



Bestemmingsplan

Provincialeweg 5-7
Westerhoven

Gemeente Bergeijk

Vastgesteld in de Raad:
24 november 2016

Ontwerp: 3 mei 2016

Voorontwerp: 1 maart 2016

NL.IMRO.1724.BPWpro4009-VAST



Bestemmingsplan

Provincialeweg 5-7 Westerhoven

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 3581

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE
T 0161 - 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens	6
1.3	Wettelijk kader	8
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Planopzet	12
3	BELEID	16
3.1	Provinciaal Beleid	16
3.2	Ruimte voor Ruimte regeling	21
3.4	Gemeentelijk beleid	24
3.5	Vigerend bestemmingsplan	25
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	27
4.1	Flora en fauna	27
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.3	Mobiliteit en parkeren	30
4.4	Technische infrastructuur	30
5	MILIEUASPECTEN	31
5.1	Bodem	31
5.2	Geluid	31
5.3	Luchtkwaliteit	32
5.4	Externe veiligheid	33
5.5	Bedrijven en milieuzonering	34
5.6	Geurhinder	35
5.7	Duurzaam bouwen	35
6	WATERPARAGRAAF	36
6.1	Beleid	36
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	36
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	37
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	37
6.5	Overleg Waterschap	39
7	UITVOERBAARHEID	40
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.2	Economische uitvoerbaarheid	40
7.3	Grondexploitatie	40
7.4	Conclusie	41
8	JURIDISCHE PLANOPZET	42
8.1	Uitgangspunten	42
8.2	De gekozen bestemmingen	42
9	DE PROCEDURE	44
9.1	Vooroverleg	44
9.2	Te volgen procedure	44

Bijlagen:

- Inrichtingsplan en beeldkwaliteit (Verhoeven de Ruijter, 3 maart 2016)
- Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering (ZLTO Vastgoed, 8 december 2015)
- Bodemonderzoek (M & A Milieuadviesbureau, 2014)
- Akoestisch onderzoek (M & A Milieuadviesbureau, 2014)
- Quick scan Flora en fauna (Buro Maerlant, 2015)
- Ruimte voor Ruimte dossier (separaat document)
- Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant (26 april 2016)
- Reactie Waterschap De Dommel (7 december 2015)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor medewerking aan de herbestemming van de locatie Provincialeweg 5-7 in Westerhoven. Op de locatie is momenteel de veehouderij van de familie van Beek gevestigd met een tweetal bedrijfswoningen. Met het oog op de toekomst is het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. De huidige locatie is gesitueerd tegen de bebouwde kom van Westerhoven. Hierdoor is er geen sprake van een duurzame locatie, met toekomstperspectief.

Om beëindiging mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen.

Het plan behelst de volgende zaken:

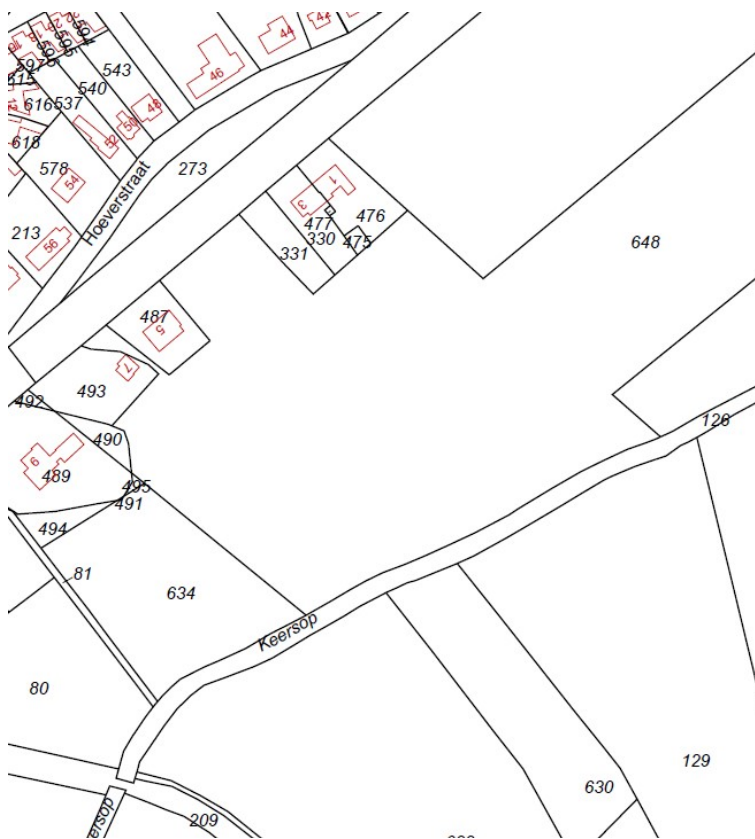
- Omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Omzetten van een bedrijfswoning naar een kleinschalige bedrijfsbestemming;
- De ontwikkeling van één ruimte voor ruimte woning tussen Provincialeweg 3 en 5;
- Natuurontwikkeling rond de Keersop.

In samenhang hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van het perceel te vervallen en wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk op 26 maart 2013 te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Deze voorwaarde houdt onder meer in dat voldaan moet worden aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Om deze herbestemming mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen tegen de bebouwde kom van Westerhoven, aan de Provincialeweg 5-7. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Westerhoven, sectie D, nr. 487, 490, 493 en 648. Het plangebied is totaal ongeveer 2,5 hectare groot.



Figuur 1 : situering plangebied (bron: Topografische Dienst en Kadaster)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;

- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak en de behandeling van ingediende zienswijzen.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Provincialeweg in Westerhoven. Deze straat vormt de scheiding tussen de bebouwde kom van Westerhoven en het buitengebied. Aangrenzend ligt het beekdal van de Keersop. De meeste bebouwing aan de zuidzijde van de Provincialeweg heeft een landelijk karakter. De directe omgeving heeft een gemengd karakter met (voormalige) agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied ligt op de overgang van het dorp naar het beekdal van de Keersop. De aangrenzende gronden zijn agrarische cultuurgronden.

Op de locatie is een veehouderij gevestigd (rundvee). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2001 voor het houden van 75 stuks jongvee, maar valt inmiddels onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Fysiek is er de volgende agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig:

- Jongveestal van 360 m², met mestopslag
- Werktuigenberging/loods van 450 m²
- Kuilplaten van totaal 380 m².

Bij het bedrijf zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (Provincialeweg 5 en 7), met bijgebouwen. Het agrarische bouwvlak is circa 1,4 hectare groot.



Figuur 2 : luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 3 : luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Google Maps)

In de nabijheid van het bedrijf zijn voornamelijk burgerwoningen gesitueerd en de bebouwde kom van Westerhoven. Met het beëindigen van de veehouderij treedt er een verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse doordat het aantal geurghinderden afneemt.

De locatie wordt ontsloten via de Provincialeweg. Ter hoogte van het plangebied is wegbegeleidende beplanting aanwezig. Ook is groen aanwezig als landschappelijke inpassing van bebouwing en op perceelsgrenzen in de vorm van hagen.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om na beëindiging van de agrarische functie te komen tot een passende herbestemming van de locatie. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk inpasbaar te zijn, als voldoende financiële middelen op te leveren om de beëindiging van het bedrijf te bekostigen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de agrarische functie beëindigd en de overtollige bebouwing gesloopt. Tevens zal voldaan worden aan de eis voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld dat ziet op de volgende onderdelen.

Beëindiging agrarische functie

De oorspronkelijk hier gevestigde veehouderij zal worden beëindigd. Deze beëindiging houdt in dat de agrarische bestemming van het bouwperceel wordt verwijderd, de milieurechten komen te vervallen en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze sloop behelst de afbraak van de jongveestal van 360 m², en de daaronder zittende mestputten en de kuilvoerplaten met een oppervlakte van 380 m².

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

De bedrijfswoning Provincialeweg 7 wordt omgezet naar een burgerwoning. Na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid verliest deze bedrijfswoning haar functie. Omzetting naar een woonbestemming is dan het meest doelmatig en wenselijk. Ruimtelijk vinden er geen veranderingen plaats. De bestaande woning blijft gehandhaafd. In het nieuwe bestemmingsplan zal deze voorzien worden van een planologische regeling voor burgerwoningen.

Omzetten bedrijfswoning naar bedrijfsbestemming

Het perceel rond bedrijfswoning Provincialeweg 5 wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming, waarbij de agrarische bedrijfswoning als bedrijfswoning voor het bedrijf gaat fungeren. Initiatiefnemer heeft het voornemen om in de bestaande loods van 450 m² kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden daarbij gewijzigd naar een niet-agrarische functie ten behoeve van een bedrijf in milieucategorie 1 en 2. Het herbestemmen van agrarisch naar een bedrijfsbestemming past binnen het gemeentelijk beleid, conform het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die hierin voorziet. Ook in de provinciale Verordening ruimte wordt hiervoor, onder voorwaarden, de mogelijkheid geboden. De schuur die resteert is groter dan de op grond van het gemeentelijk beleid toegestane 400 m², de schuur heeft namelijk een omvang van 450 m². Deze grotere oppervlakte is verrekend in de berekening van de bijdrage aan de Landschapsinvesteringsregeling (LIR de Kempen).

Ruimte voor ruimte woning

Op het perceel tussen Provincialeweg nummer 3 en 5 wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een nieuwe woning. Het betreft hier een perceel dat agrarisch in gebruik is, en onbebouwd. Hier wordt een nieuwe burgerwoning ingepast binnen de kaders van de ruimte voor ruimte regeling. De woning wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de inpassing is een inrichtingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning in landelijke stijl, die landschappelijk wordt ingepast.

Natuurontwikkeling Keersop

De beoogde ontwikkeling dient gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een van de onderdelen daarvan is de ontwikkeling van een natuurzone rond de Keersop. Er wordt 3448 m² agrarische cultuurgrond omgevormd naar natuur. Hiermee wordt bijgedragen aan de versterking van de ecologische en waterhuishoudkundige kwaliteiten in het beekdal van de Keersop.

2.3 Planopzet

Hoofdstructuur

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage) waarin de programmatische punten van het plan zijn uitgewerkt. Uitgangspunt voor dit inrichtingsplan is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving: de ligging op de overgang van de bebouwde kom van Westerhoven naar het beekdal van de Keersop. Het inrichtingsplan vormt de basis voor de situering van de bebouwing, de inrichting en ontsluiting van de percelen, de landschappelijke inpassing van de percelen en de natuurontwikkeling rond de Keersop.

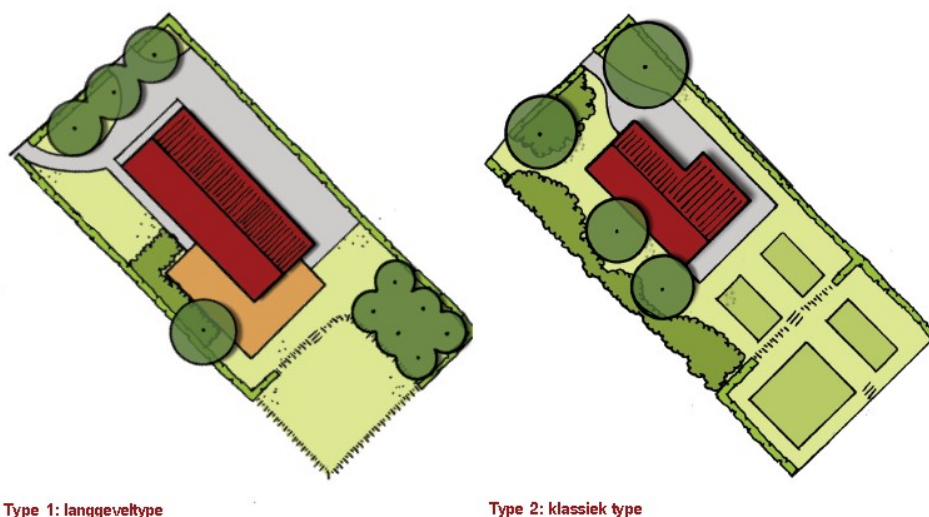
Functioneel

De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is een gangbare verandering gezien de ligging nabij de bebouwde kom. Op dergelijke locaties is een duurzame agrarische bedrijfsvoering niet mogelijk en niet wenselijk. Agrarisch hergebruik is dan ook niet aan de orde. Herbestemming naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid, past binnen de beoogde ontwikkelingsrichting in dergelijke gebieden.

Bebouwing

Het plan voorziet in een herinrichting van de bestaande situatie. Rond de voormalige agrarische bedrijfslocatie krijgt dit gestalte door herbestemming van de twee bestaande bedrijfswoningen als burgerwoning en bedrijfswoning bij een kleinschalige bedrijfsactiviteit. Bestaande bebouwing die haar agrarische functie heeft verloren wordt gesloopt, met uitzondering van een loods van 450 m² die functioneel wordt gebruikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Per saldo vindt er een ontstening plaats.

Verder voorziet het plan in de oprichting van een nieuwe vrijstaande woning, tussen Provincialeweg 3 en 5, op een perceel van circa 1500 m². Deze woning krijgt een landelijk karakter en zal aansluiten op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving (Kempische bouwstijl). Voor de nieuwe woning is een inrichtingsplan gemaakt. Dit voorziet in de mogelijkheid voor een woning aan de Provincialeweg, waarbij de nokrichting van het hoofdgebouw haaks of parallel gesitueerd kan worden. In het kader van de ruimte voor ruimte regeling mag de woning een inhoud hebben van maximaal 1000 m³ en 100 m² aan bijgebouwen. De toegestane goot- en bouwhoogtes sluiten aan op de gangbare hoogtes voor de kempische bouwstijl, respectievelijk 4 en 8 meter.



Figuur 4 : mogelijke verkaveling ruimte voor ruimte woning

Landschappelijke inpassing

De herbestemming biedt de mogelijkheid voor landschappelijke inpassing van het perceel. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van de aanplant van gebiedseigen beplanting op perceelsgrenzen, waarbij de openheid naar het achterliggende landschap behouden blijft. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld.

Parkeren en ontsluiting

Parkeren vindt plaats op eigen erf, hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte. Er wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning. De percelen worden ontsloten via een eigen inrit.

Natuurontwikkeling

In het kader van beekherstel wordt een zone langs de Keersop ingericht als natuurzone. Huidige agrarische cultuurgronden worden over een strook van 3448 m² omgezet naar extensief beheerd grasland. Dit sluit aan op de ingrepen die al rond de Keersop hebben plaatsgevonden door het Waterschap, door deze in noordelijke richting te verleggen en meandering mogelijk te maken. Voor de natuurontwikkeling op de agrarische gronden is een plan opgesteld om te komen tot natuurdoeltype N12.02: kruiden- en faunarijk grasland (zie bijlage: Landschappelijk inpasingsplan).



Figuur 5 : planopzet nieuwe situatie (indicatief)

Beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte woning

Voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woning wordt aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. Dat betekent dat qua architectuur aangesloten wordt op de Kempische bouwstijl in een traditionele of een hedendaagse vertaling ervan:

- grote dakvlakken;
- gebruik van de traditionele verhoudingen, maatvoering, schaal, gevelindeling en materiaalgebruik;
- gebruik van natuurlijke materialen met voorkeur voor hout en baksteen;

- aardetinten voor de hoofdvlakken (rood-bruin kleurenspectrum);
- hoofdgebouw voorzien van een zadeldak;
- het dak bestaat uit pannen in een donkere of rode kleur. Geen glanzende dakpannen.
- nokrichting van het hoofdgebouw haaks of parallel aan de weg;
- een aan- of bijgebouw opnemen in het hoofdvolume, en is hieraan ondergeschikt, of is los achter het hoofdvolume gepositioneerd;
- entree van de kavel aan de noordoostzijde.



Referentie langgeveltype



Hedendaagse langgevelboerderij



Referentie langgeveltype, kopgevel



Referentie klassiek type

Figuur 6 : Referentiebeelden ruimte voor ruimte woning

3 BELEID

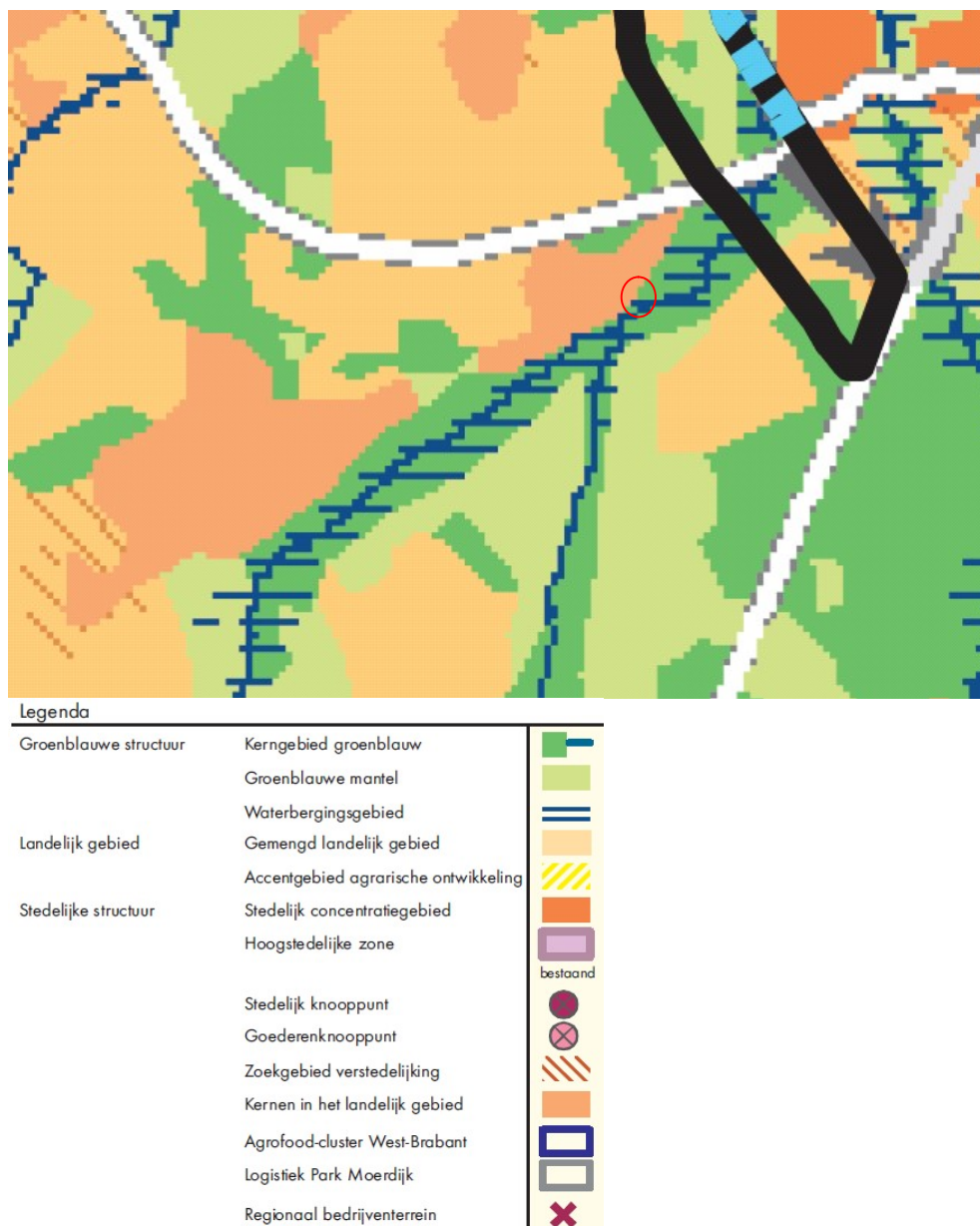
3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening waarin het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd. In de Structuurvisie is het plangebied deels gelegen binnen de stedelijke structuur (aanduiding 'kernen in het landelijk gebied') en deels binnen de groenblauwe structuur ('kerngebied groenblauw' en 'waterbergingsgebied').

Binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied' is de bestaande en nieuwe bebouwing gesitueerd. Het beleid voor deze gebieden kan op hoofdlijnen als volgt geschetst worden. Op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven, zoals in de accentgebieden agrarische ontwikkeling. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen tegen de bebouwde kom van Westerhoven), is de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning in lijn met het beleid beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

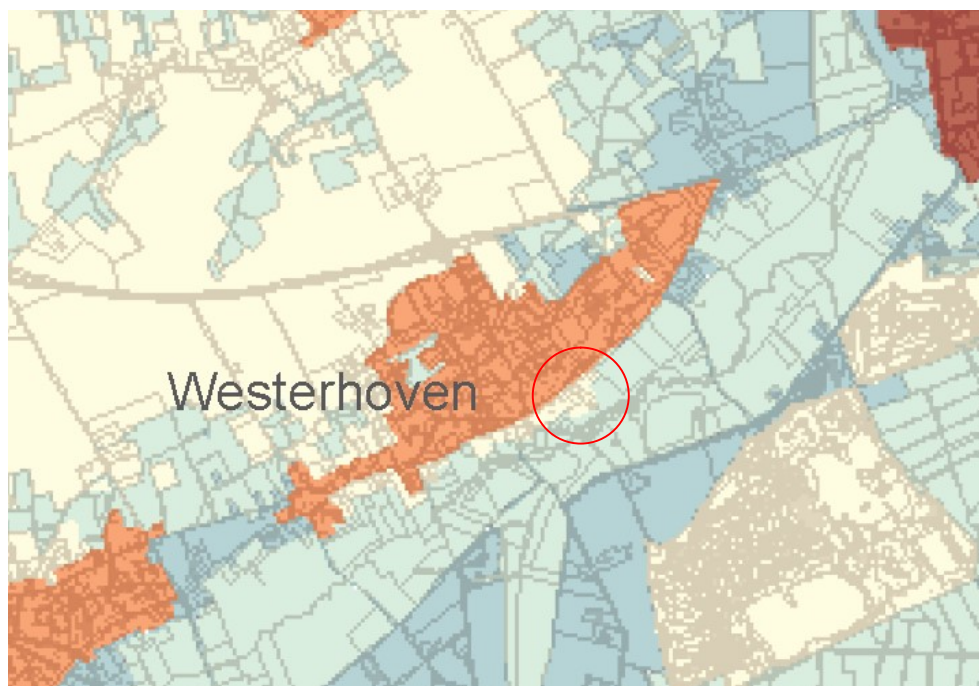
Binnen de Groenblauwe structuur is het beleid gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van natuur en landschap, bodem en waterhuishouding. In deze betreft het de ontwikkelingen in het beekdal van de Keersop. Met dit plan wordt bijgedragen aan het provinciale beleid. Dit door de omzetting van agrarische cultuurgronden naar natuur (extensief grasland).



Figuur 7 : uitsnede Structurenkaart en legenda, Structuurvisie RO Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het ruimtelijk beleid vertaald in regels. Afhankelijk van de situering van de planlocatie worden de beleidsmogelijkheden vertaald naar juridische regels, voor zover die het provinciaal belang aangaan. Het plangebied maakt deel uit van de volgende gebiedsaanduidingen:

- gemengd landelijk gebied (voorste deel);
- ecologische hoofdstructuur (achterste deel);
- waterbergingsgebied (beekdal Keersop)
- behoud en herstel watersystemen (beekdal Keersop).



Structuren

Betsaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied
- Ecologische hoofdstructuur
- Groenblauwe mantel
- Gemengd landelijk gebied

Figuur 8 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, hoofdstructuur

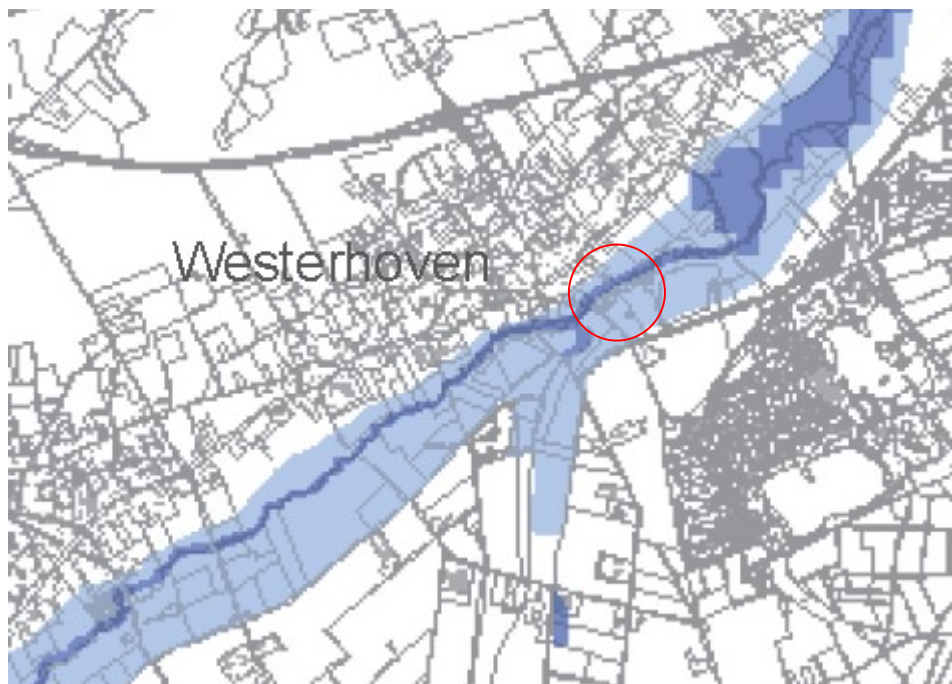
Daarnaast geldt op basis van artikel 3.3 van de Verordening ruimte generiek voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dat deze moet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een uitzondering hierop vormt de realisering van Ruimte voor ruimte woningen. Deze zijn uitgezonderd van deze regel, aangezien met de sanering van een intensieve veehouderij (intrekken milieuvergunning, sloop van stallen) impliciet al voldaan wordt aan deze regel. Wel dient de nieuwe situatie goed landschappelijk ingepast te worden.

Het plangebied is gesitueerd in Gemengd landelijk gebied. In deze gebieden wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie. Een omschakeling van de agrarische functie naar de functies Wonen en Bedrijven is mogelijk, onder voorwaarden. Herbestemmen van voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoning is mogelijk op grond van artikel 7.7, lid 4. Voorwaarde is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. De bedrijfswoning Provincialeweg 7 wordt omgezet naar één zelfstandige woning en de overtollige bebouwing (jongveeststal en kuilplaten) wordt gesloopt.

De oprichting van een ruimte voor ruimte woning is mogelijk op grond van artikel 7.8. Daar wordt hierna op ingegaan in paragraaf 3.2.

Artikel 7.10 geeft regels voor zogenaamde VAB locaties en deze te gebruiken voor niet-agrarische bedrijvigheid. Dat is het geval wanneer de agrarische functie komt te vervallen. Dit is hier aan de orde voor de locatie Provincialeweg 5-7. Deze wordt herbestemd voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats bij de Provincialeweg 5 in de loods van 450 m² die behouden blijft, binnen de begrenzing van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Dit bestemmingsvlak wordt terug gebracht van 1,4 hectare naar circa 0,3 hectare. Het plan leidt niet tot bedrijfsactiviteiten die in milieucategorie 3 of hoger vallen (milieucategorie 1 en 2 conform de VNG brochure). Er is geen sprake van de ontwikkeling van een zelfstandige kantoorvoorziening of detailhandelfunctie. De maatvoering van de bebouwing en bouwhoogtes is passend bij de functie en inpasbaar binnen de maatvoering zoals die in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied gehanteerd worden.

Het plangebied ligt deels in het beekdal van de Keersop. In de Verordening ruimte is dit gebied aangeduid als Ecologische hoofdstructuur en als gebied voor behoud en herstel van watersystemen. Met het voorliggende plan wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de natuurfunctie en de waterhuishoudkundige functie. Dit door het omzetten van agrarische cultuurgronden naar extensief beheerd grasland, op de percelen grenzend aan de Keersop.



Water

-  Regionale waterberging
-  Reservering waterberging
-  Waterwingebied
-  Grondwaterbeschermingsgebied
-  Boringsvrije zone
-  Aansluiting primaire waterkering
-  Rivierbed

Figuur 9 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, water



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel

Figuur 10 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, natuur en landschap

3.2 Ruimte voor Ruimte regeling

In artikel 7.8 van de Verordening ruimte worden regels gegeven voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied. In dit geval betreft dit de bouw van een vrijstaande woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte- kavels zijn specifieke regels gegeven. Hierin is bepaald dat in een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen het Gemengd landelijk gebied, voorzien kan worden in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. Artikel 3.3 van de Verordening inzake kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing. Wel moet een goede landschappelijke inpassing van de woning geborgd zijn. En er mag geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die als zodanig is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. Gezien de situering van het plangebied tegen de bebouwde kom van Westerhoven, is de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels in principe mogelijk. Aangezien door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant nog geen nadere regels ontwikkeld zijn, geldt de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 nog steeds als toetsingskader.

De regeling 'ruimte-voor-ruimte' luidt als volgt.

1. In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² en het uit de markt halen van tenminste 3500kg fosfaat in een reconstructiegebied mag een woning worden gebouwd; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.
2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
4. Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
6. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
7. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
8. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
9. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

Een toets aan de Beleidsregel laat het volgende zien.

1. Er is voldaan aan deze voorwaarde door een locatie voor intensieve veehouderij te saneren. In een afzonderlijk document zijn de hiervoor benodigde bewijsmaterialen aangeleverd en goedgekeurd door de provincie als uitvoerend orgaan.
2. De beoogde locatie voor de nieuwe woningen is gesitueerd in het Gemengd landelijk gebied, tegen de bebouwde kom van Westerhoven en voldoet daarmee aan de voorwaarde die gesteld wordt aan de beoogde situering van deze woningen.
3. gezien de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving is woningbouw ter plaatse aanvaardbaar en inpasbaar. In de directe nabijheid bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen en de nieuwe woning sluit daar op aan.
4. de nieuwe woning worden niet gesitueerd in de (voorheen) Groene Hoofdstructuur.
5. door het vervallen van de geurcontour en de ontstening verbetert de kwaliteit in zowel landschappelijk, waterhuishoudkundig als milieuhygiënisch opzicht.
6. Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Deze liggen op ruime afstand, of er zijn reeds andere burgerwoningen op kortere afstand gelegen.
7. De woning wordt architectonisch en landschappelijk goed ingepast in de omgeving. Basis hiervoor is het inrichtingsplan voor de nieuwe woning. In het bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vertaald naar de regels (bouwregels) en de verbeelding (situering bouwvlakken).

8. deze voorwaarde is niet aan de orde en goedgekeurd door de provincie.

9. deze voorwaarde is niet aan de orde en goedgekeurd door de provincie.

Naast deze voorwaarden dient primair aangetoond te worden dat er milieuwinst geboekt gaat worden. Het is aan initiatiefnemer om zeker te stellen dat voldaan kan en zal worden aan de voorwaarden voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling. De milieuwinst wordt geboekt door het saneren van een intensieve veehouderij en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijn stof. Per woning wordt er 1000 m² aan stallen gesloopt en 3500 kilo fosfaat ingetrokken. Als bijlage is een document bijgevoegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling en dat deze geacordeerd is door de provincie Noord-Brabant, als bevoegd uitvoeringsorgaan van deze regeling (zie bijlage 6).

3.3 Berekening kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van artikel 3.2 en 3.3 van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

De gemeente Bergeijk maakt gebruik van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (d.d.24 augustus 2012) waarin de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn vastgelegd. De herbestemming van de locatie naar burgerwoning en een bedrijfsbestemming is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in geld op basis van forfaitaire bedragen. De realisering van een ruimte voor ruimtewoning valt buiten de regeling. Wel dient hiervoor een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden.

Op de locatie Provincialeweg 5-7 is er het voornemen om het oorspronkelijke agrarische bouwvlak her te bestemmen naar een bestemming Wonen en Bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch Bouwblok. Het bouwblok is circa 1,4 hectare groot.

In de nieuwe situatie krijgt het perceel een bestemming Bedrijf (met een schuur van 450 m²) met een bestemmingsvlak van circa 3000 m² en Wonen.

De waardeverandering die hiermee gepaard gaat dient voor 20% geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In een bijlage is de berekening van de kwaliteitsverbetering opgenomen. Hieruit blijkt dat er een investering gedaan dient te worden van ruim €33.000,-.

Hieraan wordt met dit plan als volgt invulling aan gegeven:

- Sloop jongveestal
- Sloop kuilplaten
- Vervallen agrarisch bouwvlak
- Omzetten agrarische gronden naar natuur bij de Keersop (3448 m2).

Door deze maatregelen wordt voldaan aan de LIR. De maatregelen worden geborgd in de anterieure overeenkomst die initiatiefnemer met de gemeente afsluit en in het bestemmingsplan door middel van het bestemmen van gronden en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Verwezen wordt naar de bijlage.

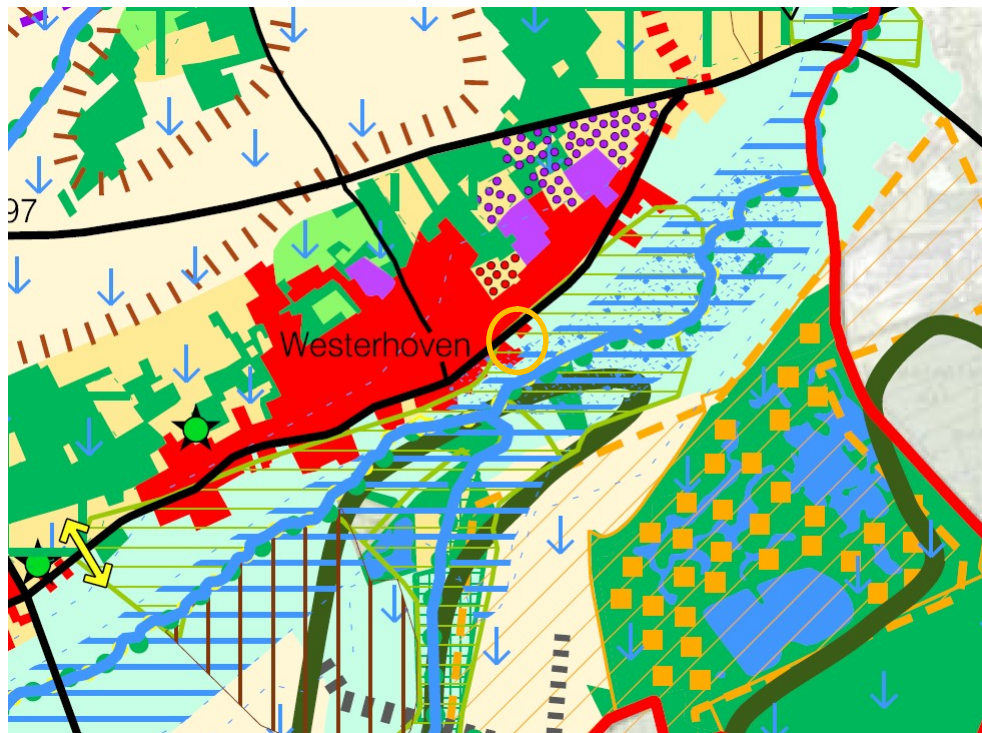
3.4 Gemeentelijk beleid

Op 3 juni 2010 is door de gemeenteraad van Bergeijk de Structuurvisie vastgesteld. In de visie is (onder meer) een integraal ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor de (middel)lange termijn. Het ruimtelijke casco is opgebouwd aan de hand van zes verschillende raamwerken. Deze raamwerken geven de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied op basis van bestaande en potentiële kwaliteiten. Uitgangspunt is een lagenbenadering, waarbij de onderste lagen het meest sturend zijn voor de ruimtelijke ordening. De onderste laag bestaat uit de bodem (bruin raamwerk), water (blauw raamwerk), natuur en landschap (groen raamwerk) en cultuurhistorie (geel raamwerk). De tweede laag bestaat uit infrastructuur (onderdeel van het rode raamwerk). De derde laag bevat gebruikspatronen met als belangrijke functies wonen, werken, voorzieningen (rood raamwerk) en recreatie en toerisme (oranje raamwerk). Vanuit deze lagenbenadering wordt vervolgens aangegeven waar ruimte is voor ontwikkeling, bijvoorbeeld voor nieuwe woonlocaties of bedrijventerreinen.

Naast de ruimtelijke visie geeft de structuurvisie tevens de grondslag voor kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en de woningbouwprogrammering.

Onderhavig plan is gelegen op de overgang van het rode raamwerk (bestaande bebouwingkern) naar het groene en blauwe raamwerk (beekdal Keersop).

De beëindiging van een veehouderij en de daaraan gekoppelde oprichting van kleinschalige bedrijvigheid en woningbouw, in combinatie met natuurontwikkeling bij de Keersop, past binnen de beleidsuitgangspunten voor dit gebied.



Figuur 11 : Structuurvisie, Ruimtelijk Casco omgeving plangebied

3.5 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bergeijk van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 7 juli 2011). In 2014 is er voor dit plan een herziening opgesteld (vastgesteld 1 juli 2014). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met waarden-natuur en landschap 2'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,4 hectare groot. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Op de gronden zijn verder de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waterstaat-Attentiegebied EHS
- Waterstaat-Regionaal waterbergingsgebied
- Archeologische waarde.

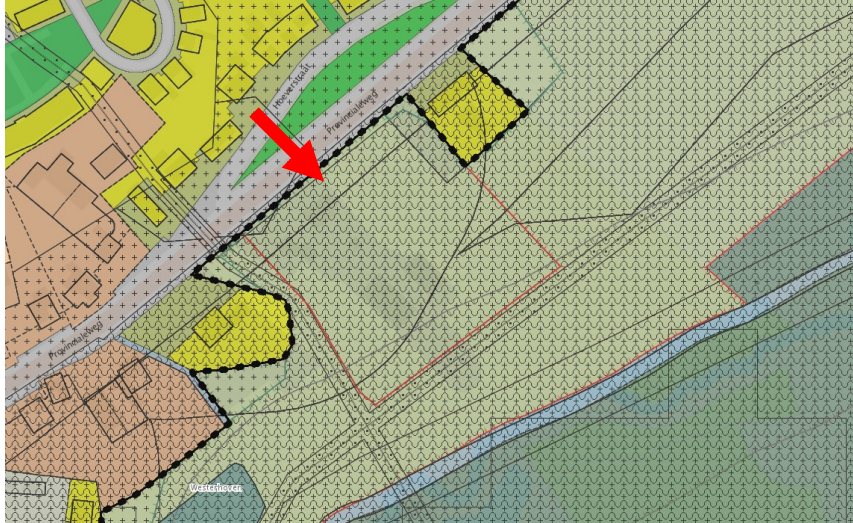
Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Extensiveringsgebied
- Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

Door het perceel loopt een rioolleiding die bestemd is als Leiding-riool. Aan de westzijde, tussen nummer 7 en 9, loopt een brandstofleiding die bestemd is als Leiding-brandstof.

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet (geheel) mogelijk. Hierin dient voorzien te worden door een herziening van het be-

stemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd het agrarische bouwvlak van de locatie te vervallen.



Figuur 12 : uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied', bestemming 'Agrarisch gebied met waarden-Natuur en landschapswaarden 2'

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. Om de effecten van het plan op natuurwaarden in beeld te brengen is een quick scan uitgevoerd (zie bijlage). Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in en nabij de Ecologische Hoofdstructuur (beekdal Keersop). Het meest nabij gelegen beschermd natuurgebied Natura2000 bevindt zich op een afstand van circa 2,5 kilometer: Natura2000 gebied Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux.

Gezien de aard van het plan (functieverandering van agrarisch naar wonen/bedrijven en natuurontwikkeling), zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de veehouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Om een beeld te krijgen van de mogelijke aanwezigheid van biotopen en beschermde soorten, is op 19 maart 2015 een veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving is mede gebaseerd op beschikbare bronnen en data.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen in agrarisch gebruik. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterein en op de perceelsgrenzen. De aangrenzende gronden, waar ook de nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt intensief agrarisch gebruikt als weide en grasland.

Met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied en omgeving, worden de volgende bevindingen:

- planten: de aanwezigheid van strikter beschermde vaatplanten kan redelijkerwijs worden uitgesloten;
- zoogdieren algemeen: de aanwezigheid van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren kan redelijkerwijs worden uitgesloten;
- vleermuizen: geen effecten op verblijfplaatsen voor vleermuizen, evenmin negatieve effecten op de foeragemogelijkheden en op vliegroutes;
- vogels: aanwezigheid van algemene soorten, geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan;
- vissen: geen geschikte biotoop (water) aanwezig;
- amfibieën en reptielen: vanwege het ontbreken van geschikte biotoop, kan de aanwezigheid van strikter beschermde amfibieën redelijkerwijs worden uitgesloten;
- overige soortgroepen: hiervoor ontbreekt geschikt leefgebied.

Op grond van het veldonderzoek en bronnenonderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Soorten:

Er is sprake van potentiële natuurwaarden voor algemene broedvogels, die niet jaarrond beschermd zijn. Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Beschermde gebieden:

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura2000 of de EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat effecten van de plannen op beschermde gebieden zijn uitgesloten.

Deze conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen.

Vogels:

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel sloop als het grondwerk uit te voeren buiten het broedseizoen: na half juli en voor half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid van beplantingen en de beekoevers. Ook buiten het broedseizoen (half maart-half juli) zijn broedende vogels beschermd. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Verder geldt op grond van de Flora- en faunawet de algemene zorgplicht.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

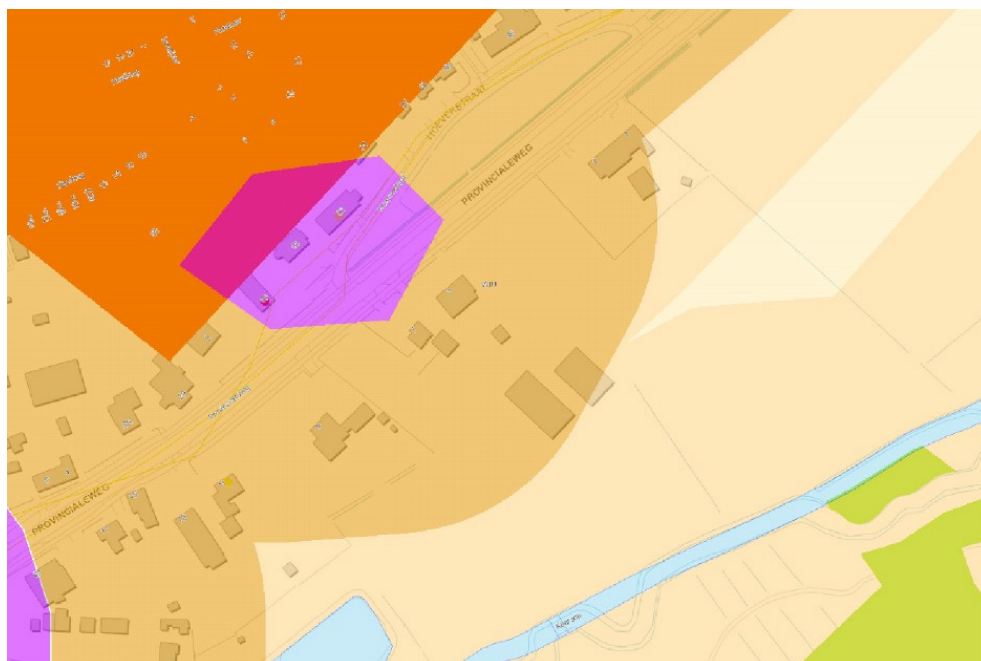
De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

Op de Archeologische Verwachtingenkaart (SRE), is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond wanneer de bebouwde oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt, en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m onder maaiveld bij

esdek of als agrarisch bestemde gronden. In dit geval zal de bebouwde oppervlakte minder dan 500 m² bedragen. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel geldt de algemene zorgplicht op grond van de Wet archeologie en monumentenzorg.

Categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachting

Op basis van de landschappelijke, geologische en bodemkundige situatie en de verspreiding van de bekende archeologische vondsten is de trefkans op archeologische relikten in deze gebieden hoog. De terreinen met een hoge verwachting buiten de dorpskernen liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. De uitgestrektheid van het gebied met een hoge archeologische verwachting houdt een direct verband met de ligging van de Kempen op een groot aantal langgerekte vruchtbare dekzandruggen met de aanwezigheid van laaggelegen beemden en een uitgestrekt heidegebied. Deze ligging verklaart de verwachte grote archeologische rijkdom van de gemeente. Deze gebieden waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning. Meestal gaat het hierbij om hogere zandruggen die relatief dicht bij de beken lagen. Vanaf de Late Middeleeuwen zijn deze terreinen vaak als akker gebruikt waarbij door plaggenbemesting de gronden langzamerhand zijn opgehoogd en een zogenaamd plaggen- of esdek is ontstaan. Dit ophogingspakket heeft oudere bewoningssporen vaak goed geconserveerd. Veel van de archeologische vondsten die in het verleden zijn gedaan zijn afkomstig van deze terreinen. Ook in naburige gemeenten is vastgesteld dat vergelijkbare gebieden vaak rijk zijn aan archeologische resten. De kans op het aantreffen van relatief goed bewaarde sporen van vroegere bewoners is derhalve vrij groot



Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relikten 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 of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Figuur 13 : uitsnede Archeologische verwachtingenkaart SRE (hoge verwachting), plangebied is rood omkaderd.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Provincialeweg. Dit is een erftoegangsweg voor bestemmingsverkeer (50 km-gebied is). Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen.

De toevoeging van één nieuwe woning betekent een beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien het profiel van de weg en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

Door de beëindiging van het agrarische bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van één nieuwe woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit.

Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor iedere woning.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Aan de westzijde van het plangebied loopt een brandstofleiding (zie paragraaf 5.4). Achter op het perceel loopt tevens een rioolleiding. Voor deze leiding geldt een zakelijke rechtstrook van 2,5 meter ter weerszijde van de leiding, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing en grondgebruik, ter voorkoming van beschadiging van deze leiding.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In het kader van de bouwaanvraag voor de nieuwe woning, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodem op de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het wettelijke kader hiervoor is opgenomen in onder andere de Woningwet. Om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Hiermee dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen belemmering oplevert voor het beoogde gebruik.

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). In bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er qua de gesteldheid van bodem en grondwater, er geen belemmeringen zijn voor de nieuwbouw van de woning.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de lichte verhogingen met barium en zink in het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat voor de nieuwbouw van de woning en de ruimtelijke procedure er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Bron: conclusie verkennend bodemonderzoek 2014

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Onder bepaalde voorwaarden is voor nieuwe woningen in buitenedstelijk gebied een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De bouw van woningen wordt aange-merkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Aangezien het plangebied zich bevindt binnen de invloedssfeer van een weg met een geluidszone bevindt, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden vanwege de ligging binnen de invloedssfeer van de Provincialeweg.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat op de voorgevel van de nieuwe woning overschrijding plaats vindt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 6 dB. Dit betekent dat maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg overwogen dienen te worden. Deze maatregelen zijn echter niet reëel vanwege stedenbouwkundige en/of financiële redenen. Om de woning te realiseren dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan, tevens een hogere grenswaarde te worden verleend. Het verlenen van een hogere grenswaarde is mogelijk omdat de nieuwe woning een open ruimte tussen andere woningen opvult. Het binnenniveau bij de woning mag maximaal 33 dB bedragen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van één nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

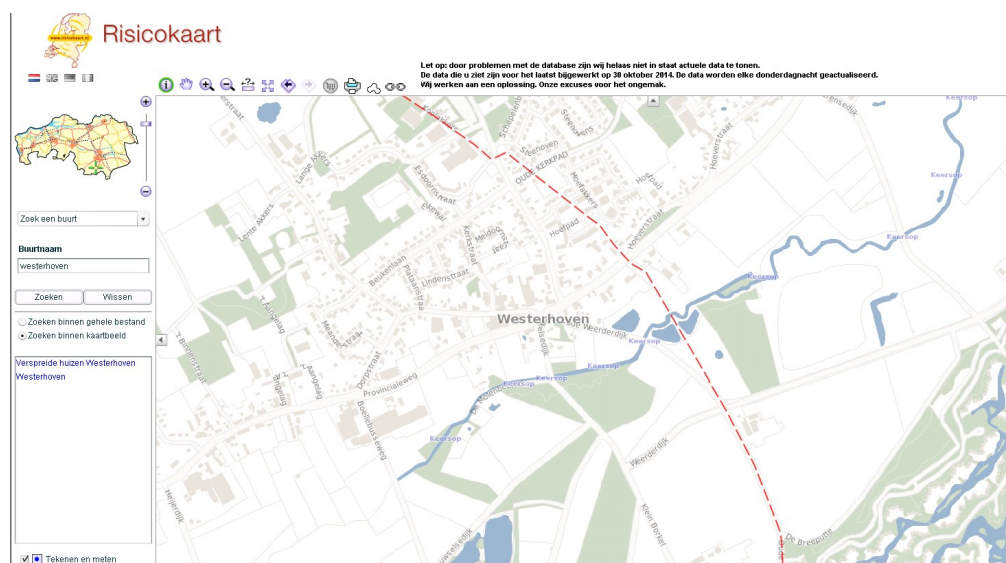
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Daarbij gaat het om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Er worden drie soorten mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- Bedrijven/inrichtingen
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water;
- Leidingen.

Voor het bepalen van het risico wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een voorval binnen die inrichting. Hiervoor geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten van een niveau van 10^{-6} per jaar. Deze kans is ruimtelijk uit te drukken in een contour waarbinnen geen nieuwe gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting. Hiervoor geldt een oriënterende waarde.

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen bedrijven of inrichtingen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van gevoelige objecten zoals woningen. Evenmin vindt er in de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw vervoer plaats van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Aan de westzijde van het plangebied ligt wel een brandstofleiding. Voor deze leiding geldt een plaatsgebonden risicocontour van 27 meter, die in acht moet worden genomen in het geval nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe woning ligt op een afstand van 90 meter van deze leiding, en valt daarmee buiten de plaatsgebonden risicocontour. Het groepsrisico is niet aan de orde, het gaat hier om één woning waar geen kwetsbare groepen komen te wonen. De zelfredzaamheid van de bewoners wordt voldoende geacht, om de bouw van deze woning op 90 meter afstand van de leiding te legitimeren. Voor de twee bestaande woningen die gehandhaafd blijven is het aspect externe veiligheid niet aan de orde.



Figuur 14 : Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkel burgerwoningen.

Het plan ziet op het omzetten van agrarisch naar een bedrijfsbestemming. Aan de Provincialeweg 5 worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten met dermate geringe externe effecten dat deze inpasbaar zijn in een woonomgeving. Voor deze categorie bedrijven geldt dat een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk in acht moet worden genomen, op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Binnen 30 meter van de Provincialeweg 5 bevinden zich geen woningen van derden. Alleen de bestaande (voormalige) bedrijfswoning bevindt zich op kortere afstand. Aangezien het hier een bestaande situatie betreft en de verbondenheid van beide locaties wordt dit acceptabel geacht.

De nieuw op te richten ruimte voor ruimte woning wordt op circa 20 meter van het bedrijf gerealiseerd. De VNG brochure maakt onderscheid in twee omgevingstypen:

- rustige woonwijk en rustig buitengebied
- gemengd gebied

Dit onderscheid is van belang omdat de richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen met één stap verlaagd worden indien sprake is van een gemengd gebied. In dit geval zou dit betekenen dat de richtafstand verlaagd kan worden van 30 meter naar 10 meter. Voor gemengd gebied hanteert de brochure de volgende omschrijving: *‘een gebied met een matige tot sterke functiemenging... Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd’.*

Wanneer naar de omgeving Provincialeweg gekeken wordt kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van rustig buitengebied. De locatie kan gekenmerkt worden als een typische overgang van bebouwde kom naar buitengebied, gelegen aan een doorgaande weg. In de directe omgeving is sprake van functiemenging door de aanwezigheid van verschillende functies door en naast elkaar.

Gelet op deze specifieke omstandigheden is toepassing van een zone van minder dan 30 meter rond het bedrijf in dit geval acceptabel en een afwijking van de richtafstanden van de VNG brochure te rechtvaardigen. Deze afstand kan een afstandstap terug gebracht worden naar 10 meter.

5.6 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Lovensedijk ongenummerd: rundveehouderij op een afstand van 550 meter;
- Weerderdijk 2: rundveehouderij op een afstand van 500 meter.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Westerhoven valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units voor dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld en een vaste afstand van 50 meter voor dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld.

De nieuwe woning wordt opgericht op een afstand van meer dan 50 meter van veehouderijen in de omgeving. Hierdoor kan de nieuwe woning geen belemmering vormen voor deze veehouderijen. Vanwege het ontbreken van veehouderijen met dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld, in de directe omgeving (< 500 meter), kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap De Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Bergeijk is in handen van het Waterschap De Dommel.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Westerhoven ligt binnen het stroomgebied van de Boven Dommel. De locatie is gesitueerd in een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. De belangrijkste waterloop in de omgeving (ten zuiden van het plangebied) is de Keersop die in noordelijke richting afwatert op de Dommel. De omgeving is aangesloten op drukriolering. De bodem bestaat uit lage enkeerdgrond (type EZg23), bestaande uit lemig fijn zand. Gezien de gemiddeld hoogste

grondwaterstand (40-80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stal en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats. Er wordt 360 m² aan stallen gesloopt en circa 380 m² aan erfverharding, totaal derhalve circa 740 m².

De bouw van één woning betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 300 m² per woning (oppervlak woning, bijgebouw, erf), ten opzichte van de bestaande situatie.

Per saldo neemt het verhard oppervlak af met circa 440 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en niet geloosd op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen. Hieraan zal invulling gegeven worden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

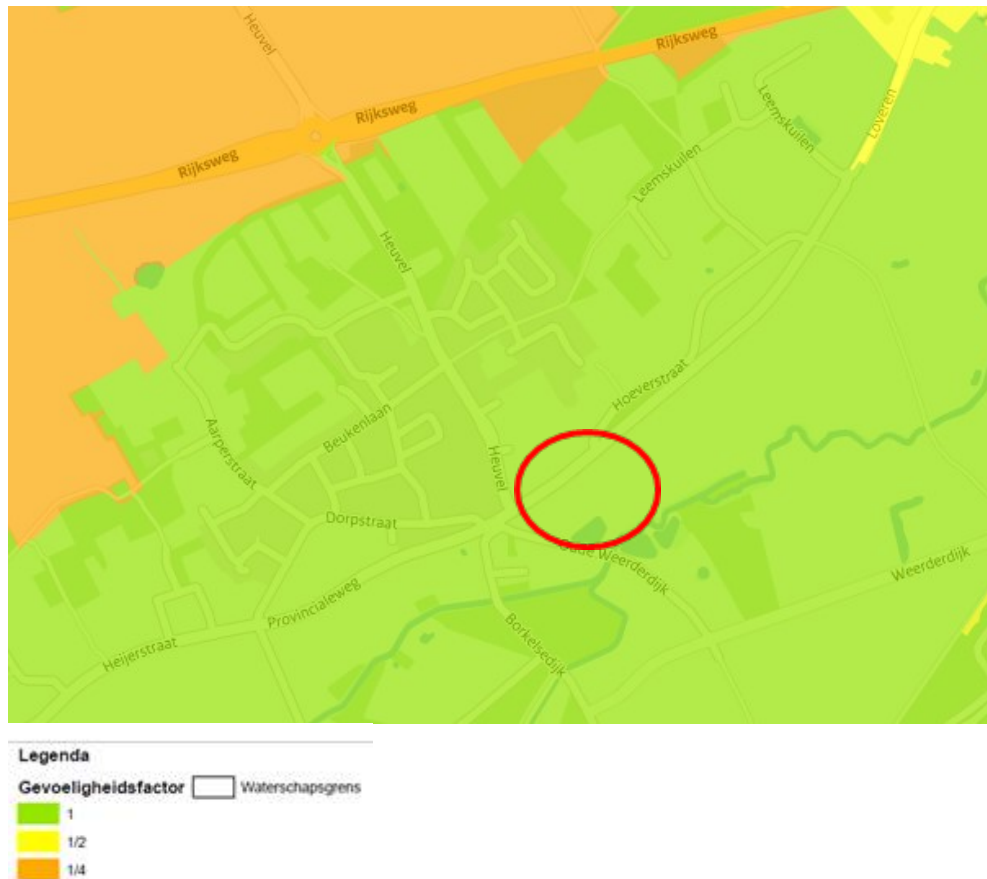
Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. In de huidige situatie wordt het hemelwater via oppervlakkige afvloeiing afgevoerd naar de omliggende berm sloten. Voor de nieuwe woning zal een oplossing gezocht worden in de vorm van (beperkt) hergebruik en bovengrondse infiltratie door oppervlakkige afvloeiing.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De drie Brabantse waterschappen (Aa & Maas; De Dommel; Brabantse Delta) hebben sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij toename van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen

worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze vereiste compensatie wordt berekend door de toename van het verhard oppervlak (in m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en de gevoeligheidsfactor. De gevoeligheidsfactor is terug te vinden in de kaart "Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak" zoals die in februari 2015 is vastgesteld door de gezamenlijke waterschappen. (zie onderstaande afbeelding). Zoals uit de betreffende kaart is op te maken geldt voor de projectlocatie de gevoeligheidsfactor 1. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden.



Figuur 15 : Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak, Keur Dommel

Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel is van belang dat het regenwater dat op de nieuwe woning valt, goed wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het riool of via sloten. De afvoer van regenwater verloopt via oppervlakkige afvloeiing naar de eigen tuin en naar de perceelsranden. In geval van zeer extreme situaties zal dan de eigen tuin onderlopen en afvloeien naar de naastgelegen onbebouwde agrarische gronden. Daarmee ontstaat er geen overlast voor derden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plan voorziet in het omzetten van 3448 m² agrarische cultuurgronden naar extensief weiland, langs de Keersop. Hiermee wordt bijgedragen aan de ontwikkeling en versterking van de natuurlijke en waterhuishoudkundige betekenis van de Keersop.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de stal en de bouw van de woning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de reductie van verhard oppervlak.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Per email van 7 december 2015 heeft het Waterschap aangegeven dat het plan past binnen het beleid van het Waterschap (bijlage 8).

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid, en het vervallen van de geurcontour over een deel van de omgeving, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de regeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen toegekend:

- Agrarisch met waarden –natuur en landschapswaarden 2
- Bedrijf
- Natuur
- Wonen

Agrarisch met waarden-landschap en natuur

Deze bestemming is van toepassing op het perceelsgedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak behorende bij Provincialeweg 5-7 dat niet als Wonen of als Bedrijf bestemd is. Op dit gedeelte mag geen bedrijfsbebouwing opgericht worden. Aangesloten is op de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Feitelijk komt hiermee het agrarische bouwvlak te vervallen.

Bedrijf

Deze bestemming is van toepassing op de locatie Provincialeweg 5, waar kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend op het bijbehorende terrein en de voormalige werktuigenberging van 450 m². De bedrijfsactiviteiten dienen te passen bij milieucategorie 1 en 2. Ze moeten inpasbaar zijn in een woonomgeving. De voormalige agrarische bedrijfswoning behoudt haar woonfunctie als bedrijfswoning.

Natuur

Deze bestemming heeft betrekking op de agrarische cultuurgronden die omgezet worden naar natuur, bij de Keersop. Agrarisch gebruik van deze gronden is mogelijk, voor zover het extensief gebruik van de gronden betreft.

Wonen

De bestemming Wonen heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning Provincialeweg 7. Hier geldt de regeling voor burgerwoningen conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Verder is de bestemming van toepassing voor de nieuwe ruimte voor ruimte woning. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is voor het bouwen van de woning een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is bedoeld om de stedenbouwkundige opzet van het plan te borgen. Aangezien er sprake is van ruimte voor ruimte woningen en gestreefd wordt naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, geldt voor deze nieuwe woning een verruiming van de bouw mogelijkheden. Dit heeft betrekking op de toegestane inhoud van de woning (1000 m³).

Op basis van de regels is het oprichten van een vrijstaande woning toegestaan binnen het bouwvlak. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Dubbelbestemmingen en functie-aanduidingen

Verder zijn op de verbeelding de dubbelbestemmingen opgenomen zoals die op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gelden. Deze dubbelbestemmingen zijn in de regels van een regeling voorzien conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het gaat om de volgende dubbelbestemmingen:

- Leiding (de brandstofleiding aan de westzijde van het plangebied)
- De diverse archeologische gebieden
- Attentiegebied EHS (de zone rond de Keersop)
- Regionaal waterberingsgebied (het als zodanig aangeduide deel van het beekdal van de Keersop).

Voorwaardelijke bepalingen

Teneinde zeker te stellen dat een aantal ruimtelijke ontwikkelingen uitgevoerd worden die bepalend zijn voor de planopzet, zijn in de regels voorwaardelijke bepalingen opgenomen. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

- Natuurontwikkeling Keersop (conform landschappelijk inpassingsplan)
- Landschappelijke inpassing bedrijf (conform landschappelijk inpassingsplan)
- Inpassing ruimte voor ruimte kavel (conform indicatieve voorstellen voor bebouwing en erfbeplanting in het landschappelijk inpassingsplan)
- Sloop van bebouwing (jongveestal en voeropslag conform overzicht).

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

Door het Waterschap De Dommel is per email van 7 december 2015 (bijlage 8) aangegeven dat ingestemd kan worden met het plan. Het plan past binnen het beleid van het Waterschap.

Van de Provincie Noord-Brabant is een schriftelijke vooroverleg reactie ontvangen (26 april 2016, bijlage 7). Door de provincie worden de volgende opmerkingen geplaatst.

- *Duurzame instandhouding landschappelijke inpassing is onvoldoende gewaarborgd binnen de bestemming Bedrijf.*

Aan de regels is een bepaling toegevoegd dat behoudens de realisatie van de landschappelijke inpassing, deze ook duurzaam in stand gehouden dient te worden.

- *Herbouw woning.*

In de regels is een bepaling toegevoegd dat in geval van herbouw van de woning, de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven.

- *Ruimte voor ruimte document ontbreekt.*

Bij het plan is het bewijsdocument toegevoegd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling.

- *Tennisbanen en zwembaden buiten bouwperceel/bestemmingsvlak.*

Deze omissie is in de regels zodanig hersteld dat deze voorzieningen alleen in het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

Met de genoemde aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie, en wordt de strijdigheid met de provinciale Verordening Ruimte opgeheven.

9.2 Te volgen procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.