoning wordt daarmee planologisch omgezet in reguliere burgerwoning. Het huidige vrijstaande bijgebouw met een oppervlakte van circa 400 m² zal behouden blijven ten behoeve van een recreatieve neventak in de vorm van een kinderspeelschuur en een groepsaccommodatie. De aangrenzende landbouwgrond zal daarmee in gebruik worden genomen voor recreatief medegebruik in de vorm van een trapveldje. De recreatieve neventak zal altijd ondergeschikt zijn aan de woonbestemming ter plaatse.

De achtergelegen gronden kunnen daarmee worden bestemd als 'Agrarisch'. Tevens wordt een gedeelte van het westen en een gedeelte van het oosten van het plangebied bestemd als 'Natuur' en het zuiden en het overige gedeelte van het oosten van het plangebied wordt bestemd als 'Agrarisch'. In het oosten wordt tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' toegekend ten behoeve van de beoogde knip- en scheerhaag ter plaatse. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een recent opgerichte loods met een oppervlakte van circa 400 m². De woning en bijgebouwen zijn gelijktijdig opgericht en vormen bouwkundig en architectonisch een eenheid. De bebouwing is opgericht in 2006 en daarmee bouwkundig in goede staat verkerend. Ter plaatse is geen sprake van overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Met de beoogde herontwikkeling zal dan ook geen bebouwing worden gesaneerd.

2.2.2 Recreatieve nevenactiviteit

2.2.2.1 Algemeen

Het plangebied aan Treurenberg, in het buitengebied van de gemeente Bergeijk, leent zich uitstekend voor een locatie als speelgelegenheid op kleine schaal. De schuur behorende bij de woning kent een oppervlakte van 400 m². Deze schuur zal worden ingezet voor de recreatieve neventak bij de woonfunctie, in de vorm van een kinderspeelschuur en een groepsaccommodatie. Sprake zal zijn van kleinschalige horeca, niet bestemd voor routegebonden horeca maar enkel voor de bezoekers van de kinderspeelschuur en groepsaccommodatie.

2.2.2.2 Recreatieve functie

Beoogd wordt om een speelactiviteit op te richten voor kinderen in de leeftijd van circa 4 tot 12 jaar; de basisschoolkinderen. In de schuur zal daartoe bijvoorbeeld een voetbalspel, airhockeytafel en/of tafeltennistafel worden geplaatst en tevens een speelhoek met bijvoorbeeld auto's, poppen en/of knex. In de schuur wordt geen grote ballenbak of klimtoren beoogd, maar ingespeeld wordt dus vooral op de kleinere activiteiten. Ingespeeld wordt op de gezelligheid, waarbij zowel kinderen als de ouders kunnen genieten van een onbezorgde middag. De mogelijkheid wordt ook geboden om kinderfeestjes te houden, waarbij de ruimte wordt afgehuurd en de hele middag volledig kan worden verzorgd. Op

feestdagen of speciale gelegenheden kan worden ingespeeld op het betreffende thema. Hierbij valt te denken aan Kerst, Sinterklaas of Pasen.

De speelschuur zal slechts enkele dagdelen per week geopend zijn. Sporadisch zal het, op aanvraag, ook geopend zijn in de weekenden.

2.2.2.3 Doelgroep

Ingespeeld wordt op een doelgroep van kinderen in de leeftijd tussen 4 en 12 jaar, onder begeleiding van ouders, voor feestjes of simpelweg een gezellige middag met leeftijdsgenootjes door te brengen. Voor de ouders/verzorgers wordt door middel van de ondergeschikte horecavoorziening gezorgd voor een kopje koffie of thee met gebak.

2.2.2.4 Inrichting

De schuur bestaat uit twee verdiepingen. Op de eerste verdieping zullen voornamelijk activiteiten plaatsvinden voor kinderen in de onder- en middenbouw. Hierbij valt te denken aan educatief en creatief speelgoed: Knex Klix, Kapla, Lego, verkleedhoek, keukentje, etc.. Op de benedenverdieping worden ook toiletten en een kantine gerealiseerd ten behoeve de ondergeschikte horeca. Er zullen zitjes worden geplaatst voor het nuttigen van een drankje, eten en soepwaar voor zowel kinderen als ouders.

Op de bovenverdieping zullen voornamelijk activiteiten voor kinderen in de midden- en bovenbouw plaatsvinden zoals tafelvoetbal, tafeltennis, flipperkast, sjoelbak, etc..

Buiten zullen kleinschalige activiteiten plaatsvinden. Hierbij valt te denken aan trampoline, glijbaan, kruitmuur en goaltjes. Ook hier zal een aantal bankjes geplaatst worden waardoor kinderen onder toezicht van de ouders kunnen spelen.

Op het voorterrein worden de parkeerplaatsen gesitueerd.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwbouw beoogd. Het plangebied is ook reeds landschappelijk redelijk goed ingepast. Ten behoeve van de beoogde omzetting van agrarische locatie naar woonbestemming, zal het plangebied nog verder landschappelijk worden ingepast middels de aanplant van streekeigen beplanting.

In het westen van het plangebied is thans sprake van een bomengroep, welke is omzoomd door een knip- en scheerhaag. Deze bomengroep en haag blijven met de beoogde herontwikkeling behouden en duurzaam in stand gehouden. Tevens wordt ter plaatse een hoogstamfruitboomgaard beoogd, bestaande uit appel, peer en/of kers. Deze bomengroep en hoogstamfruitboomgaard zullen worden bestemd naar 'Natuur'. Navolgend is een foto weergegeven van de landschappelijk inpassing in de huidige situatie.



Figuur 6: Huidige landschapselementen binnen plangebied

Ten oosten van het plangebied zal tevens een knip- en scheerhaag, met overstaanders worden aangeplant, overlopend in een struweelhaag. Deze struweelhaag loopt in het zuiden van het plangebied door, waarmee de woonbestemming wordt omzoomd door erfbeplanting. De knip- en scheerhaag zal bestaan uit beuken. De overstaanders zullen bestaan uit streekeigen landschapsbomen als inlandse eik en zomerlinde. In het zuidoosten wordt eveneens een hoogstamfruitboomgaard beoogd, met appel, peer en/of kers, met bloemrijk grasland als onderbegroeiing. In navolgende figuur is zowel de huidige als de nieuw toe te voegen landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing plangebied

De beoogde landschapselementen worden juridisch verankerd middels de bestemming 'Natuur'. De beoogde knip- en scheerhaag in het oosten van het plangebied worden juridisch verankerd middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing'. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing geprojecteerd op de beoogde planologische situatie van het plangebied.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing geprojecteerd op beoogde planologische situatie

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is thans ontsloten aan de Treurenberg. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een brede oprit welke leidt tot de woning en de loods. Met de beoogde herontwikkeling blijft deze ontsluiting gehandhaafd. Deze oprit kan tevens worden gebruikt ten behoeve van de beoogde recreatieve neventak in de loods ter plaatse. De omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming met recreatieve neventak zal niet leiden tot een toename van verkeersbewegingen.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) aanwezig te zijn. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Het plangebied biedt tevens voldoende ruimte voor het parkeren ten behoeve van de recreatieve neventak.

3. BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 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 heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten 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 andere 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.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

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

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

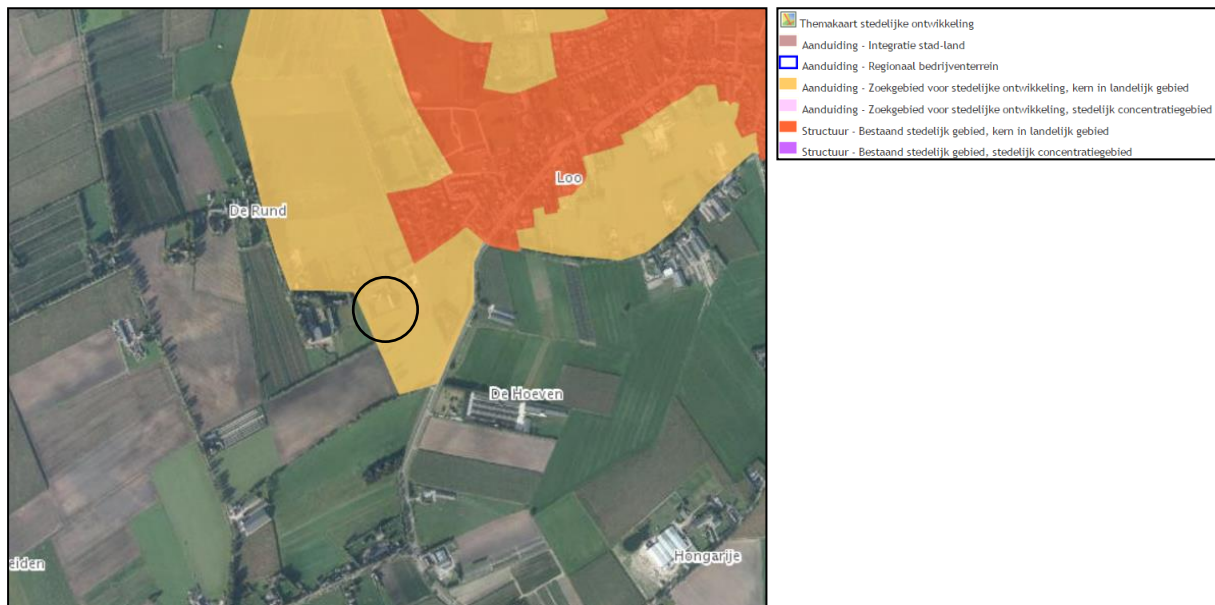
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte geweest.

De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

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

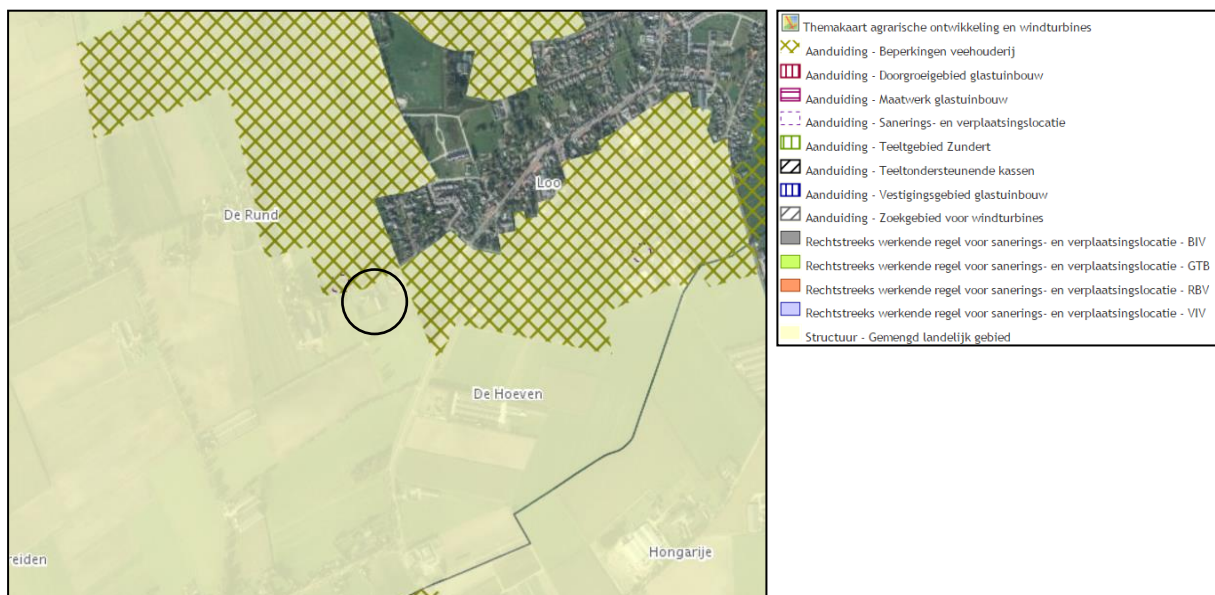
3.2.2.1 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

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



Figuur 9: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Binnen het zoekgebied kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Beoogde herontwikkeling heeft echter geen stedelijke ontwikkeling tot gevolg. Omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming betreft een passende ontwikkeling binnen het zoekgebied.



Figuur 10: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie

nagestreefd. Het omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming met een recreatieve neventak draagt bij aan de gemengde plattelandseconomie ter plaatse. In paragraaf 3.2.3 worden de regels voor wonen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

Op de overige themakaarten van de Verordening ruimte is het plangebied niet aangeduid.

3.2.2.2 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

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.

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming, met behoud van een loods ten behoeve van de recreatieve neventak. Door de omzetting ontstaat een waardevermeerdering van de grond. Aan de andere kant wordt het voor bebouwing bestemde vlak verkleind waarmee een deel wordt afgewaardeerd naar natuurbestemming en agrarische bestemming.

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. Het huidige bouwvlak kent een oppervlakte van 8.146 m². De waarde van het agrarisch bouwvlak ter plaatse kent derhalve een waarde van € 203.650,-. De aangrenzende agrarische gronden kennen een waarde van € 5,-/m². Met een oppervlakte van 1.038 m² in het westen en 2.668 m² in het oosten kennen deze gronden een waarde van in totaal € 18.530,-. In totaal kent het plangebied daarmee een waarde van € 222.180,- in de huidige situatie.

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. De volgende 1.000 m² kennen een waarde van € 60,-/m². Het is echter niet marktconform om de oppervlakte woonbestemming boven 2.000 m² eveneens op € 60,-/m² te waarderen. Hiervoor wordt een verdere staffeling aangehouden van € 15,-/m² voor de m² boven de 2.000 m². De beoogde woonbestemming zal een oppervlakte kennen van 4.246 m² en kent daarmee een waarde van € 363.690,-. De overige gronden worden afgewaardeerd naar de bestemmingen 'Agrarisch' met een waarden van € 5,-/m² en 'Natuur' met een waarde van € 1,-/m².

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 onbebouwd	3706	€ 5,00	€ 18.530,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	8146	€ 25,00	€ 203.650,00
Totaal oud	11852		€ 222.180,00
Wonen	4246		€ 363.690,00
Agrarisch	4656	€ 5,00	€ 23.280,00
Natuur	2950	€ 1,00	€ 2.950,00
Totaal nieuw	11852		€ 389.920,00
Bestemmingswinst			€ 167.740,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 33.548,00
Bestemmingswinst		€ 167.740,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening te investeren kwaliteitsverbetering

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een bestemmingswinst van € 167.740,-. Derhalve dient ter plaatse een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden van € 33.548,-.

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 woning en het duurzame onderhoud van zowel de bestaande als beoogde beplanting. Binnen het plangebied zal groen worden toegevoegd en bestaand groen duurzaam worden onderhouden, 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.

Aan de achterzijde is een bomengroep aanwezig. Deze zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven en bestemd worden als 'Natuur'. Deze bomengroep is reeds omzoomd door een lage knip- en scheerhaag, voornamelijk bestaande uit beuken. In het noordwesten wordt tevens een hoogstamfruitboom aangeplant. Deze knip- en scheerhaag blijft eveneens behouden. Ten oosten van het plangebied zal tevens een knip- en scheerhaag, met overstaanders worden aangeplant, welke verder richting het zuiden overloopt in een struweelhaag. De knip- en scheerhaag zal bestaan uit beuken. De struweelhaag zal bestaan uit boswilg, rode kornoelje, vuilboom, vlier en Drent krentenboompje. In het oosten en zuidoosten zal de struweelhaag een breedte kennen van 4 meter en bestaan uit drie rijen beplanting in groepsverband. In het zuiden zal de struweelhaag kennen van 3 meter en bestaan uit twee rijen beplanting, eveneens in groepsverband. De overstaanders zullen bestaan uit streekeigen landschapsbomen als inlandse eik en zomerlinde. In het zuidoosten wordt eveneens een hoogstamfruitboom beoogd, met appel, peer en/of kers, met bloemrijk grasland als onderbegroeiing. In navolgende figuur is zowel de huidige als de nieuw toe te voegen landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing plangebied

Navolgend is een tabel opgenomen met de te realiseren en handhaven 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 het onderhoud. Tevens wordt ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke inpassing' ten behoeve van de beoogde knip- en scheerhaag de waardevermindering van de ondergrond meegenomen. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legenda-eenheden van het inrichtingsplan.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
L6A Struweelhaag	145	500		€ 1,61	m ²	€ 805,00	€ 0,74	m ² /jr	€ 370,00	€ 3.700,00			€ 4.505,00
L7 Knip- en scheerhaag	120	180		€ 1,61	4st/m ²	€ 1.159,20	€ 1,18	m/jr	€ 141,60	€ 1.416,00	€ 5,77	€ 1.038,60	€ 3.613,80
L8B Landschapsboom in bomenrij			10	€ 61,64	st	€ 616,40	€ 5,63	st/jr	€ 56,30	€ 563,00			€ 1.179,40
L9A Knotboom			10	€ 11,06	st	€ 110,60	€ 2,73	st/jr	€ 27,30	€ 273,00			€ 383,60
L10 Hoogstamfruitboom			25	€ 61,64	st	€ 1.541,00	€ 5,42	st/jr	€ 135,50	€ 1.355,00			€ 2.896,00
Knip- en scheerhaag bestaand	185	277,5					€ 1,18	m/jr	€ 218,30	€ 2.183,00			€ 2.183,00
Landschapsboom in groep bestaand			20				€ 3,40	st/jr	€ 68,00	€ 680,00			€ 680,00
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 16.940,80

Tabel 2: Vergoeding landschappelijke inpassing

In totaal wordt een bedrag van € 16.940,80 aan landschappelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. De landschapselementen worden in onderhavig bestemmingsplan juridisch verankerd middels de bestemming 'Natuur' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' binnen de agrarische bestemming.

De benodigde kwaliteitsverbetering bedraagt € 33.548,-. Over het te kort van € 16.607,20 worden tussen initiatiefnemer en de gemeente Bergeijk nadere afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

3.2.3 Artikel 7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' worden enkel bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toegestaan. Nieuwbouw van woningen wordt in principe niet toegestaan. In artikel 7.7, vijfde lid is bepaald dat in afwijking van het verbod op nieuwvestiging een voormalige bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. De woning ter plaatse zal niet worden gesplitst. De loods met een oppervlakte van circa 400 m² blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Sanering van deze loods is niet gewenst. Ter plaatse is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing. In de regels van de Verordening ruimte worden geen voorwaarden verbonden aan het oprichten van een recreatieve neventak binnen de bestaande bebouwing, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie zal blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

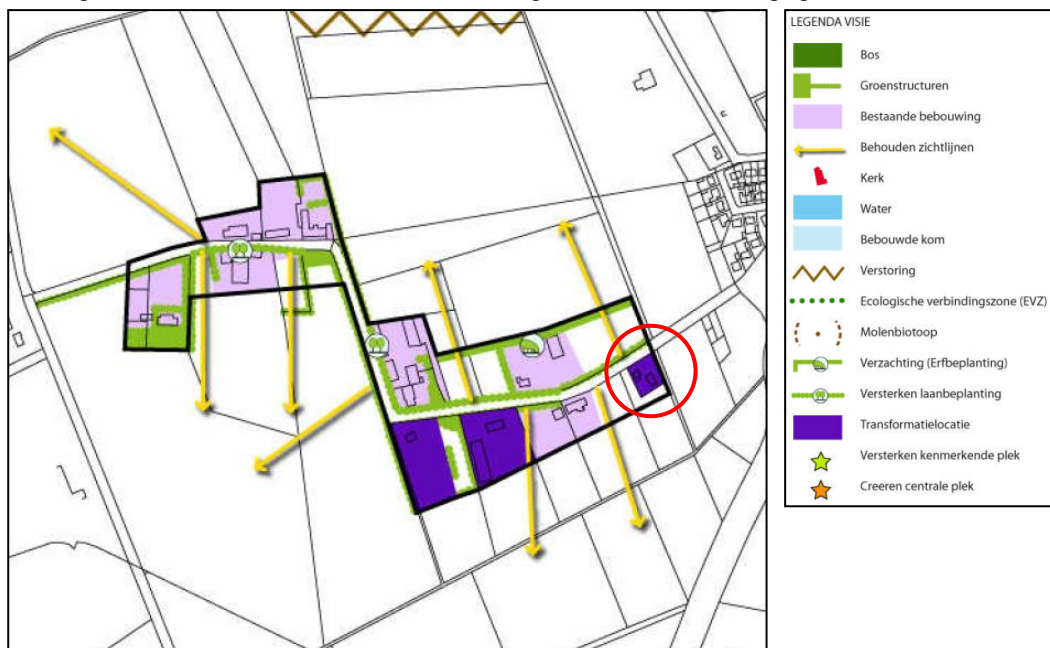
De 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Bergeijk is opgesteld in 2011 en dient als gebiedsgerichte visie die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied aan Treurenberg 9 te Bergeijk is gelegen binnen de

bebouwingsconcentratie 'De Rund'. In navolgende figuur is de analysekaart van de bebouwingsconcentratie weergegeven, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 12: Analysekaart bebouwingsconcentratie 'De Rund' met in de rode cirkel het plangebied

De bebouwingsconcentratie steekt als een los lint, in westelijke richting het achterliggende gebied in. De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door de aanwezige laanbeplanting. Ook worden de percelen afgeschermd door erfbeplanting. Afgezien van deze laan- en erfbeplanting zijn er nauwelijks bosschages aanwezig, waardoor het gebied een zeer open karakter heeft. Er zijn verreikende zichtlijnen in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Deze zichtlijnen en de bijbehorende openheid zijn kenmerkende aspecten van de bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie heeft een duidelijke opbouw, aangezien de bebouwing feitelijk gelegen is aan een doorgaande weg. Navolgend is de visiekaart van de bebouwingsconcentratie weergegeven.



Figuur 13: Visiekaart bebouwingsconcentratie 'De Rund' met in de rode cirkel het plangebied

Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'Transformatielocatie'. Er zijn volgens de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn. Volgens de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' wordt nieuwbouw van bebouwing gezien het karakter van de bebouwingsconcentratie slechts toelaatbaar geacht indien grote kwaliteitswinst plaatsvindt en de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Het behalen van de kwaliteitswinst wordt in elk geval mogelijk geacht op 'Transformatielocaties'. Op deze locaties is er sprake van een 'harde' contour door de aanwezige bebouwing. Vaak is deze bebouwing rommelig, vervallen of storend vanwege de functie (agrarisch bedrijf) of grootte. Het is wenselijk deze locaties als eerste aan te pakken.

De beoogde herontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg. De bebouwing ter plaatse is opgericht in 2006 en is daarmee bouwkundig in goede staat verkerend. Ter plaatse heeft dan ook reeds een transformatie van bebouwing plaatsgevonden. Met de beoogde omzetting van agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming met recreatieve nevenfunctie, waarbij het plangebied verder landschappelijk zal worden ingepast, betreft een passende ontwikkeling binnen de visie van de bebouwingsconcentratie 'De Rund' zoals gesteld in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties'.

4. MILIEUHYGIËNE

4.1 Watertoets

4.1.1 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 oprichting van de woning binnen het plangebied 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.

4.1.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg. De huidige agrarische bestemming zal worden omgezet naar woonbestemming met recreatieve neventak. Huidige bebouwing blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. De herontwikkeling verandert dan ook niets aan de feitelijke situatie. Derhalve zal er geen toename van verharding plaatsvinden en valt eventuele toetsing aan de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' buiten beschouwing. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is dan ook voor onderhavige ontwikkeling niet van belang.

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Agrarische aspecten

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (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.

Conform artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en een woning welke is gelegen op een (voormalig) agrarisch perceel. Derhalve geldt voor de woning binnen het plangebied een vaste afstand van 50 meter tot veehouderijen. Het bijgebouw bij de woning zal in gebruik worden genomen voor de recreatieve neventak en betreft derhalve een geurgevoelig object. Hiervoor gelden de in de Wgv vastgestelde normen.

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Deze omliggende veehouderijbedrijven zijn weergegeven op navolgende figuur.



Figuur 14: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5571 KP, Loo 119, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 18-11-2003
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

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)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.2		bedrijf	4	12	48	12	1	276	2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1		bedrijf	1,20	648	778	463	28	11599,20	99
Totalen						660	826	475	29	11875,20	101

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Loo 119 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5571 KP, Loo 121, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 06-12-2011
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)
E5	vleeskuikens	E5.100		bedrijf	0,08	34000	2720	340	44	8160	748
E5	vleeskuikens	E5.10		bedrijf	0,0350	141500	4953	1415	184	33960	3113
Totalen						175500	7673	1755	228	42120	3861

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Loo 121 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5571 TC, Rund 8, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 31-08-1999
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)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	75	53	25	4	585	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	439	263	40	19	3424,20	32
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	30	249	20	8	837	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	89	374	30	23	1664,30	16
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		bedrijf	5,50	3	17	2	1	56,10	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	3	50	150	50	2	1150	8
Totalen						686	1106	167	57	7716,60	62

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Rund 8 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5571 TC, Rund 12, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 08-03-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

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	10	53	0	3	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	5	20	0	1	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	5	4	2	0	39	0
Totalen						20	77	2	4	39	1

Figuur 18: Vergunde dieraantallen Rund 12 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5571 TB, Treurenberg 9, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 24-02-2005
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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	20	78	0	5	0	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	8,80	25	220	0	15	0	4
Totalen						45	298	0	20	0	5

Figuur 19: Vergunde dieraantallen Treurenberg 9(a) (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Aan Treurenberg 9a is een veehouderij gevestigd. In Web BVB van de provincie Noord-Brabant staat deze bekend als Treurenberg 9. Ter plaatse van het plangebied is echter geen veehouderij gevestigd.

5571 TB, Treurenberg 11, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 19-10-2011
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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.4.1		bedrijf	0,09	3360	302	153	29	6720	50
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	180	76	78	47	3510	19
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.7		bedrijf	1,30	424	551	101	110	5554,40	48
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	228	48	54	59	2986,80	26
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	3	5	2	1	48,30	0
Totalen						4195	982	388	246	18819,50	143

Figuur 20: Vergunde dieraantallen Treurenberg 11 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Treurenberg 11 vormt samen met Treurenberg 9a één agrarisch bouwvlak. Deze locaties staan echter los van elkaar, met beide locaties ook een eigen bedrijfswoning. Derhalve wordt bij deze veehouderij fictief een splitsing van het bouwvlak gehanteerd, daar het niet aannemelijk wordt geacht dat de veehouderij Treurenberg 11 wordt uitgebreid op het perceel van Treurenberg 9a. Hierbij is de kadastrale splitsing van de percelen gehanteerd.

5571 TR, 14,

Beschikingsdatum: 01-01-1981
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	128	1126	0	154	0	15
Totalen						128	1126	0	154	0	15

Figuur 21: Vergunde dieraantallen Treurenberg 14 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De locatie Treurenberg 14 kent thans een woonbestemming. Niettemin is ter plaatse de vergunning nog vigerend en wordt deze in onderhavig geuronderzoek wel benaderd als zijnde veehouderij.

4.2.2 Voorgroenbelasting

Met de voorgroenbelasting 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: de dominante veehouderij.

Alle veehouderijen zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot de naar burgerwoning op te zetten bedrijfswoning. Derhalve is ten aanzien van de omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming hiertoe geen probleem.

Op de veehouderijen aan Treurenberg 9a en Treurenberg 14 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van deze veehouderijen een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Met een afstand van respectievelijk 110 meter en 175 meter tot het bijgebouw, wordt aan deze verplichte afstand ruim voldaan.

Op de overige veehouderijen worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft,

is voor deze veehouderijen in de omgeving de voorgrondbelasting berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het bijgebouw binnen het plangebied welke wordt ingezet voor de recreatieve nevenfunctie. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij de meest dicht bij het plangebied gelegen randen van de betreffende bouwvlakken. Navolgend is een samenvatting van de berekeningen weergegeven:

	Loo 119	Loo 121	Rund 8	Rund 12	Treurenberg 11
x-coördinaat	151 307	151 210	150 751	150 663	150 929
y-coördinaat	368 374	368 157	368 661	368 661	368 356
Geuremissie	11.875	42.120	7.717	39	18.820
hoogste voorgrondbelasting	2,1	6,5	0,6	0,0	6,4

Tabel 3: Samenvatting voorgrondbelasting omliggende veehouderijen

Uit de berekening blijkt dat de veehouderij aan Treurenberg 11 de hoogste geurbelasting op het bijgebouw binnen het plangebied heeft en derhalve de dominante veehouderij betreft. Navolgend is de volledige berekening van de voorgrondbelasting van de dominante veehouderij weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Treurenberg 11	150 929	368 356	6,0	6,0	0,50	4,00	18 820

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	151 080	368 442	14,0	6,4
3	ZW	151 091	368 410	14,0	6,0
4	NO	151 090	368 446	14,0	5,9
5	ZO	151 104	368 415	14,0	5,4

Tabel 4: Voorgrondbelasting Treurenberg 11 op bijgebouw

De voorgrondbelasting van de veehouderij aan Treurenberg 11 op het bijgebouw binnen het plangebied welke zal worden ingezet voor de recreatieve neventak, is maximaal 6,4 oue/m³. Ter plaatse geldt een norm van 14 oue/m³. Derhalve is de beoogde herontwikkeling in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.2.3 Achtergrondbelasting

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij berekend. Onder de

achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. 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. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Bergeijk ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 8 december 2015). De achtergrondbelasting is hierbij berekend op het hele plangebied, waarbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming als uitgangspunt zijn genomen. Derhalve wordt hierbij het woon- en leefklimaat voor de gehele locatie bekeken. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 150548 m

Rasterpunt linksonder y: 367882 m

Gebied lengte (x): 1.000 m , Aantal gridpunten: 50

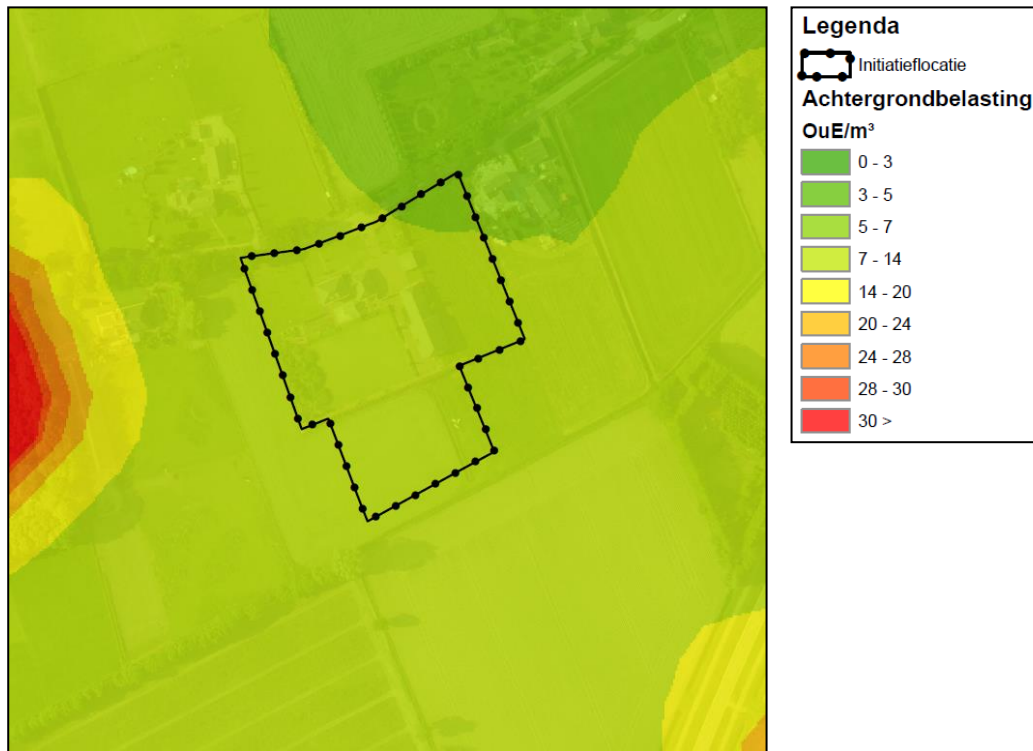
Gebied breedte (y): 1.000 m , Aantal gridpunten: 50.

In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	151 007	368 457	8,256
1002	151 066	368 334	8,517
1003	151 108	368 497	6,655
1004	151 125	368367	8,171

Tabel 5: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

In navolgende figuur is de achtergrondbelasting weergegeven op luchtfoto.



Figuur 22: Achtergrondbelasting plangebied en omgeving

Ter plaatse van het plangebied aan Treurenberg 9 te Bergeijk is sprake van een achtergrondbelasting van 6,6 oue/m³ - 8,6 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting sprake is van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied zijn reeds enkele gevoelige objecten gelegen. De veehouderijen worden dan ook reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. De omliggende veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

4.3 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 geluidshinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming. De bedrijfswoning wordt daarmee planologisch omgezet naar burgerwoning. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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. De beoogde herontwikkeling heeft geen nieuwbouw tot gevolg. Gesteld kan dan ook worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.5 Bodemgesteldheid

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming. De woning is altijd in gebruik geweest voor bewoning. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen feitelijk ander gebruik tot gevolg. Een bodemonderzoek wordt ter plaatse dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6 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 of via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

4.6.1 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 betreft een bovengrondse propaantank, gesitueerd bij de veehouderij aan Loo 121. Het bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 250 meter van het plangebied en vormt op deze afstand geen risico voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.6.2 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 hoofdwegenet 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 is geen buisleiding gelegen.

4.6.3 Hoogspanningslijnen

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

4.7 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 Treurenberg 9 te Bergeijk 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.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen niet-agrarisch bedrijf betreft een stratenmakersbedrijf, gelegen op een afstand van ruim 600 ten zuiden van het plangebied. Gesteld kan dan ook worden dat de beoogde herontwikkeling in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar is.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Natuur

5.1.1 Natuurbeschermingswet 1998

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, Grote Heide & De Plateaux'.



Figuur 23: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux'

Het gebied 'Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux' bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel omvat de Grote 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 een afstand van ruim 1,5 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied. Het omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming met behoud van de huidige bebouwing ten behoeve van de recreatieve neventak, heeft geen invloed op het Natura 2000-gebied.

5.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken, gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee, en alle Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft dan ook geen effect op het Natuurnetwerk.

5.1.3 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming. De huidige bedrijfswoning (opgericht in 2006) wordt daarmee omgezet naar burgerwoning. De bestaande loods met een oppervlakte van circa 400 m² (eveneens opgericht in 2006) blijft met de beoogde herontwikkeling behouden ten behoeve van de recreatieve neventak. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt. Alle aanwezige landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden, waarbij tevens het plangebied nog verder landschappelijk wordt ingepast. Gesteld kan dan ook worden dat met de beoogde herontwikkeling geen eventueel aanwezige flora- en faunasoorten verstoord zullen worden. Een nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunatoets wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Archeologie

5.2.1 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.

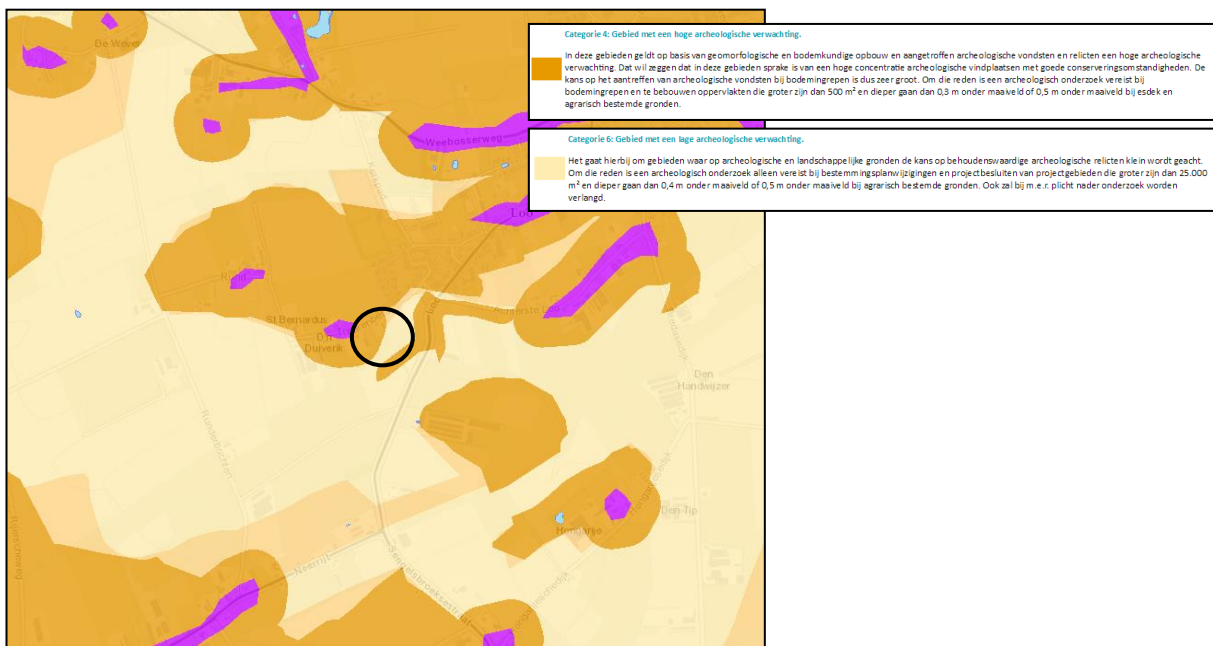
5.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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.

5.2.3 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart.



Figuur 24: Uitsnede erfgoedkaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed)

In de erfgoedkaart is aan het noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied een hogere verwachtingswaarde (categorie 4) toegekend en aan het zuidelijk gelegen gedeelte een lage verwachtingswaarde (categorie 6).

In gebieden binnen 'Categorie 4: Gebied met hoge archeologische verwachting', geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Bij gebieden met 'Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting', gaat het om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen

vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld of 0,5 beneden maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

De gemeente Bergeijk heeft het archeologiebeleid ter plaatse van het plangebied tevens vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014' middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 6'.

De beoogde herontwikkeling heeft geen bodemingrepen tot gevolg. Ter plaatse wordt dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Niettemin blijven met de beoogde herontwikkeling de in het vigerende bestemmingsplan aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' behouden, waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden beschermd blijven.

5.3 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Ten aanzien van deze regio is aangegeven dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De Treurenberg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bestemming omgezet naar

woonbestemming met behoud van de huidige schuur ten behoeve van de recreatieve neventak. De beoogde herontwikkeling zal geen effect hebben op de historische geografische lijn ter plaatse.

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

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en voor recreatief medegebruik ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is tevens de

aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' toegepast ten behoeve van de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied.

6.4.2 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en ecologische waarden, de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik.

6.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, recreatief medegebruik, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen en voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling en ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

6.4.4 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld of 50 centimeter beneden maaiveld binnen de bestemming 'Agrarisch' middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan.

6.4.5 Waarde – Archeologie 4.1

De voor 'Waarde – Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan.

6.4.6 Waarde – Archeologie 4.2

De voor 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan.

6.4.7 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan.

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 worden 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

Vanaf 26 januari 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Treurenberg 9 Bergeijk' gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Gedurende deze termijn is geen zienswijze naar voren gekomen.

