

Vastgesteld

Bergeijk

Bestemmingsplan Weebosserweg 52

Bestemmingsplan Weebosserweg 52

3 december 2015

plancode: NL.IMRO.1724.BPUweb0036-VAST

status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 9

1.1	AANLEIDING.....	9
1.2	PLANGEBIED	9
1.3	DOEL	9
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER.....	10

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 11

2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	11

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE.....	12
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/ STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	12

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER..... 15

4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18

HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 24

5.1	INLEIDING	24
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	24
5.3	WATER	24
5.4	NATUUR.....	27
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	28
5.6	BEDRIJFSHINDER	30
5.7	GELUID	31
5.8	LUCHTKWALITEIT	31
5.9	BODEMKWALITEIT	32
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	35
5.12	GEURHINDER VEEHOUDERIJBEDRIJVEN	35
5.13	DUURZAAMHEID	36
5.14	TOTAALBEELD ASPECTEN.....	36

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 37

6.1	HOOFDOPZET.....	37
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	37
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS	37
6.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN	37

HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
--------------------	---	-----------

HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	39
--------------------	------------------------	-----------

8.1	VOOROVERLEG	39
-----	-------------------	----

8.2	PROCEDURE	39
-----	-----------------	----

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	41
--	-----------

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

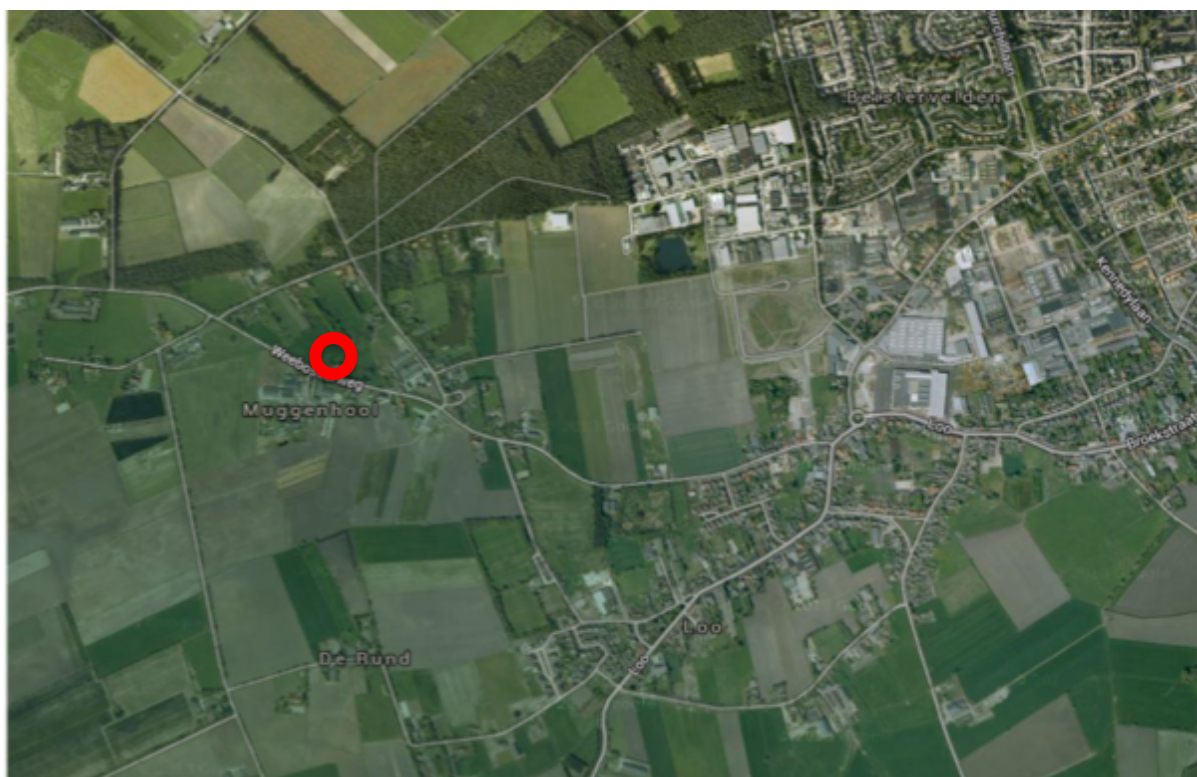
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Weebosserweg 52 te Bergeijk is voornemens de bestaande woning op het perceel te slopen en een nieuwe woning te bouwen op een grotere afstand van de weg dan dat nu het geval is. Ook zal een schuur worden opgericht. Voor deze ontwikkeling dient het bestaande bestemmingsvlak met de bestemming “wonen” te worden gewijzigd in “agrarisch” en dient een deel van de bestemming “agrarisch” gewijzigd te worden naar “wonen”.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, aan de westzijde van het dorp Bergeijk. Het plangebied ligt aan de Weebosserweg 52. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom Sectie I, nummer 1250.



Figuur 1: Luchtfoto Bergeijk en Weebosserweg 52, bron: Google Maps

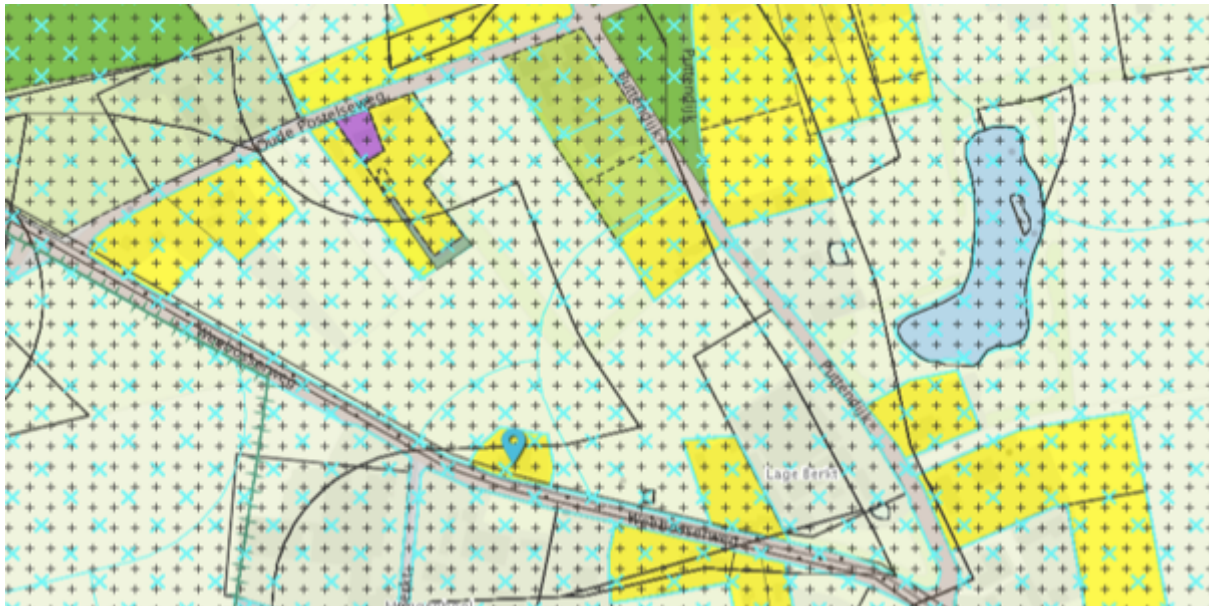
1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het verplaatsen van het bestemmingsvlak “wonen” zodat de bestaande woning kan worden gesloopt en een nieuwe woning op een andere locatie kan worden gebouwd op het perceel aan de Weebosserweg 52 te Bergeijk.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 dat is vastgesteld op 7 juli 2011. De bestemming van het perceel Weebosserweg 52 is “Wonen” en “Agrarisch”. Binnen het bestemmingsvlak is een woonboerderij met bijgebouwen toegestaan. Ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarden is op het terrein ook de dubbelbestemming “waarde-archeologische verwachtingswaarde” aanwezig.

Dit nieuwe bestemmingsplan toont onder andere aan dat het vergroten van het bestemmingsvlak voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Bergeijk 2011, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan Weebosserweg 52.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt oorspronkelijk op de overgang van een akkercomplex en een heidegebied. Hierdoor kent het gebied een grote diversiteit aan landschapselementen. Open akkerlanden worden afgewisseld met houtopstanden en bosgebieden. De bebouwing bestaat uit veelal op zich staande woningen en clusters van woningen. De woningen zijn allemaal direct aan de weg gelegen. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een uitzondering; In dit geval is er een woning gelegen aan een brink-vormige ruimte.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1929, onderin de rode cirkel is de oorspronkelijke woning gelegen.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie. Hier en daar is de agrarische functie nog zichtbaar. Een enkel actief agrarisch bedrijf is nog aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu een bestaande woning aanwezig. Deze woning is een zogenaamde langgevelboerderij en bestaat uit een oorspronkelijk woongedeelte en een stalgedeelte. Deze woning is niet de oorspronkelijke woning. Oorspronkelijk was de woning verder van de weg gelegen (paragraaf 2.1).



Figuur 4: Foto huidige toestand bestaande woning, bron: funda.nl

3.2 Nieuwe ontwikkeling/ stedenbouwkundige inpassing

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van de bestaande woning op een grotere afstand van de weg. De woning zal landschappelijk worden ingepast. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de historische situatie ter plaatse hersteld doordat de positie van de oorspronkelijke woning wordt opgezocht voor de bouw van de nieuwe woning. Daarbij wordt ook voorzien in de herstel van de voor de woning gelegen brink-vormige ruimte. Het plan voorziet verder in een landschappelijke inrichting met de aanleg van een natuurvijver en het behoud van waardevolle bestaande houtopstanden.



Figuur 5: illustratie nieuwe situatie op hoofdlijnen; bron Renders Groenprojecten

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk haar welstandsnota vastgesteld. Op basis van de gebiedsindeling van deze nota is de bouwlocatie gelegen in het gebied BU- Buitengebied. In het buitengebied wordt een tweetal landschapstypes beschreven; de oude beekdalontginningen en oude akkers en de jonge ontginningen. De Weebosserweg 52 is gelegen in oud akkerland. De toelichting bij de welstandsnota beschrijft dat in de beekdalontginningen en oude akkers verspreid historisch waardevolle boerderijen en boerencomplexen voorkomen. Dit bestemmingsplan voorziet in het herstel van een dergelijk oud boerencomplex.

Het beleid is op hoofdlijnen gericht op handhaving en versterking van de structuur van de bebouwing. Dit plan voorziet daarin. Voor de oude boerderijen in het gebied beschikt de welstandsnota over een beschrijving van de historische waarden van een boerderij. Deze zijn de volgende:

“Historische waarde van een boerderij

Een boerderij bezit historische waarde als oorspronkelijke karakteristieken nog aanwezig zijn of op respectvolle wijze, ten behoeve van een beter gebruik van de boerderij, zijn aangepast.

Als karakteristieken kunnen worden genoemd;

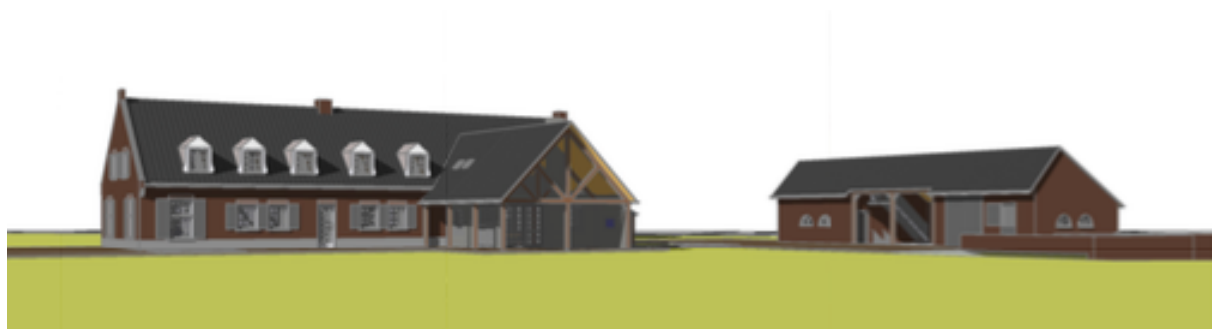
- *Hoofdstructuur, oorspronkelijke maat en schaal, het zichtbare onderscheid in functie van het woon- en het bedrijfsgedeelte van een historische boerderij;*
- *Gebintconstructie en kapconstructie;*
- *Oorspronkelijke onderdelen zoals in het woongedeelte de voordeur met woon- en slaapkamerramen, opkamer / kelderraam en de schoorsteen en in het bedrijfsgedeelte de staldeur, de schuurdeur, de loopdeur, de stalramen en het hooiluik.*
- *Oorspronkelijk metselwerk, gevelbepoistering, dakranddetail, gootdetail e.d.;*
- *Oorspronkelijke kleurstelling.”*

De nieuwe woning kent een onderscheid waaraan een woon- en bedrijfsgedeelte valt af te lezen. De bedrijfsfunctie is weliswaar verdwenen, maar met name in het vooraanzicht is dit onderscheid goed afleesbaar. Ook kent het bouwplan een interpretatie van het oorspronkelijk materiaalgebruik en kleurstelling.

In dit geval ligt het herstel van de historische waarde ook op het vlak van het herstel van een oude landschappelijke structuur (oude akker) met de bebouwing die daar in het verleden aanwezig was. Bij de planvorming is, zoals hierboven beschreven zoveel mogelijk aangesloten de beschrijving uit de welstandsnota en is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de ontwikkeling. In paragraaf 5.5 is wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 6: illustratie voorgevel nieuwe woning met onderscheid “woning” en “bedrijfsgedeelte”; Bron Jos Franken Architectuur BV.



Figuur 7: impressie materiaal,- en kleurgebruik nieuwe woning; Bron Jos Franken Architectuur BV.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De herpositionering van een woning en verschuiving van het bestemmingsvlak aan de Weebosserweg 52 is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet

binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een verschuiving van het bestemmingsvlak mogelijk. Echter een toevoeging van stedelijk programma is niet aan de orde omdat het aantal woningen gelijk blijft. De ontwikkeling voorziet bovendien ook in een investering in het landschap dat de vergroting van het bestemmingsvlak compenseert. Toetsing aan de “ladder voor duurzame verstedelijking” is daarom niet meer relevant.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De visie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A: visie en sturing bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: structuren: ambitie, beleid en uitvoering beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

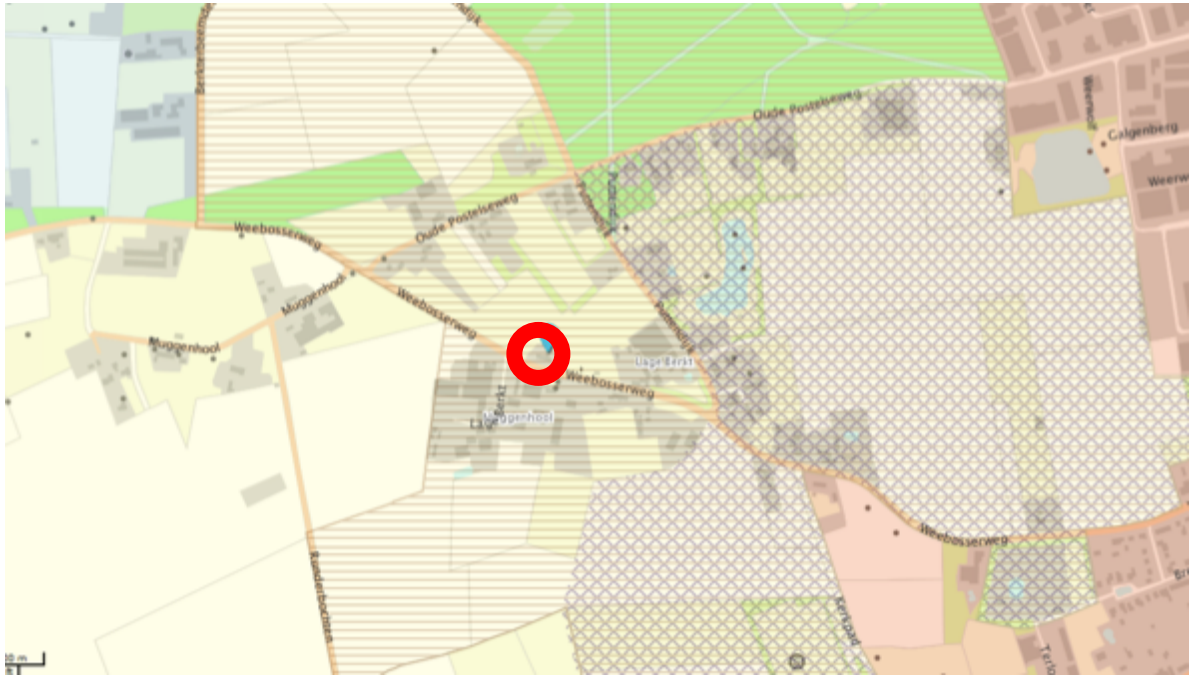
Het plangebied ligt in het ‘landelijk gebied’. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De ontwikkeling aan de Weebosserweg 52 betreft de verschuiving van een reeds aanwezige woonfunctie in het gemengd gebied. Ontwikkeling van een nieuwe functie is niet aan de orde.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 14 maart 2014, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Figuur 8: Uitsnede Verordening Ruimte.

Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
	Waterbergingsgebied
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	bestaand
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied
	Agrofood-cluster West-Brabant
	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein



In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het “gemengd landelijk gebied”. De Verordening heeft op grond van artikel 8 van de verordening het volgende bepaald;

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het plan voorziet in een verschuiving en daarbij een beperkte vergroting van de reeds aanwezige woonbestemming. Deze woonbestemming is reeds veel vertegenwoordigd binnen dit gebied en is daardoor een passende bestemming te noemen bij een gemengde plattelandseconomie.

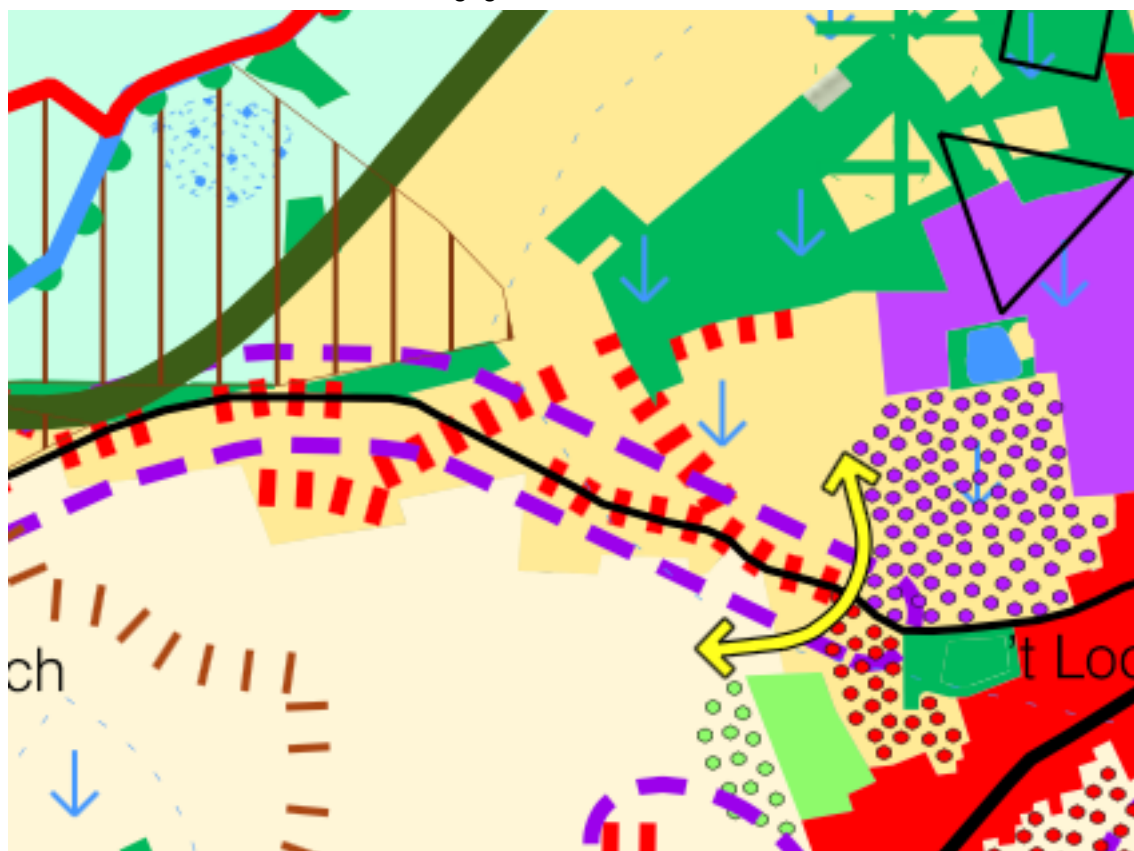
Bij de vergroting van het bestemmingsvlak hoort een inspanning ten behoeve van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.2 van de verordening). Op de eerste plaats voorziet de ontwikkeling in het herstel van een oorspronkelijke landschappelijke structuur. Op de tweede plaats gaat de ontwikkeling gepaard met een zorgvuldig vormgegeven landschappelijke inpassing. In de Kempengemeenten, waar ook de gemeente Bergeijk toe behoort, is door middel van een Landschapsinvesteringsregeling (Lir) beleid ontwikkeld en vastgesteld voor de compensatie van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De uitwerking hiervan is beschreven in de paragraaf over het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.3). Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

De overige bepalingen uit de Verordening ruimte 2014 zijn voor de voorgenomen ontwikkeling niet relevant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk; leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede Structuurvisie Bergeijk; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Weebosserweg gelden de volgende aspecten:

"Half gesloten agrarisch landschap"

In de nabijheid van de kernen treffen we de wat oudere landbouwontginningen aan in de vorm van half gesloten agrarische landschappen. Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten. Op de overgang van nat naar droog vinden we de verschillende buurtschappen, linten en akkercomplexen met hun bolle akkers, houtwallen en geriefhoutbosjes. Half gesloten landschappen zijn zeer aantrekkelijk voor routegebonden recreatie.

In Bergeijk liggen deze landschappen rondom de kernen Bergeijk, Westerhoven, Riethoven en Weebosch. Nabij de bossen ontstaat door de afwisseling van open en gesloten elementen een soort kamerstructuur. Met name de structuur nabij Riethoven is vrij uniek. Hier liggen vele bosjes en akkertjes in een sterk gemengd patroon.

Een belangrijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Dit patroon bestaat uit allerlei bosjes, perceelsrand-beplantingen en erfbeplantingen. Ook biedt dit landschapstype mogelijkheden voor verbrede plattelandsontwikkeling en bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze landschappen zijn verder geschikt om de infiltratie van regenwater te bevorderen. In de gemeente Bergeijk zijn er legio mogelijkheden om het landschap verder te verdichten. Rondom de verschillende dorpskernen liggen mogelijkheden om landschappelijke buffers aan te brengen rond de kern. Een bijzondere kans nabij Bergeijk is wellicht een verdere uitwerking van het concept boswonen.

Voor wat betreft agrarisch gebruik is de strategie gericht op het behoud en versterking van de landbouwkundige functie en van de aanwezige landbouwbedrijven, zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden bedrijven mits er geen belemmering, bijvoorbeeld in de vorm van woonbebouwing aanwezig is. De aanleg van erfbeplanting zou hier gestimuleerd kunnen worden. Nabij kwetsbare, waardevolle gebieden vanuit natuur en landschap gelden vaak beperkingen voor de landbouw. In deze gebieden (GHS, AHS Landschap, RNLE, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) is extensivering een aanvullende strategie.

Centraal in de koers ten aanzien van landbouw staat een goede integrale zonering voor de verdere ontwikkeling van moderne landbouw, verbrede landbouw en extensieve landbouw. Alle toekomstige ontwikkelingen binnen deze koers worden afgestemd op de Interimstructuurvisie en Paraplunota (agrarisch vestigingsbeleid) en het Reconstructieplan (de integrale zonering).

Het toerisme is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Het toerisme in deze zone is voornamelijk een nevenschikte economische activiteit, een ondersteunende activiteit aan andere economische activiteiten."

De voorgenomen ontwikkeling betreft een verplaatsing van een reeds aanwezige woning en een versterking van landschappelijke beleving. De ontwikkeling voorziet daarmee in de genoemde ruimtelijke strategie om het landschappelijk raamwerk te versterken.

"Kwel,- en infiltratiegebieden"

Op grond van de maaiveldhoogte en de grondwaterstand kan onderscheid gemaakt worden tussen kwelgebieden en infiltratiegebieden. Een kwelgebied is een gebied waar grondwater vanuit diepere grondlagen richting het maaiveld stroomt.

Het neerslagoverschot en de kwel worden grotendeels afgevoerd via drainagesystemen naar het oppervlaktewater. Onderscheid kan worden gemaakt tussen diepe kwel en ondiepe kwel. Een infiltratiegebied is een gebied waar het neerslagoverschot het diepere grondwater voedt. In infiltratiegebieden ontbreken drainagesystemen. Kwelgebieden zijn met name te vinden langs de Beekloop, Keersop en Run. Daarnaast zijn ook veel infiltratiegebieden aanwezig in de hoge delen van het plangebied. Tussen de Beekloop en Keersop komen daarnaast hydrologisch geïsoleerde gebieden voor.

Uitspoelingsgevoelige gronden binnen infiltratiegebieden dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van vormen van grondgebruik waarbij fosfaat-, nitraat- en bestrijdingsmiddelenverliezen niet voorkomen kunnen worden.”

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een grondgebruik waarbij bestrijdingsmiddelen negatieve effecten kunnen hebben op infiltratiegebieden. Ook voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in negatieve effecten op de waterhuishouding (zie verder paragraaf 5.3).

“Bebouwingsconcentratie

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Vanwege economische omstandigheden zijn er veel agrariërs die stoppen, maar gelukkig ook agrariërs die verder willen en toekomstmogelijkheden verkennen of die inmiddels een nieuwe weg hebben ingeslagen. Het zoeken naar inkomsten is essentieel voor het behoud en het beheer van het Brabantse platteland. In dit kader heeft de provincie Noord-Brabant de Nota Buitengebied in Ontwikkeling opgesteld. Deze nota schetst voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken ruimtelijke kaders. In de nota hebben de bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen.

De gemeente Bergeijk heeft voor haar grondgebied een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling waarbij een doorzicht op het landschap zal ontstaan omdat een bestaande woning langs de weg zal gaan verdwijnen. Samen met de ontwikkeling zal sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 dat is vastgesteld op 7 juli 2011. De bestemming van het perceel Weebosserweg 52 is “Wonen”. Binnen het bestemmingsvlak is een woonboerderij met bijgebouwen toegestaan. Ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarden is op het terrein ook de dubbelbestemming “waarde-archeologische verwachtingswaarde” aanwezig. Ter plaatse van de geplande positie van de bestemming “wonen” is nu de bestemming “agrarisch” aanwezig. Ter plaatse van deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. In 2014 is een deel van het vigerende bestemmingsplan herzien. Voor de locatie is ter bescherming van archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde-archeologie 6 opgenomen. Voor bouwplannen die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 meter dient een onderzoek naar archeologische waarden overlegd te worden. Dit is bij het voorgenomen bouwplan niet aan de orde.

Het gewenste bouwplan voorziet in een gebruik van de gronden dat niet past binnen deze bestemming. Binnen de bestemming “agrarisch” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar “wonen” in het geval dat het de voormalige bedrijfswoning betreft. Dit is hier niet aan de orde waardoor van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden om de bestemming “agrarisch” te wijzigen in de bestemming “wonen”. De huidige bestemming “wonen” zal gewijzigd worden naar “agrarisch”.

Op de plaats waar nu de bestaande woning is gesitueerd is de aanduiding “specifieke vorm van wonen – woonboerderij” aanwezig. Dit betekent dat het verboden is om zonder of in afwijking van vergunning het bouwwerk te slopen. De bestemming geeft ook aan wanneer het wel toelaatbaar is om het bouwwerk te slopen. Het betreft onder andere de uitzondering voor panden die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop geen onevenredige aantasting van de hoofdvorm verloren zal gaan. Ook kan een uitzondering gemaakt worden als de bouwkundige staat zodanig slecht is dat de hoofdvorm niet meer te handhaven is. Als renovatie niet mogelijk is, kan het hoofdgebouw worden teruggebouwd waarbij geldt dat de goothoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter mag bedragen. Voorwaarde bij het toepassen van deze uitzonderingen is dat er door een ter zake deskundige een rapport wordt opgesteld dat bovenstaande uitzonderingen onderbouwd. Door BAAC is een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) opgesteld (dd 24 april 2015). Dit onderzoek is opgesteld om onder andere te achterhalen of met de sloop van de huidige woning geen cultuurhistorische waarden worden geschaad. Dit bleek niet het geval te zijn waardoor met toepassing van de uitzonderingen in de bestemming een vergunning kan worden verleend voor de sloop van de bestaande woning. De conclusie van het rapport is opgenomen in paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan.

Bij het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 zijn gebiedsvisie opgesteld. Ook voor de Weebosserweg is zo'n gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisies zijn een handreiking voor nieuwe initiatieven met betrekking tot VAB's en Ruimte-voor-ruimte woningen. Het voorgenomen initiatief betreft louter een verplaatsing van een bestaand bouwvlak, maar neemt in omvang wel toe.



Figuur 10: Gebiedsvisie Weebosserweg

De gebiedsvisie gaat uit van de voorwaarde dat elk initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gebiedsvisie is het herstel van het landschap een wijze waarop een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan worden geleverd. De beoogde ontwikkeling voorziet in de aanleg van een landgoed en daarmee een verbetering van de beleefbaarheid van het landschap. Het voorgenomen initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Bergeijk onderdeel van is, 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. In de notitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

Op basis van de LIR is de voorgenomen bestemmingswijziging onder te brengen in categorie 2. Het betreft de verschuiving van een bestemmingsvlak en bouwvlak binnen een bestaande agrarische bestemming en het wijzigen van een bestaande woonbestemming naar agrarisch bouwvlak. Op grond van de LIR is de waardevermeerdering bepaald op €122.625,--. De basisinspanning is bepaald op 20% van deze waardevermeerdering en bedraagt daardoor €24.525,--. De kosten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap en bijkomende ontwikkelingskosten komt uit op €24.525,--. Deze kosten zijn gelijk aan de basisinspanning van €24.525,-- waardoor wordt voldaan aan de bepalingen in de LIR. De sloop en investering in het landschap worden privaatrechtelijk met de huidige eigenaar middels een overeenkomst vastgelegd en zijn in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting voor het bouwen en gebruiken van een woning met een grotere inhoud dan 750 m3 gekoppeld.

Lir-berekening op hoofdlijnen:

Waardeverandering: €122.625,--

Basisinspanning: €24.525,--

Investering tbv ontwikkeling: €24.525,--

De complete berekening is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn indien van toepassing separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Het perceel aan de Weebosserweg 52 voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Door de verplaatsing van de bestaande bebouwing zal de parkeerbehoefte niet wijzigen. Op eigen terrein blijft daarom voldoende ruimte en gelegenheid aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. De ontsluiting op de Weebosserweg zal plaatsvinden via een toegangsweg.

5.3 Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), De beleidsnota Stedelijk Water (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid is betekent voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Deze waterparagraaf is opgesteld voor het plangebied gelegen aan Weebosserweg 52 te Bergeijk.

Grondwater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen peilbuisgegevens bekend van DINOloket. Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is er sprake van grondwater trap V. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand is gelegen ondieper dan 0,4m beneden maaiveld is gelegen en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte is circa NAP +33,2 m. (Archeologisch veld en karterend onderzoek S150004 Synthegra b.v. dd 20-01-2015).

Het plangebied is gelegen in grondwaterdeelgebied I: Westelijke zandgronden.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van een grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn. Het beregeningsbeleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede Keur Waterschap De Dommel 2015. bron: dommel.nl

Bodem

Uit informatie van het onderzoek van Synthegra b.v. dd 20-01-2015 blijkt dat het gebied is gelegen binnen het plangebied met veldpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand.

Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Op grond van de Keur van waterschap De Dommel is de locatie niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Ecologie

In de nabijheid (1 km) van het plangebied ligt een gebied wat deel uitmaakt van de Ecologische

Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de EHS.

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'. Dit gebied ligt op ongeveer 5 km afstand van het plangebied. Effecten van de voorgenomen ruimtelijk ontwikkeling over deze afstand zijn daarom redelijkerwijs uit te sluiten. De vanuit de Natuurbeschermingswet beschermde beek 'De Keersop', die onderdeel is van het Natura 2000- gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux', ligt op 800 meter aan de noordzijde van het plangebied. Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de kwaliteit van de beek zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten.

Riolering

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool. Het hemelwater zal op het terrein worden geborgen in de nog aan te leggen waterpartijen, met een overstort op het gemeentelijk riool.

Planvorming

Het planvoornemen is om een nieuwe woning te bouwen en de huidige woning te slopen. Voor het verhardingsoppervlak van het perceel (2155 m²) is, gezien perceelomvang, uitgegaan van een verhardingspercentage van 70% van het perceel. Er valt ook bestaande verharding weg omdat de huidige woning en verhardingen zullen worden gesloopt. Het huidige perceel is 1480 m² groot. Ook hiervoor is uitgegaan van 70% verhardingsoppervlak. De verdeling van de oppervlaktes van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
perceel verharding	1036 (70% x 1480 m ²)	1509 (70% x 2155 m ²)

Figuur 12: Oppervlakteverdeling toekomstige en huidige situatie.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Voldoende water

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap De Dommel". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met een verhardingstoename van 473 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

Beschrijving en bepaling dimensionering bestaand en nieuw

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ligging in een attentiegebied voor natte natuurplekels niet zal zorgen voor een negatieve invloed op de natte natuurplek.

Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd naar het bestaande gemengde DWA-riool.

Beschrijving technische uitwerking:

Het afgekoppelde hemelwater zal binnen het plangebied (nieuwe woning) worden opgevangen in de aan te leggen waterpartijen. Er zal een overstort worden aangelegd op het gemeentelijk riool.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Groenvoorziening Avereest is een Quickscan Natuurtoets uitgevoerd. De conclusie uit deze quickscan luidt als volgt:

"Op ongeveer 5 km van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied. 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux'. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn, want de instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar. In de nabijheid (1 km) van de plangebieden ligt een gebied wat deel uitmaakt van de EHS. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Daarnaast zijn vanwege de afstand, de ligging en de kleinschaligheid van de werkzaamheden, de effecten op de EHS nihil. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Op basis van deze quickscan Flora- en faunawet wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten / soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

Soortenbescherming.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer geschikt zijn als leefgebied.

Consequenties en aanbevelingen.

Deze verkennende quickscan flora en fauna, op basis van een eenmalig veldbezoek, heeft aangetoond dat effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten nagenoeg geheel zijn uit te sluiten. Er is daarom geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- *in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.*
- *op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:*
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren de mogelijkheid hebben weg te trekken;*
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst voor vleermuizen en andere nachtdieren;*
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantings- en het winter(slaap)seizoen.”*

Op 9 september 2015 is een aanvulling gedaan op het onderzoek. Deze aanvulling luidt als volgt:

“Bij het woonhuis en schuren zijn geen sporen van vleermuizen en uilen aangetroffen. Er zullen zeker uilen aanwezig zijn bij de bestaande houtwallen maar deze elementen blijven staan. In de beplanting rond het woonhuis zijn geen sporen gevonden.”

Op basis van dit onderzoek en de geformuleerde conclusie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het aspect “natuur” een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Door Synthegra is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, dd 11 september 2015 uitgevoerd. Dit onderzoek concludeert ten behoeve van de vraag of eventueel aanwezige archeologische resten direct ten noorden van de bestaande woning bedreigd worden door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied, het volgende:

“De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laat- paleolithicum en mesolithicum, de hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de middelhoge verwachting voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van

het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.”

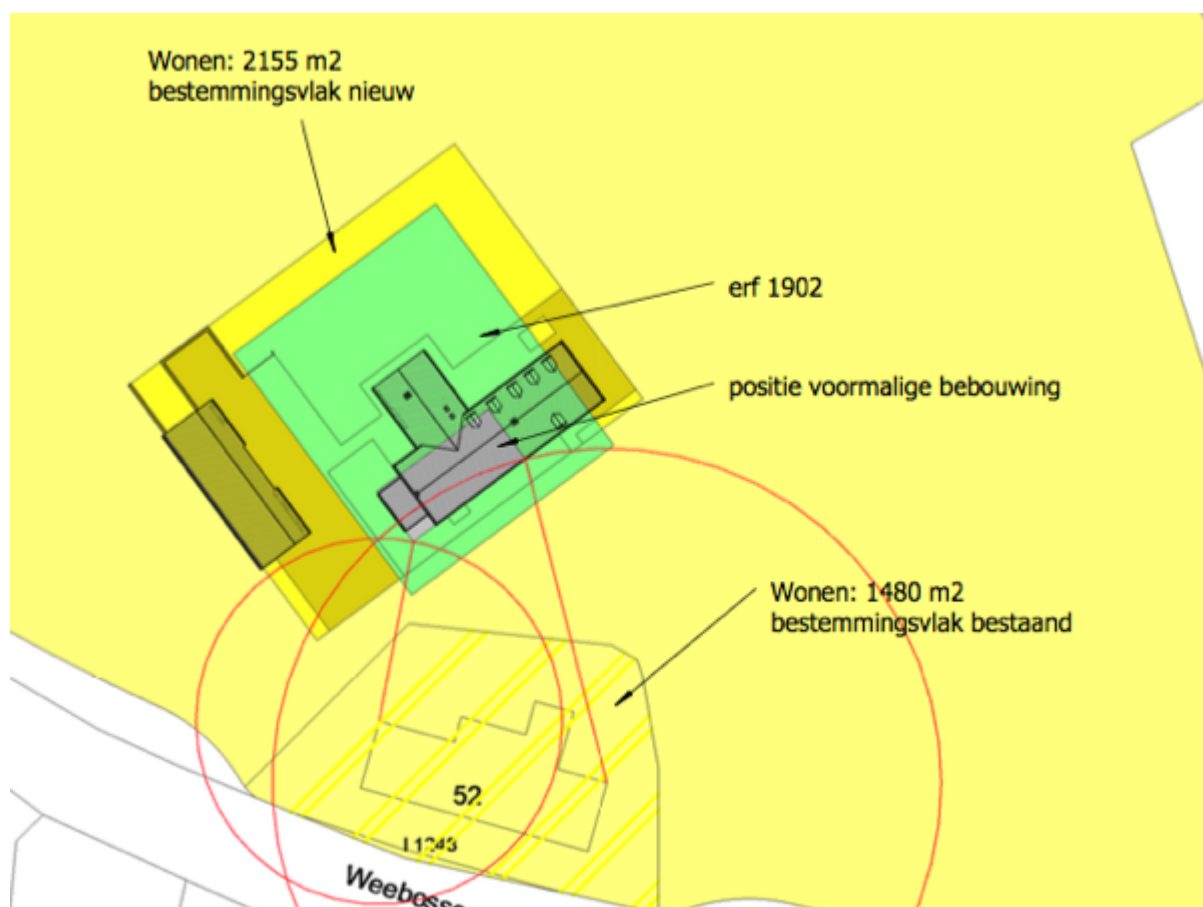
Ter bescherming van archeologische waarden zijn de beschermende waarden uit het vigerend bestemmingsplan opgenomen in dit bestemmingsplan.

Door BAAC is een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) opgesteld (dd 24 april 2015). Dit onderzoek is opgesteld om onder andere te achterhalen of met de sloop van de huidige woning geen cultuurhistorische waarden worden geschaad. De conclusie van dit onderzoek stelt onder meer:

“De eigenaar van het plangebied, is van plan om de huidige boerderij aan de Weebosserweg te slopen en een nieuwe boerderij, in historiserende stijl (langgevelboerderij), te bouwen. Deze boerderij zal volgens de plannen gebouwd worden op de locatie van de gesloopte negentiende-eeuwse boerderij en zal dezelfde oriëntatie krijgen (evenwijdig aan de oude ontginningsweg). Hiervoor zal tevens (een deel) van de oude ontginningswegen opnieuw worden aangelegd. De bestaande houtwallen in het gebied zullen intact worden gelaten. Men is tevens van plan om het knechthuisje in het zuidoostelijke deel van het plangebied op te knappen.

Met de uitvoering van deze plannen worden de cultuurhistorische waarden van het gebied niet geschaad. De geplande nieuwbouwlocatie was in het verleden al bebouwd. Het verlies van de huidige boerderijlocatie als herkenbaar erf, vormt evenmin vanuit cultuurhistorisch oogpunt een belemmering. De bouw van deze boerderij maakt immers deel uit van een ontwikkeling waarin de oude historische structuur van het landschap minder leesbaar is geworden.”

De nieuwe woning wordt gebouwd op een in het verleden bebouwde plek. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is met het bouwplan de oorspronkelijke voorgevellijn van de ooit aanwezige woning overgenomen.



Figuur 13: Positie van de voormalige en geplande bebouwing; Bron Jos Franken Architectuur BV.

Op grond van deze onderzoeken moet geconcludeerd worden dat met de sloop van de huidige woning en de bouw van de nieuwe woning geen archeologische en cultuurhistorische waarden verloren zullen gaan. Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevallsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

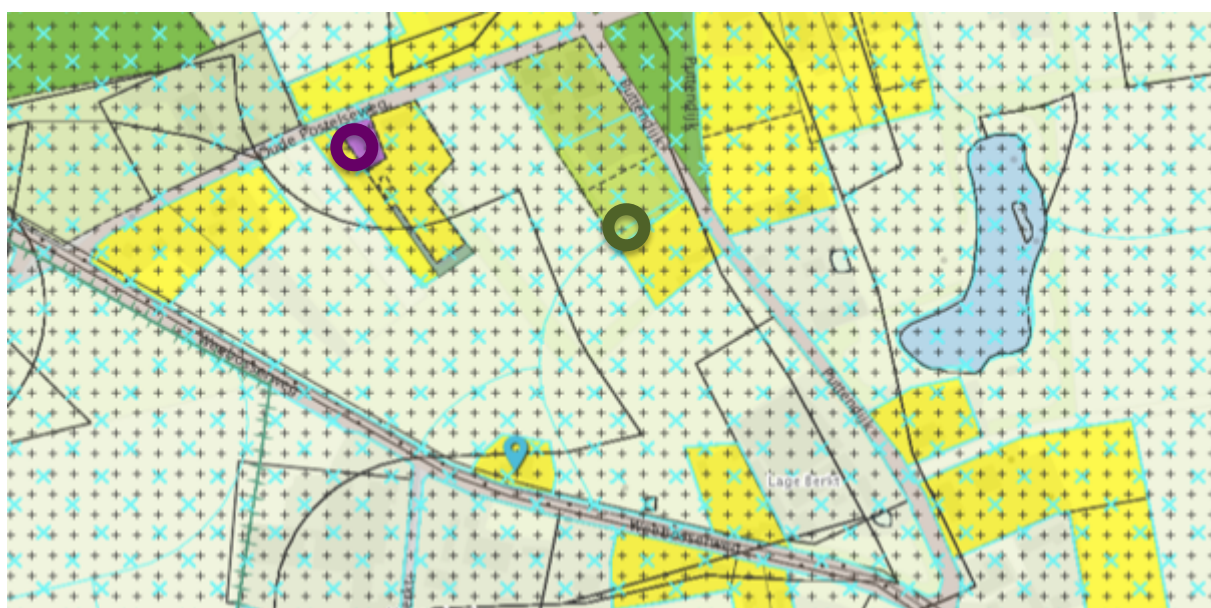
5.6 Bedrijfshinder

In de nabijheid van het perceel Weebosserweg 52 is in de omgeving een aantal bedrijven te vinden. Zo is aan de Oude Postelseweg 21a een kantoor aanwezig dat op grond van het vigerende bestemmingsplan is bestemd als "bedrijf". De bij de bestemming horende tabel "Tabel Bedrijven" stelt dat een kantoor is toegestaan. De richtafstand op grond van de brochure bedrijven en milieuzonering is voor deze categorie 10 meter. Het bedrijf bevindt zich op circa 200 meter van het perceel aan de Weebosserweg 52.

Verderop aan de Puttendijk/ Oude Postelseweg 19 is nog een recreatiebedrijf aanwezig. Dit bedrijf is op grond van het bestemmingsplan bestemd als "recreatie" waarbij verblijfsrecreatie is toegestaan. Dit betekent dat op grond van de staat van horeca-categorieën, een bedrijfs categorie 3.1 is toegestaan. De bijbehorende richtafstand is 50 meter. Het perceel Weebosserweg 52 is op circa 120 meter afstand gelegen van het recreatiebedrijf.

In de nabijheid van het perceel Weebosserweg 52 zijn nog enkele voormalige grondgebonden agrarische percelen aanwezig. Uitbreiding, nieuwvestiging of vernieuwing van veehouderijbedrijven is hier niet mogelijk. Bovendien zijn reeds woningen gelegen tussen deze percelen en de positie van uit te breiden bestemming aan het perceel Weebosserweg 52 aanwezig.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vergroting van de bestemming "wonen" en de wijziging van de bestemming "agrarisch" naar "wonen", geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie aan de orde is.



Figuur 14: afbeelding bedrijven in de omgeving

5.7 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De geplande ontwikkeling in het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Weebosserweg en Puttendijk. Er is een geluidsonderzoek opgesteld. (Tritium rapport: 1506/089/RV-01; dd 26 juni 2015)

De conclusie van het rapport luidt als volgt:

“Voor de Puttendijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Weebosserweg geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het ter plaatse van het plangebied aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aard. Om een doelmatige afscherming te verkrijgen dient dit geluidscherm allereerst of heel dicht bij de bron (weg), of heel dicht bij de ontvanger (gevels nieuwe woning) te worden gesitueerd. Ten tweede zal het scherm relatief hoog moeten worden uitgevoerd om doelmatig te zijn op de gevels van de eerste verdieping.

Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van circa € 300,- per strekkende meter die dit met zich meebrengt kan dragen. Bij een lengte van circa 100 meter bedragen deze extra kosten circa € 30.000,-. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.”

Het college van de gemeente Bergeijk zal een besluit nemen voor een hogere grenswaarde.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

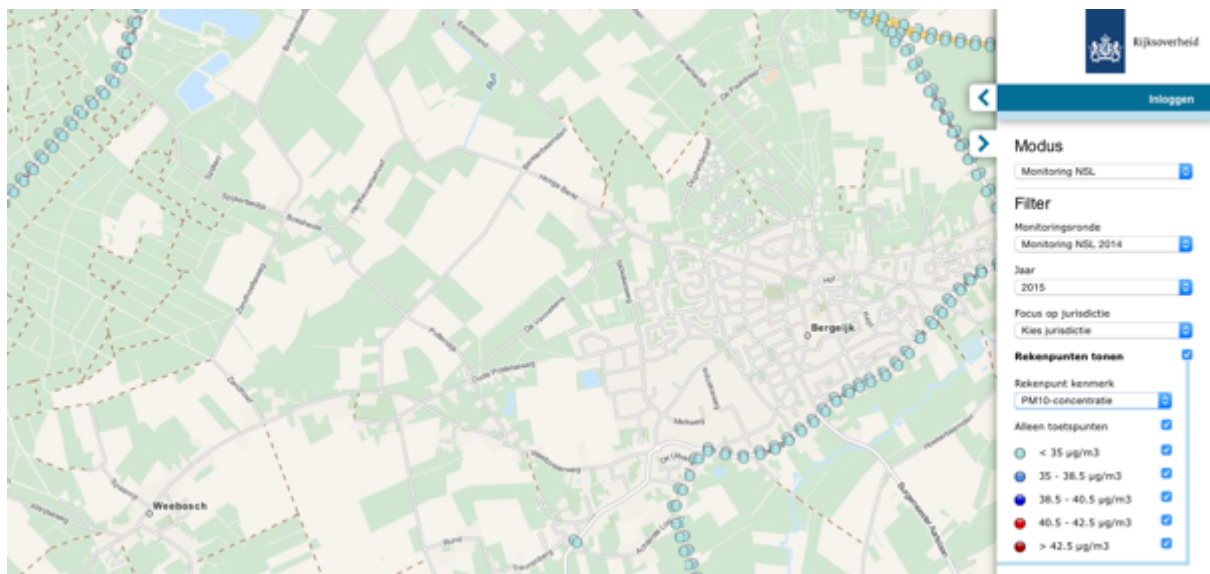
Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Het betreft niet de toevoeging van een woning of welke functie dan ook. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Het meetpunt van dat het dichtst bij de projectlocatie is gelegen is op Het Loo. Op het meetpunt wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder dan de meetpunten van het NSL van Het Loo zijn gelegen kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 15: uitsnede uit de NSL-viewer: concentratie fijnstof; bron: Rijksoverheid

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van de voorgestane nieuwe positie van de bouw van de nieuwe woning is een toetsing van de bodemkwaliteit uitgevoerd.

In eerste instantie is het gehele terrein dus ook de beoogde nieuwbouwlocatie onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek (Inpijn Blokpoel; 14P001109-adv-01, dd 12 november 2014) onderzocht. Later is ook de locatie rondom om de bestaande woning onderzocht middels een nader bodemonderzoek (Inpijn Blokpoel; 14P001109-adv-01, dd 3 december 2014). De conclusie van het nader onderzoek luidt als volgt:

“De aanleiding van het nader onderzoek wordt gevormd door de ten tijde van het eerder door ons

bureau uitgevoerd verkennend bodemonderzoek aangetoonde matige tot sterke verontreinigingen met zink en sterke verontreiniging met koper in de bovengrond ter plaatse van het woonblok, in relatie met de voorgenomen aankoop van het perceel.

Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn in totaal 30 boringen gemaakt ter nadere inkadering van de zink- en koperverontreiniging in zowel horizontale als in verticale richting ter plaatse van het woonblok.

In totaal zijn 31 grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van zink en 5 grondmonsters op de aanwezigheid van koper.

Op basis van de resultaten blijkt dat het terreindeel ten zuiden, westen en oosten van het bestaande pand sterk verontreinigd is met zink. Op het achterterrein wordt maximaal een matige zinkverontreiniging gemeten. De koperverontreiniging bevindt zich enkel op zuidelijke terreindeel (binnen de contouren van de sterke zinkverontreiniging). Onder het bestaande pand zijn geen of niet meer dan lichte verontreinigingen met koper en zink gemeten.

Op basis van het totaal aan onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de hoeveelheid matig tot sterk verontreinigde grond circa 690 kubieke meter bedraagt (oppervlakte circa 1.380 vierkante meter, vanaf maaiveld tot een gemiddelde diepte circa 0,5 m - mv). Hiervan is circa 300 kubieke meter sterk verontreinigd (oppervlakte circa 660 vierkante meter, vanaf maaiveld tot een gemiddelde diepte van 0,45 m - mv).

Opgemerkt wordt dat de totale hoeveelheid, dus ook licht verontreinigde, grond nabij de eerder genoemde boringen op de onderzoekslocatie (veel) groter is. Er is niet onderzocht of de verontreiniging ook perceelsoverschrijdend is.

Er is dus sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' en dus van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming. Op basis van een risico- beoordeling is het geval niet spoedeisend, er behoeft dus geen saneringstijdstip vastgesteld te worden.

In algemene zin kan opgemerkt worden dat een sanering kan bestaan uit verwijderen of isoleren van de verontreiniging, dan wel een combinatie hiervan. Isoleren zou kunnen middels een verharding of bebouwing.

Verder dient opgemerkt te worden dat het verminderen of verplaatsen van de verontreiniging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) meldingsplichtig is. Dit melden kan middels het indienen van een saneringsplan of BUS-melding. Tot aan deze goedkeuring zijn graafwerkzaamheden ter plaatse niet toegestaan."

Voor de beoogde nieuwbouwlocatie is door de opstellers van de onderzoeken nog het volgende bepaalt:

"Ter plaatse van de in eerste instantie beoogde nieuwbouwlocatie is, naar aanleiding van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek, een nader onderzoek verricht ter nadere inkadering van een aangetoonde grondverontreiniging met zink (en lokaal koper). Deze heeft zich beperkt tot het woonblok en heeft zich niet / zeer minimaal verspreidt op het omliggende grasland.

Ter plaatse van de nieuw geplande nieuwbouwlocatie heeft geen onderzoek conform de NEN 5740 plaatsgevonden.

Echter zijn ter plaatse en in de nabijheid van het te realiseren woonhuis met bijgebouw, bij het verkennend bodemonderzoek, een tweetal boringen verricht, te weten de boringen B14 en B16. De bovengrond ter plaatse van deze boringen zijn opgenomen in grondmengmonster MM7. Uit de chemische analyse van dit grondmengmonster blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Op basis hiervan kan derhalve gesteld / verwacht worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de realisatie van het woonhuis met bijgebouw."

De voorgenoemde wijziging van de bestemming is geschikt voor het gebruik horende bij de nieuwe woning. De bodem ter plaatse van de huidige woning zal, aangezien er geen sprake is van een spoedeisendheid te zijner tijd worden gesaneerd.

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van de verplaatsing van de bestemming "wonen" is gekeken of met de voorgenoemde ontwikkeling de nieuwe woning op het perceel aan Weebosserweg 52 niet dichterbij een risicobron komt te liggen. Er is op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 16: uitsnede uit de Risicokaart; bron: Provincie Noord-Brabant

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

De Weebosserweg is niet aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.12 Geurhinder veehouderijbedrijven

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO- beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking. Het voorgenomen initiatief dient daarom ook getoetst te worden op het aspect geurhinder.

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier ($\text{ou}_E/\text{s}/\text{dier}$). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

Door Tritium advies is een onderzoek uitgevoerd. (Tritium advies, Geuronderzoek toetsing Wgv met kenmerk 1506/089/RV-02, dd 7 juli 2015). De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

“Aan de hand van de berekende geurcontouren en geurbelasting op het nieuwe bestemmingsvlak zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

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

Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

- De geurbelasting op het nieuwe bestemmingsvlak aan de Weebosserweg 52 te Bergeijk voldoet, met een worst-case voorgrondbelasting die onder de $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ligt, aan de wettelijke norm. De veehouderijen in de omgeving van het nieuwe bestemmingsvlak worden door de realisatie van dit geurgevoelige object niet in hun belangen geschaad;*
- Het leefklimaat als gevolg van de maatgevende voorgrondbelasting voldoet aan de wettelijke norm van $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in het buitengebied, derhalve wordt ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd;*
- Aan de vaste afstanden vanuit het nieuwe bestemmingsvlak tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij (emissiepunt) en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan;*
- Uit de geurcontouren in bijlagen 3 en 5 blijkt dat in het gehele bestemmingsvlak een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.*

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het nieuwe bestemmingsvlak aan de de Weebosserweg 52 niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.”

Het aspect “geurhinder veehouderijbedrijven” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Weebosserweg 52 betreft de bouw van een woning waarbij de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden worden hersteld. Door dit herstel blijven deze waarden opnieuw zichtbaar en nog lang bestaan.

5.14 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Weebosserweg 52.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de vergroting van de bestemming “wonen” van het perceel aan de Weebosserweg 52 te Bergeijk. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Wonen

In de regeling voor wonen is zoveel mogelijk aangesloten op het vigerend recente bestemmingsplan. In deze regels is het gebruik van de gronden en de bouwregels bepaald. Ter verzekering van de inspanningsverplichting ten aanzien van de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit is een

voorwaardelijke verplichting voor het bouwen en gebruiken van een woning met een grotere inhoud dan 750 m³ als onderdeel van de regels opgenomen.

Agrarisch

In de regeling voor agrarisch is zoveel mogelijk aangesloten op het vigerend recente bestemmingsplan. In de bestemming is bepaald dat de gronden (mede) zijn bedoeld voor de aanleg en duurzame instandhouding van het landschapsplan. In deze regels is het gebruik van de gronden en de bouwregels bepaald.

Waarde-Archeologie 4.1 en 6

Ter instandhouding en bescherming van in de grond verwachte archeologische waarde is de waarde archeologie 4.1 en 6 uit het vigerend bestemmingsplan opgenomen.

Algemene regels

In het hoofdstuk "Algemene regels" wordt in de artikelen 'Antidubbeltelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze wijziging voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp bestemmingsplan “Weebosserweg 52” aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners zijn gedurende de zienswijzetermijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn van 15 oktober 2015 tot en met 25 november 2015 is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gegrond verklaard en is verwerkt in het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

- Lir- berekening: Jos Franken BV; dd 1 oktober 2015
- Flora en Fauna: Onderzoek Avereest
- Archeologie: Onderzoek Synthegra; dd 11 september 2015
- Cultuurhistorie: Onderzoek BAAC; dd 24 april 2015
- Wegverkeerslawaa: Onderzoek Tritium; dd 26 juni 2015
- Bodem: Onderzoeken Inpijn Blokpoel; dd 12 november 2014 en 3 december 2014
- Geurhinder: Onderzoek Tritium; dd 7 juli 2015

REGELS

VERBEELDING

