



Bestemmingsplan

Toelichting

De Ploeg 2016

Gemeente Bergeijk

BESTEMMINGSPLAN

De Ploeg 2016

Gemeente Bergeijk

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1724.BPBdpg1070-VAST
Projectnummer	: 236003
Profitmanagernr.	: P154087
Opdrachtgever	: Bruns
Opsteller	: Pouderoyen Compagnons
Status	: vastgesteld
Datum	: 30 maart 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied.....	4
1.3. Geldende bestemmingsplannen.....	4
1.4. Leeswijzer.....	8
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1. Bestaande situatie	11
2.2. Beschrijving planontwikkeling.....	22
3. BELEIDSKADER	29
3.1. Nationaal beleid.....	29
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	30
3.1.3. Flora- en faunawet.....	31
3.2. Provinciaal beleid	31
3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.....	31
3.2.2. Verordening Ruimte 2014	34
3.3. Gemeentelijk beleid	41
3.3.1. Structuurvisie Bergeijk.....	41
3.4. Conclusies	46
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	47
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	47
4.1.1. Archeologie.....	47
4.1.2. Cultuurhistorie	49
4.2. Leidingen	50
4.3. Milieu	51
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	51
4.3.2. Bodem	55
4.3.3. Externe veiligheid	56
4.3.4. Geluid	58
4.3.5. Geur.....	61
4.3.6. Luchtkwaliteit	61
4.4. Natuur.....	62
4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS	62
4.4.2. Soorten – flora en fauna.....	65
4.5. Verkeer en parkeren.....	71
4.5.1. Verkeer	71
4.5.2. Parkeren	72
4.5.3. Conclusie	74

4.6. Waterhuishouding.....	75
4.6.1. Algemeen	75
4.6.2. Beleidskader.....	75
4.6.3. Gevolgen voor de waterhuishouding	76
4.6.4. Conclusie	77

5. JURIDISCHE REGELING..... 78

5.1. Algemeen	78
5.2. De locatie.....	78

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID..... 84

6.1. Economische uitvoerbaarheid	84
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	85
6.2.1. Vooroverleg	85
6.2.2. Inspraak.....	85
6.2.3. Vervolgprocedure	85

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1	Collage Woonbos
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek industriewaaï en evenemententerrein
Bijlage 5	Inventarisatie externe veiligheidsrisico's
Bijlage 6	Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij
Bijlage 7	Quicksan Flora en fauna
Bijlage 8	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 9	Nota van inspraak en vooroverleg
Bijlage 10	Motivatiedocument
Bijlage 11	Beeldkwaliteitplan boskamer de ploeg
Bijlage 12	Weverij De Ploeg, cultuurhistorische waardestelling; (Het Oversticht, februari 2013)
Bijlage 13	Weverij De Ploeg Bergeijk, aanvullende cultuurhistorische waardestelling; (BBA, 2016)
Bijlage 14	Ploegpark te Bergeijk, historisch onderzoek en waardestelling; (Stichting In Arcadië en Buro Mien Ruys, juli 2016)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van het industrieel monumentaal complex De Ploeg aan de Riethovensedijk 20 te Bergeijk mogelijk te maken. Het monumentale fabrieksterrein omvat zowel het gebouwencomplex van de voormalige weverij De Ploeg naar ontwerp van Gerrit Rietveld als een bijbehorende fabriekstuin van Mien Ruys, die samen een onlosmakelijke eenheid vormen en beiden de status van Rijksmonument hebben. Met de voorgenomen herontwikkeling krijgen de monumentale fabriekspanden, na jaren van leegstand, een nieuwe bestemming. Er wordt gestreefd naar een integraal plan waarin het behoud van het monumentale en beeldbepalende karakter van de fabriek en het terrein het uitgangspunt is.

De bestaande bebouwing van de fabriek wordt aangewend voor een nieuwe bedrijfsfunctie (ten behoeve van Bruns BV: fabrikant van inrichtingen en modellen voor musea) en het terrein en de fabriekstuin worden in ere hersteld. Om het hergebruik van de bestaande panden voor de nieuwe bedrijfsfunctie mogelijk te maken is renovatie en grootschalig onderhoud van de panden noodzakelijk (onder meer verwijdering van asbest) en zullen de panden intern gedeeltelijk worden heringericht en verbouwd (met inachtneming van de te behouden monumentale elementen).

Ten behoeve van de exploitatie en financiering van het duurzaam hergebruik en de instandhouding van het industriële complex wordt tevens voorzien in de realisering van 5 vrijstaande woningen op het terrein van de Ploeg. Deze woningen zijn voorzien binnen de eigendomsgrenzen van het complex op een onbebouwd perceel ten westen van het monumentale fabriekspand.

Daarnaast wordt het gebruik van het park als evenemententerrein planologisch geborgd met onderhavig bestemmingsplan. Tenslotte is ook het gildeterrein aan de Riethovensedijk 15 (ten zuiden van de woningbouwlocatie) in dit bestemmingsplan opgenomen in lijn met de vigerende regeling.

De planlocatie is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als transformatiegebied en in de (provinciale) Verordening ruimte als een complex van cultuurhistorisch belang.

Dit biedt de gemeente Bergeijk respectievelijk de provincie Noord-Brabant aanknopingspunten om de voorgenomen herontwikkeling van

de locatie te kunnen faciliteren. Hiervoor is wel een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2. Plangebied

De planlocatie betreft het terrein van de voormalige weverij De Ploeg, met een totale oppervlakte van ca 13 ha. De planlocatie is gelegen ten noorden van de kern Bergeijk, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. Het oostelijk gedeelte van de planlocatie betreft de monumentale fabriek van Gerrit Rietveld en de bijhorende fabriekstuin van Mien Ruys. Het westelijk gedeelte van de planlocatie betreft een onbebouwd perceel te midden van bospercelen alsmede het bestaande gildeterrein.



Ligging plangebied (Bing Maps).

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Fabriekspand de Ploeg en Ploegpark

De geldende juridisch-planologische situatie is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' (vastgesteld dd. 19 april 2012), deels herzien in "herziening Centrum Bergeijk 2014" (vastgesteld 28 oktober 2014) voor wat betreft het oostelijk gedeelte van het plangebied waar de voorgenomen bedrijfsverandering van de fabriekspanden van de Ploeg alsmede regulering van evenemententerrein in het Ploegpark is voorzien.

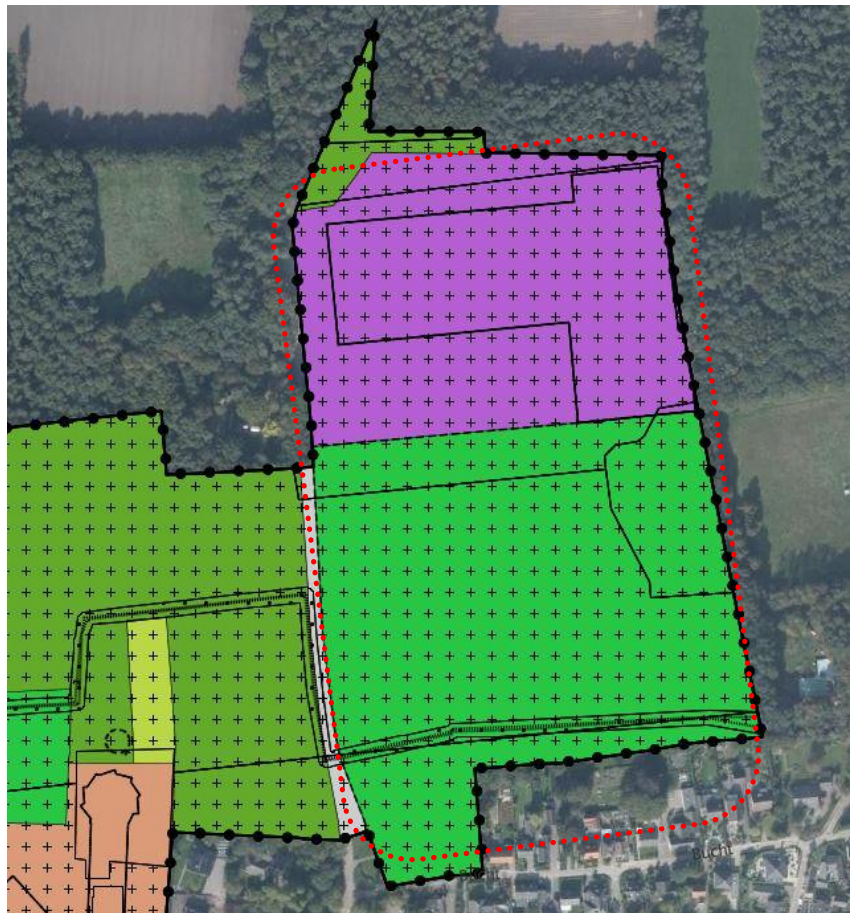
Ter plekke zijn navolgende bestemmingen van kracht:

Bos

De meest noordelijke gronden van het plangebied zijn bestemd als Bos. De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos;
 - recreatief medegebruik;
 - voorzieningen voor langzaam verkeer;
 - groenvoorzieningen;
 - water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas uit te voeren of te laten uitvoeren.



Uitsnede vigerend bp Centrum Bergeijk 2012

Bedrijf-Weverij

De fabrieksgronden zijn bestemd als 'Bedrijf-Weverij' en mogen worden benut voor:

- Een textiel verwerkend bedrijf.
- Opslag en uitstalling.
- Tuinen, erven en verhardingen.

- Voorzieningen voor verkeer en verblijf.
- Groenvoorzieningen.
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %, de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedragen 7 meter respectievelijk 12 meter. In de weverij was plaats voor 40 stuks weefgetouwen. Daardoor behoren de voormalige bedrijfsactiviteiten van weverij de Ploeg tot milieucategorie 3.2, met een minimale afstand tot (ge-)gevoelige bestemmingen van 100 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, indien zulks noodzakelijk is voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

Gebruik van de gronden voor andere bedrijfsmatige activiteiten alsmede als evenemententerrein is op grond van de geldende juridische regeling niet toegestaan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Groen

Het Ploegpark is bestemd als 'Groen' en tevens voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Rijksmonument'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b educatieve recreatieve voorzieningen;
- c bermen en beplantingen;
- d speelvoorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaam verkeer;
- f nutsvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan tot gemaximaliseerde hoogten.

Gebruik van de gronden voor andere (museale) bedrijfsmatige activiteiten alsmede als evenemententerrein is op grond van de geldende juridische regeling niet toegestaan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Woningbouwlocatie en gildeterrein

Voor wat betreft het westelijk gedeelte van het plangebied, ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is de geldende juridisch planologische-situatie vastgesteld in het onherroepelijke bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” (vastgesteld 7 juli 2011), deels herzien in “herziening Buitengebied 2014” naar aanleiding van de uitspraak Raad van State en enkele ambtshalve wijzigingen. Voor de planlocatie is in de herziening een archeologische dubbelbestemming toegevoegd, conform de door de gemeenteraad van Bergeijk vastgestelde Erfgoedverordening dd. 19 april 2012. Daarnaast is de bestemming van het bestaande gildeterrein gewijzigd van ‘Sport’ naar ‘Maatschappelijk’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2011

Ter plekke zijn navolgende bestemmingen van kracht:

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1

Aan een groot gedeelte van de gronden is de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1’ toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik.
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

- het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel'.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, ecologische en natuurwaarden;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd en zijn diverse bodemingrepen uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning.

Oprichting van 5 burgerwoningen is ter plaatse van de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 en Bos niet toegestaan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Maatschappelijk

Het gildeterrein is in het bestemmingsplan 'herziening Buitengebied 2014' bestemd als 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- terras, tuinen, erven en terreinen;
- groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

De maximale oppervlakte bebouwing mag niet meer bedragen 295 m². De bouwhoogte van schutsbomen en lichtmasten op gildeterreinen mag niet meer bedragen dan 16 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

1.4. Leeswijzer

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is.

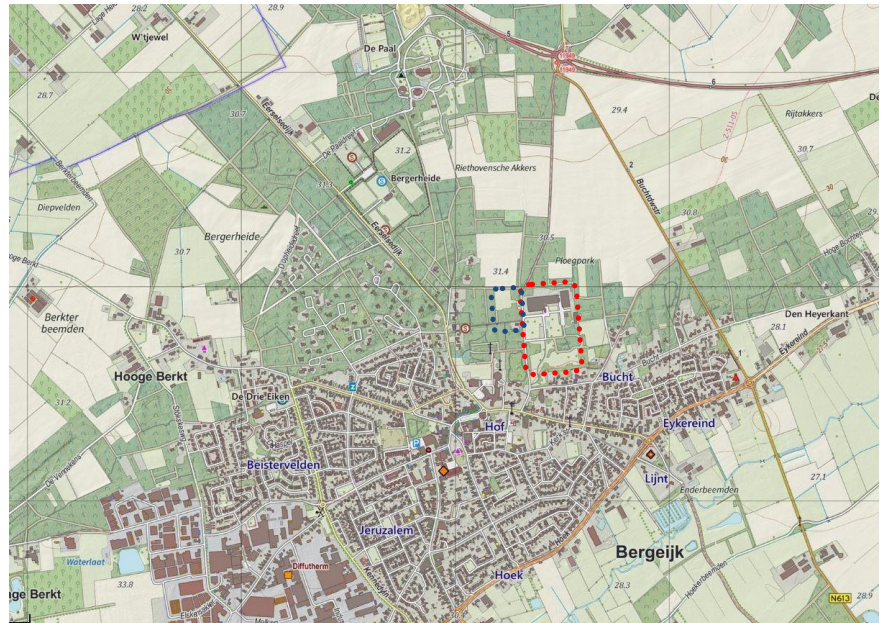
In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

Omgeving

De planlocatie ligt juist ten noorden van de kern Bergeijk, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De locatie wordt ontsloten via de Riethovensedijk.



Situering plangebied fabriekspand De Ploeg (rood gemarkeerd) en woningbouwlocatie (blauw gemarkeerd)

Ten noorden van de planlocatie ligt het agrarisch landschap dat afgewisseld wordt door bospercelen en grootschalige voorzieningen als een sportcomplex en een camping. Ten zuiden van de planlocatie zijn diverse burgerwoningen gesitueerd als randzone van de kern Bergeijk. Door de ligging van de planlocatie tussen het agrarisch landschap en de bebouwde kern van Bergeijk, kan het gebied worden gekarakteriseerd als een overgangszone. De ligging in de bosrijke omgeving (ten westen van de planlocatie bestaande uit een uitgestrekt woonbos, waarin woonlocaties gestrooid in het bos zijn gelegen) inclusief het bijzondere ensemble van De Ploeg levert het plangebied een bijzondere ruimtelijke context op.

Fabriekspand

De planlocatie heeft een totale oppervlakte van ruim 13 ha en betreft het gehele terrein van De Ploeg, een voormalige fabriek met fabriekstuin van de Coöperatieve weverij en textielhandel 'De Ploeg'. De Ploeg werd gekenmerkt door een idealistisch streven naar hoge kwaliteit en esthetisch verantwoorde vormgeving.

Op het terrein bevinden zich twee grote fabriekspanden, het shedgebouw (ca. 7.870 m²) en de polynorm loods (ca. 2.800 m²). Daarnaast bevinden zich nog enkele ondergeschikte bedrijfsgebouwen op het terrein.

De fabriek betreft een weverij, opgericht in 1958 naar ontwerp van architect Gerrit Rietveld. Het gebouw is bijzonder door de gebogen sheddaken van beton en kenmerkende elementen van de nieuwe zakelijkheid stroming. Aan de noord- en zuidzijde bestaan de gevels uit grote glaspartijen.

Rondom de fabriek ligt een fabriekstuin (het Ploegpark) naar ontwerp van Mien Ruys. Het ontwerp voor de tuin is architectonisch opgebouwd in een vlakverdeling en lijnvoering verwant aan De Stijl. De tuin kenmerkt zich door struwelen en bosschages bestaande uit loof- en dennenbos met wandelpaden en grote grasvelden met solitaire bomen en geschoren hagen. Een strook van het bestaande bos is gehandhaafd, zodat het strakke lichtgekleurde gebouw zich aftekent tegen de donkere boompertijen.

Woningbouwlocatie

De binnen dit plan opgenomen woningbouwlocatie wordt gekenmerkt door een door bos en plantranden omgeven open agrarisch perceel, ook wel 'boskamer' genaamd. Dit gedeelte van het plangebied betreft een onbebouwd terrein ten westen van de voormalige fabriek De Ploeg. De noordgrens van dit gedeelte van het plangebied wordt gevormd door een maïsakker. De zuidgrens van dit gedeelte van het plangebied bestaat uit gemengd bos met daarin een klein gasontvangststation gelegen.

Het overgrote deel van het perceel is vrij van opgaande beplanting en wordt enkel bedekt door een begroeiing van ruig grasland. Het is aan 2 zijden (zuidelijk en westelijk) omgeven door bosranden. Aan de oostzijde is in een strook van enkele tientallen meters breed een groenstructuur ontstaan met weinig samenhang. Hier staan 5 bomen van enige omvang die reeds in de jaren '70 aanwezig waren en spontaan ontwikkelde ondergroei. Daartussen liggen open grasbanen van niet meer in gebruik zijnde doorgangen naar het achtergelegen perceel. Alleen de eiken aan de zijde van de Riethovensedijk hebben door hun omvang en solitaire positie een onderscheidende landschappelijke waarde, vooral ook door de samenhang met het aanwezige terreinreliëf en de toepassing van bielzen als afbakening van parkeervakken; één van de kenmerkende toepassingen in de ontwerpen van Ruys.

De bomen met ondergroei zorgen ervoor dat dit gedeelte van plangebied geïsoleerd in het bos ligt en daardoor nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbaar toegankelijke weg. Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan een agrarisch perceel dat eveneens omsloten wordt door bosranden. Tussen dit agrarisch perceel en het plangebied staat een bomenrij van zo'n 10 meter breed waardoor op enkele plaatsen doorzichten mogelijk zijn. Het plangebied wordt ontsloten door twee onverharde kavelpaden aan de noord- en zuidzijde. Aan de zuidzijde bevindt zich het gildeterrein van het Schuttersgilde van het Heilig Sacrament.

Gildeterrein

Op het gildeterrein bevindt zich een clubgebouw alsmede 3 schutsbomen ten westen van het clubgebouw.

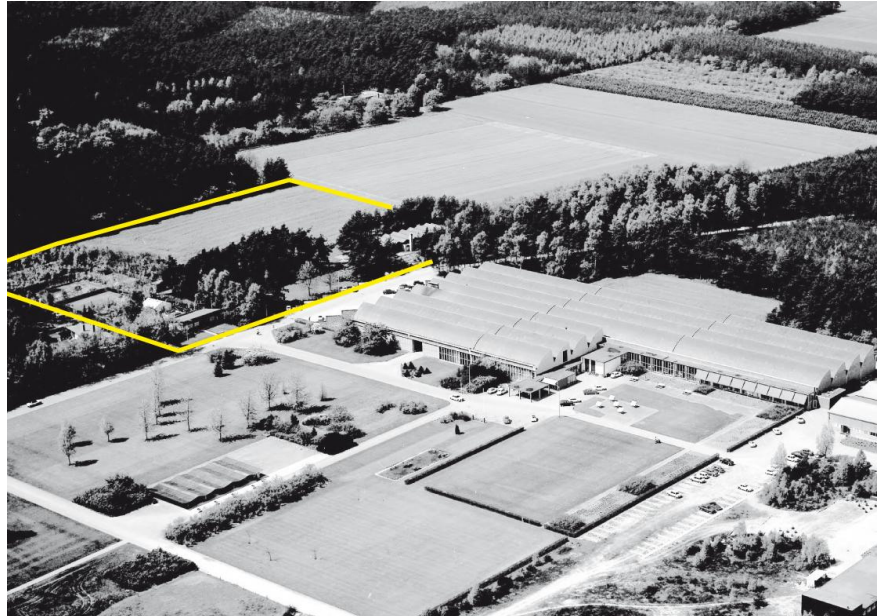
Historisch

Dit gedeelte van het Ploegterrein heeft verschillende functies en indelingen gekend. In de eerste ontwerpen was hier reeds sprake van een functionele inrichting, ten behoeve van een woonhuis (later tuinhuiswoning), een directiekeet, opslag voor compost, een voorziening voor afvalwater en sportterrein met oefenvelden.



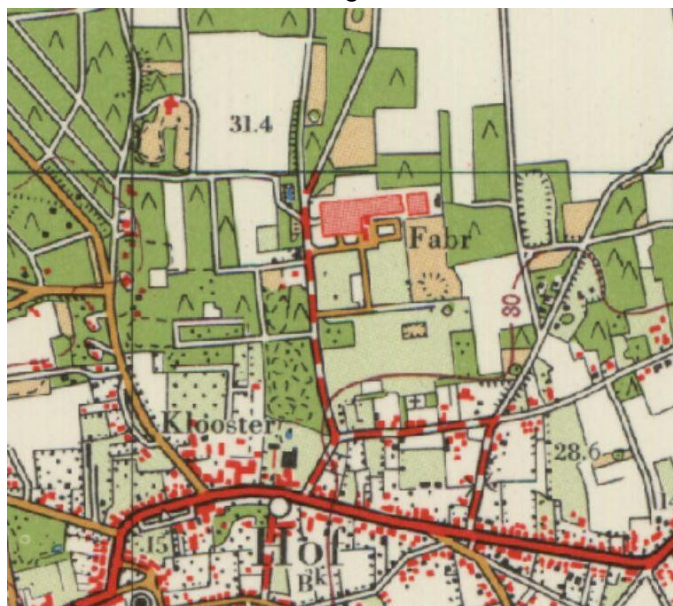
Uitsnede (deels gerealiseerde) inrichtingsschets buro Mien Ruys

Midden jaren 60 is op de hoek van het perceel, langs de Riethoven-sedijk, een gebouw toegevoegd: het vormgevingsgebouw, ook wel 'het Glazen Paleis' genoemd.



Uitsnede luchtfoto jaren 70 met gele markering geplande woningbouwlocatie

Dit pand werd benut door de ontwerpafdeling van De Ploeg. Het gebouw, naar ontwerp van architect Gerard Poolman, is in 1966 voltooid. Dit gebouw bestond uit één bouwlaag met zaagtanddak met gelijke schilden. De gevel was, in overeenstemming met de fabriek van Rietveld, voorzien van grote glaspartijen. Het gebouw is omstreeks 1996 gesloopt. Rondom het gebouw was in het oorspronkelijk ontwerp voor het gebouw tevens een landschappelijk wandelpark voorzien, dit is echter nooit gerealiseerd.



Uitsnede topografische kaart 1970

Ten zuiden en westen van het gebouw lag een kweektuin met plantenkas alsmede een gasontvangstation. Het overige gedeelte van het perceel was in gebruik als weide met wandelpaden. Het perceel was reeds grotendeels omgeven door bomen en bosschages. Enkel de huidige bomensingel aan de noordzijde van de planlocatie was nog niet aangeplant. Hierdoor maakte het perceel deel uit van de grotere agrarische kavel ten noorden ervan.

Monumentale waarde

Zowel het gebouw als de tuin, maar ook het complex als geheel zijn ingeschreven in het monumentenregister en hebben dus een beschermde status als Rijksmonument. De in het register opgenomen redengevende (monument)beschrijving is het instrument dat gebruikt wordt als basis voor de bescherming van een object als monument. Naast een beknopte omschrijving van het monument omvat de redengevende beschrijving tevens een zogenaamde waardering waarin naar voren komt op welke vlakken het object waardevol is.

Waardestellingen fabriekspand

Het gebouw van De Ploeg is een van de eerste ontwerpen voor een fabrieksgebouw van Rietveld. De hand van Rietveld is duidelijk herkenbaar in de glazen noordwand, de stalen kozijnen, de binnenwanden, het ontwerp en de bekleding van de oostelijke zig-zag wand, het 'tijdelijke' entreegebouw en de kleurstelling binnen en buiten. De constructie met sheddaken en de bijbehorende de ruimtewerking in de fabriek is bijzonder waardevol – een ruimte overspannen waarbij zo min mogelijk steunpunten noodzakelijk waren en een zo open mogelijke fabriekshal verkregen kon worden. De sociale idealen die in de fabriek gestalte kregen, zijn bijzonder en waardevol. Dit komt vooral tot uiting door de enorme glazen buitenwanden, de lichttoevoer door de tussenwanden en natuurlijk de omringende tuinaanleg en het zicht erop vanuit de fabriek.

Waardestelling Het Oversticht (2013):

Voor het fabriekspand De Ploeg is een cultuurhistorische waardestelling opgesteld door 'Het Oversticht' (d.d. februari 2013), een onafhankelijk bureau, gespecialiseerd in deze onderzoeken. Het onderzoek is als separate bijlage gevoegd bij deze toelichting. Op basis van deze cultuurhistorische waardestelling geven zij ook op hoofdlijnen aan waarmee bij een transformatie (restauratie of verbouwing) rekening moet worden gehouden. De letterlijke tekst hiervan luidt: *'Vooral het intact houden van het grootste deel van het casco, de zigzagwand, de glazen noordwand en de ruimtewerking van de voormalige weverij en spinnerij zijn van groot belang. De opzet van de tussenwanden, met glasstroken aan de bovenzijde om zoveel mogelijk licht*

in de verschillende ruimtes te krijgen, is typerend voor de opzet van het fabrieksgebouw van De Ploeg, en verdient navolging bij de transformatie.'

Nader onderzoek door BBA:

Teneinde ten behoeve van de transformatie van het fabriekspand voor de nieuwe functionele en bouwkundige invulling een meer gedetailleerd beeld te krijgen van te onderkennen waarden van het fabriekspand is door initiatiefnemer Bruns opdracht gegeven aan Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA) voor het uitvoeren van een aanvullende cultuurhistorische waardestelling. In het nadere onderzoek van januari 2016 (als separate bijlage gevoegd bij deze toelichting) is uitsluitend het fabrieksgebouw beschouwd. Het onderzoek laat de tuinaanleg buiten beschouwing (evenals de Polynormloods). De rapportage is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek, Lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Atelier Rijksbouwmeester en Rijksgebouwendienst, 2009).

Aanvullingen waardestelling door BBA:

Op de waardestelling van Het Oversticht zijn naar aanleiding van het onderhavige onderzoek de volgende kanttekeningen te maken:

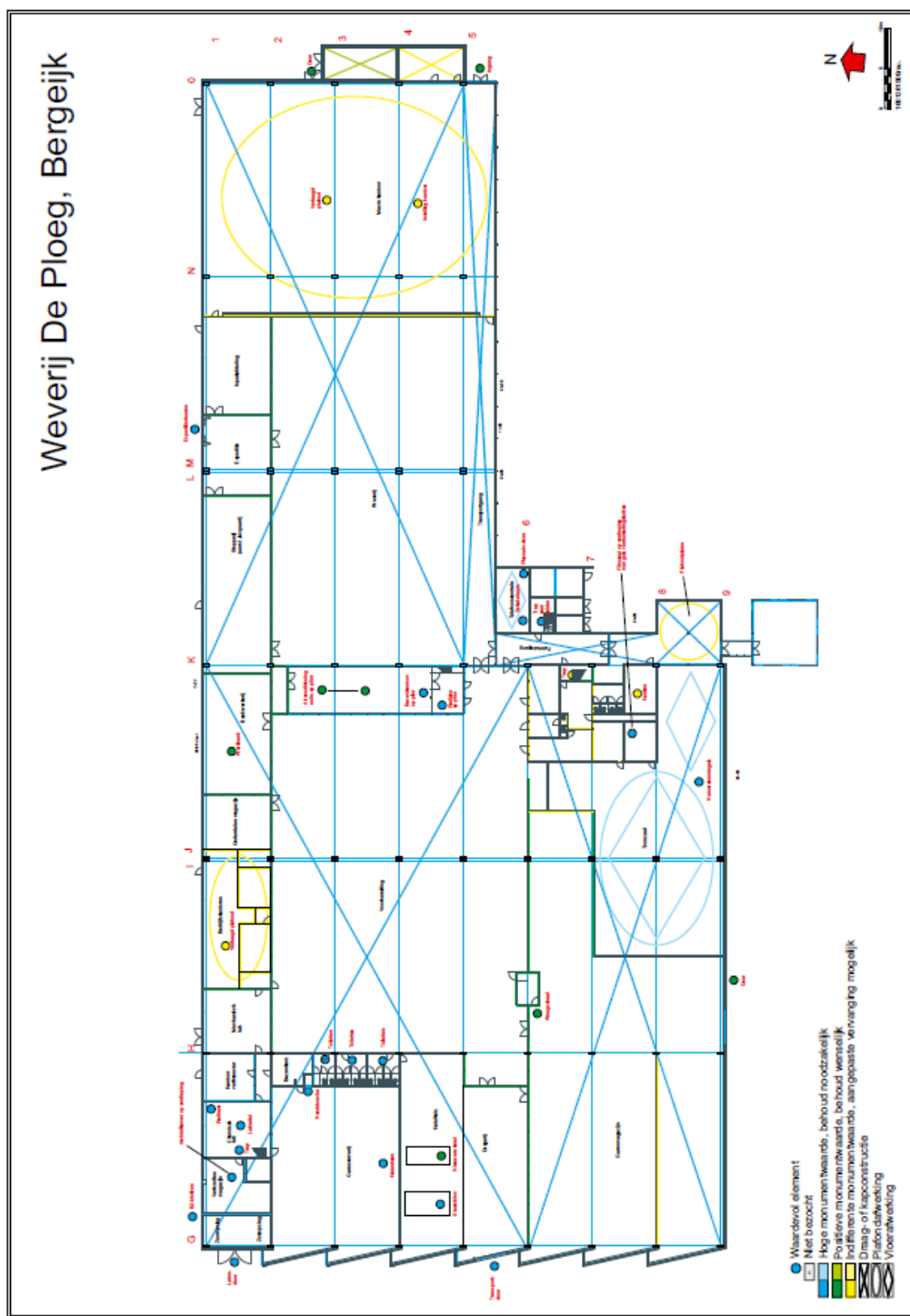
- De werkbank in de bankwerkerij is opmerkelijk, maar heeft eerder als zodanig een positieve dan een hoge monumentwaarde (en zou verplaatst kunnen worden).
- Het keukenblok in zijn huidige vorm is overwegend uit een latere periode en heeft als zodanig wat betreft de ruimte een positieve monumentwaarde en is qua invulling indifferent.
- De laboratoriumtafel in het chemisch laboratorium staat nog op zijn originele plaats en is als zodanig van een hoge monumentwaarde (afb. 97).
- In de ververij geldt dit ook voor de nooddouche (afb. 98).
- De schakelaars in de ruimte tegen de trafo aan hebben een hoge monumentwaarde, ook vanwege de toegepaste kleurstelling (afb. 99).
- De expeditiedeuren aan de noordzijde hebben een hoge monumentwaarde (afb. 100).
- Alle oude radiatoren die nog aanwezig zijn hebben een hoge monumentwaarde (afb. 101).
- Benadrukt moet worden dat de toiletgroep aan de westzijde tussen de ververij en de voorbereiding nog een vrijwel originele inrichting bevat en daarom een hoge monumentwaarde vertegenwoordigt (afb. 102 en 103).

- De beide ketels in het ketelhuis met bijbehoren hebben een belangrijke monumentwaarde. De oude steambloc heeft een hoge monumentwaarde, de nieuwere ketel een positieve monumentwaarde.
- De weegschaal in het garenmagazijn heeft een positieve monumentwaarde.
- De natuursteentegels in de toonzaal vertegenwoordigen een hoge monumentwaarde.
- Het tussendeel tussen voorbereiding en weverij is als zodanig een belangrijk onderdeel van de fabriek met daarin de oorspronkelijk drie, verhoogd op een 'plint' gelegen bazenkantoren, waarvan er twee in 1977 zijn omgebouwd tot ruimte voor de nieuwe luchtverversing. Het overgebleven bazenkantoor (met radiator) heeft een hoge monumentwaarde.
- De plafondbekleding in het entreedeel heeft een indifferente waarde.
- De indeling van het 'macrokantoor' (wanden en plafond) hebben een indifferente monumentwaarde.

Een en ander laat zich vertalen in onderstaande door BBA herijkte waardestellingsrepresentatietekening. Voor de interpretatie van deze tekening is van belang dat sprake is van een indeling in drie categorieën:

- blauw: categorie 1: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied;
- groen: categorie 2: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied;
- geel: categorie 3: indifferente monumentwaarden; deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

De verschillende tinten die binnen de kleuren blauw, groen en geel zijn toegepast geven geen nader onderscheid aan, maar zijn uitsluitend toegepast ter verheldering van de waardestellingsrepresentatietekening.



Uitsnede afbeelding herijkte waardestelling fabriekspand door BBA 2016

Waardestelling Ploegpark

Voor het ploegpark is door Buro Mien Ruys een waardestelling gemaakt. Deze waardestelling heeft als onderlegger gediend voor een meer gedetailleerde uitwerking van de waardestelling in het rapport 'Ploegpark te Bergeijk, historisch onderzoek en waardestelling' uitgevoerd door Stichting In Arcadië in samenwerking met Buro Mien Ruys, juli 2016. Laatstgenoemde waardestelling is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aan de parktuin van Weverij De Ploeg ligt een ontwerp van Mien Ruys (1904-1999) ten grondslag. Aan de aanleg van de parktuin is in de periode 1956-1958 gewerkt. Tot circa 1965 was Mien Ruys bij aanpassingen betrokken. De parktuin van Weverij De Ploeg is beschermd als Rijksmonument.

De parktuin bestaat uit:

- Een 'entrepark' in het zuidelijke deel van de parktuin met een aanleg in naturalistische stijl. De aanleg bestaat uit een slingerend wandel-/fietspad door een natuurlijk ogend parkdeel met veel gras en bomen. Het park wordt grotendeels omsloten door bosranden, die zijn versmied met daar voor geplante losse bomen en boomgroepen. De bezoeker die van de doorgaande weg Hof/Mr. Pankenstraat komt, belandt in dit parkdeel en laat door de bijzondere atmosferische sfeer, ruimtelijke opzet en natuurlijke uitstraling het dorp letterlijk en figuurlijk achter zich. Het lange zicht over de gehele breedte van het grasveld in het entreepark preludeert op de maat van het fabrieksgebouw in het volgende parkdeel. De luifel bij de entree van het fabrieksgebouw is in de verte via een lange smalle zichtlijn zichtbaar. Aan het einde van het wandel-/fietspad door het entreepark staat de bezoeker aan het begin van het parkdeel in geometrische stijl pal voor het pad naar de hoofdentree.
- Het parkdeel in geometrische stijl aan de zuidzijde van de fabriek is qua sfeer, schaal en ruimtelijke opzet volledig afgestemd op het fabrieksgebouw. Het brede oost-west georiënteerde bouwwerk met de markante zeer lange horizontale daklijn wordt beantwoord door de lange oostwest georiënteerde wegen. Aan het naar de hoofdentree in het midden van de parktuin ligt een plein waar in eerste instantie het fietshok stond. Ter weerszijden hiervan zijn ruime rechthoekige gazons die op naturalistische wijze zijn beplant met boomgroepen.
- Direct naast de hoofdentree ligt een door hogen hagen omsloten rechthoekige tuin met een groot gazon, terrassen en bloemenborder. Deze omsloten tuin is zichtbaar vanuit het fabrieksgebouw en straalt ontspanning en rust uit. De omsloten tuin is bedoeld voor een meer gedetailleerde beleving van licht, ruimte, kunst en botanie.
- De beplanting aan de noordzijde van de fabriek is zeer eenvoudig en bestaat uit een grasveld met enkele lossen bomen en een natuurlijk

ogende oude bosrand. De noordgevel van de fabriek is geheel van glas waardoor deze bosrand vanuit het gebouw volledig zichtbaar is. De fabriek lijkt hierdoor aan de noordzijde geheel in het 'natuurlijke' landschap te staan. Nb. Een ontwerp van Mien Ruys voor het creëren van zichtlijnen naar een akker ten noorden van deze bosstrook is niet uitgevoerd.

- De gevel aan de westzijde van de fabriek kent een opzet met smalle lichtstroken en heeft in combinatie met het karakteristieke silhouet van de sheddaken een bijzonder sculpturale uitstraling. De aanleg die Mien Ruys voor deze beperkte ruimte heeft ontworpen, betreft uit een compositie van geschoren ligusterblokhagen, die op een fraaie manier aansloot bij de bijzondere vormgeving van westgevel van de fabriek. Dit ontwerp is wel gerealiseerd, maar is niet bewaard gebleven. Momenteel ligt hier een eenvoudige, functionele inrichting met parkeerplaatsen en een randje lage heesters en gras.
- De omgeving van de voormalige blusvijver is snel na aanleg van de blusvijver verrommeld en niet als blusvijver in gebruik geweest. In de actuele situatie is de blusvijver in structuur herkenbaar en in gebruik als stortplaats voor groenafval.

De door Mien Ruys ontworpen aanleg van de parktuin is sinds de aanleg zorgvuldig beheerd en in stand gehouden. Ondanks de recente lichte verwaarlozing en de effecten van natuurlijke verouderingsprocessen is de parktuin zeer goed bewaard gebleven.

De parktuin neemt binnen het oeuvre van Mien Ruys een belangrijke plaats in en wordt gekenmerkt door haar typerende handschrift. De parktuin van de weverij getuigt van zowel van het idealistische gedachtegoed van de landbouwcoöperatie De Ploeg als de vormgevingsidealen van Mien Ruys.

De parktuin is een tevens goed voorbeeld van de samenwerking tussen Gerrit Rietveld en Mien Ruys waarin gebouw en terrein als samenhangend geheel ontworpen zijn en elkaar versterken. Vanaf de eerste ontwerpplannen werken Ruys en Rietveld nauw samen en de fabriek en tuin zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden; zij vormen een compositorische eenheid. Met de glazen wanden aan de noord- en zuidgevel van de fabriek worden natuur, fabriek, licht en ruimte verweven op een voor die tijd zeer moderne manier waaraan de sociale idealen van de Ploeg met betrekking tot werkklimaat ten grondslag liggen.



Weergaven waarden.

Op de plattegrond (afb. 31) is de waardestelling weergegeven conform de richtlijnen tuin historisch onderzoek 2012.

Blauw: hoge monumentale waarde, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het park.

Groen: positieve monumentwaarde, deze zijn van belang voor de structuur en/of betekenis van het park.

Geel: indifferente monumentwaarde, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het park.

Voor het intact houden van de geometrische aanleg aan de voorzijde van het fabrieksgebouw en de wandel-/fietsroute vanaf de bloemenklok naar de hoofdentree van de fabriek zijn van groot belang. Herstel van de repeteerborders en restauratie van het geschorren liguster patroon bij de expeditie deuren wordt aanbevolen.

Uitsnede afbeeldingen waardestelling fabrieksterrein door Mien Ruys (tevens onderlegger voor Ploegpark te Bergeijk, historisch onderzoek en waardestelling; Stichting In Arcadië i.s.m. Buro Mien Ruys, juli 2016

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van het industrieel monumentaal complex De Ploeg aan de Riethovensedijk 20.

Hergebruik Ploeggebouw

De bestaande bebouwing van de voormalige weverij fabriek zal worden aangewend voor museale bedrijfsactiviteiten van Bruns BV. Deze inrichter van onder andere musea en informatiecentra alsmede maker van presentatiemodellen zal hiertoe haar bestaande museale bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein van Bergeijk verplaatsen naar het Ploegterrein.

Vanwege de grote diversiteit aan materiaaltechnieken zijn verschillende specialistische werkplaatsen noodzakelijk. Daarnaast is een ruime assemblage-werkplaats noodzakelijk voor montage en demontage alsmede een opslagruimte. Bovendien wenst Bruns haar bedrijfsactiviteiten uit te breiden met een glaswerkplaats alsmede een showroom en expositieruimte. Hier kan in het Ploeggebouw in worden voorzien. Ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing zal het Ploeggebouw gerenoveerd en heringericht dienen te worden, waarbij ook het buitenterrein en de fabriekstuin in ere zullen worden hersteld.

Oprichting burgerwoningen

Ten behoeve van de exploitatie en financiering van het duurzaam hergebruik en de instandhouding van het industriële complex wordt tevens voorzien in de realisering van 5 vrijstaande woningen op het terrein van de Ploeg. Deze woningen zijn voorzien binnen de eigendomsgrenzen van het complex op een onbebouwd perceel ten westen van het monumentale fabriekspand.

De planlocatie voor de 5 woningen is daarbij zorgvuldig gekozen. Het primaire doel is immers om het waardevolle historische ensemble van fabrieksgebouw met tuininrichting aan de voorzijde te behouden en te herstellen. In eerste instantie is gezocht naar een dusdanige situering en expressie van de woningen, dat deze een verrijking vormen van het cultuurhistorische ruimtelijk ensemble dat park en fabriek vormen. Geconstateerd is echter dat dit door de aard en omvang van de ingreep een te grote toevoeging vormt aan dit ensemble dat bovendien 'het verhaal' van de ruimtereeks door het park naar de fabriek niet kan ondersteunen.

Verwijzend naar de voorgaande afbeelding m.b.t. de waardestelling, dient te worden vastgesteld dat de gronden (op betreffende afbeelding geel gearceerd) aan de westelijke en oostelijke zijde van het park van indifferente monumentwaarde zijn. Bezien is welke gronden

hierbij de meest bijdragende locatie zouden opleveren voor behoud en herstel en tevens op grond van argumenten vanuit de ruimtelijk functionele invulling in aanmerking zouden kunnen komen.

De gronden van indifferente monumentwaarde aan de oostelijke zijde zijn hierbij na analyse niet geschikt gebleken. Afgezien van de beoogde bedrijfsmatige invulling van een gedeelte van deze gronden ten behoeve van de bedrijfsvoering door Bruns (hieronder begrepen de opslag van te bewerken materialen), zou bij de realisatie aan de oostzijde (zuidelijk van de bedrijfsmatige invulling) het noodzakelijk zijn om deze woningen met een volwaardige ontsluiting toegankelijk te maken vanaf de Riethovensedijk. Dit zou ergens in het park leiden tot een doorsnijding die haaks staat op de ruimtereeks van het park. Hiermee zou het verhaal van de ruimtereeks en de beleving van de arbeider die van en naar de fabriek gaat, onevenredig zwaar worden aangetast. Een dergelijke doorsnijding, en daarmee dus ook de woningbouw aan de oostzijde van het park, is in dat verband ruimtelijk en cultuurhistorisch niet gewenst.

Westelijk van het industriegebouw is eveneens een zone met indifferente monumentenwaarde aangewezen (waarover in onderstaande meer). Hier zijn woningen in een groene setting (boskamer) mogelijk die familie van elkaar zijn en worden ontsloten door een gezamenlijk woonstraatje vanuit de Riethovensedijk. Dit cluster ligt nabij de weg waardoor de ontsluiting eenvoudig en direct kan zijn en waardoor de woonlocatie vanaf de weg beperkt zichtbaar gemaakt kan worden, zonder dat de Riethovensedijk een zwaardere stedenbouwkundige drager wordt dan dat deze nu is. Tevens neemt de woonlocatie hiermee stedenbouwkundig een ondergeschikte positie in ten opzichte van de fabriek, die het hoofdmoment vormt in het historisch waardevolle ensemble. Een en ander betekent overigens niet dat de woningen 'weggestopt' hoeven te worden in de boskamer. Met name aan de zijde van de Riethovensedijk kan openheid worden betracht vanuit de boskamer in de richting van de fabriek teneinde de relatie tussen de woningen en fabriek in ruimtelijk opzicht te leggen.

In het historisch onderzoek en waardestelling door Stichting in Arcadië in samenwerking met Buro Mien Ruys d.d. juli 2016 is de waardering van de gronden van de boskamer ten opzichte van een eerdere waardestelling door Buro Mien Ruys, als van indifferente waarde herhaald met een nadere duiding.

Ten aanzien van de Boskamer kunnen volgens laatstgenoemd onderzoek (als bedoeld in paragraaf 4.3.4.2 en verder van betreffend rap-

port) vanuit de analyse en interpretatie de volgende bevindingen worden opgetekend:

‘Het deelgebied Boskamer bestaat grotendeels uit een ouder cultuurlandschap dat gespaard is door Ruys in haar oorspronkelijk ontwerp en tot op heden gaaf bewaard is gebleven.

- *Alle opstallen zijn gesloopt waarbij de plaats van het Glazen Paleis als een open plek nog herkenbaar is, in tegenstelling tot de locatie van de voormalige tuinmanswoning. Er is geen samenhang tussen de aanleg en de (verdwenen) gebouwen.*
- *Van de oorspronkelijke door Ruys ontworpen onderdelen resteren alleen nog enkele restanten van de moestuin in beplanting (enkele coniferen en een doorgeschoten beukenhaag) en restanten van de plantenkas. Van het later ingepaste Glazen Paleis met zijn omgeving resteren alleen nog de parkeervakken naar ontwerp van Mien Ruys.*
- *In feite zijn alleen de parkeervakken met biels als keermuur om het hoogteverschil op te vangen tuinhistorisch relevant. Zij vormen een duidelijk herkenbaar en stijlvast onderdeel van het oeuvre van Mien Ruys.’*

Als conclusie kan in dit verband gelden dat de contextuele tuinhistorische waarde van het deelgebied Boskamer als onderdeel van het ensemble positief is. De interne tuinhistorische waardestelling van de Boskamer is echter indifferent met uitzondering van de parkeerplaats met keermuur die een positieve tuinhistorische waarde heeft.

In voorliggend plan is ervoor gekozen om het gebied wat aangemerkt is als van indifferente waarde en niet in gebruik is voor de bedrijfsmatige invulling (ofwel het deelgebied Boskamer) in aanmerking te nemen voor de realisatie van 5 vrijstaande woningen. Een en ander met behoud van de structuur van de parkeervakken die een onderdeel vormen van het oeuvre van Mien Ruys. Zowel vanuit het oogpunt van de cultuurhistorische waardestellingen als vanuit het oogpunt van de beoogde functionele invulling is hiermee sprake van een logische en bijdragende locatie (waarover meer in het kader van de beschrijving van na te streven beeldkwaliteit) waarin tot realisatie van de woningen kan worden gekomen.

Inrichtingsplan als voorloper van een uitgewerkt beeldkwaliteitplan:

Ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inbedding is gekozen voor een helder ruimtelijk principe van een boskamer waarmee wordt voortgebouwd op het aanwezige landschappelijke casco, de aanwezige infrastructuur en de ondergeschikte positionering ten opzichte van de fabriek (het hoofdelement).

Voor de invulling van de boskamer is een vormprincipe gekozen die de stedenbouwkundige en landschappelijke context respecteert en leidt tot een bijzondere woonplek in het bos. Een en ander met respect voor de (cultuurhistorische) lading van het Ploegterrein.

De plek voor de beoogde woningbouw verdraagt deels een eigen beeldmerk. Hierbij is wel van belang dat de woningen een familie van elkaar gaan vormen en dat zorgvuldig met de randen van de woonplek wordt omgegaan teneinde een ruimtelijk heldere relatie te leggen met de Riethovensedijk en het aldaar aanwezige Ploeggebouw.

Daar er voor dit terreindeel in het verleden meerdere inrichtingen en inrichtingsontwerpen zijn gemaakt, die enerzijds geen van allen herkenbaar zijn in het terrein en anderzijds ook geen concrete aanknopingspunten bieden voor de inrichtingsopgave die nu is uitgewerkt, is ervoor gekozen om het onderstaande afgebeelde ontwerp nader uit te werken in een beeldkwaliteitplan. Daarbij is de vormtotaal afgestemd op de principes van de boskamerontwikkeling in de ruime zone ten westen van de planlocatie alsmede de geleiding in bouwmassa's die voor Rietveld kenmerkend zijn.



Schetsontwerp voor het wooncluster met de 5 vrijstaande woningen.

Beeldkwaliteitplan boskamer de ploeg:

Voor de inbedding van de woningen is het principe van de boskamer nader uitgewerkt (waarvoor wordt verwezen naar het bij deze toelichting gevoegde beeldkwaliteitplan boskamer de ploeg (Diederendirrix architecten in samenwerking met Buro Mien Ruys d.d. maart 2016).

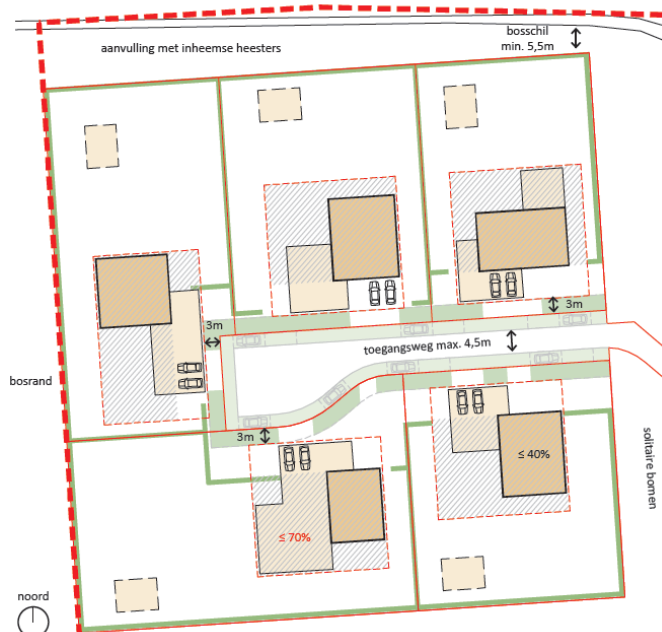
In het beeldkwaliteitplan zijn op hoofdlijnen navolgende uitgangspunten geformuleerd, die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de woningen op het terrein:

- Openheid van de boskamer naar de fabriek.
- Groene setting van de woningen, waarbij de woningen familie van elkaar zijn.
- Kwalitatieve kaders voor uitwerking van de woningen, zoals volumeopbouw (geleding), kleur- en materiaalgebruik, oriëntatie, entreemotieven, relatie met de tuin, erfafscheidingen en bijgebouwen.
- Openbare ruimte en gezamenlijk woonstraatje.

De in het beeldkwaliteitplan opgenomen ruimtelijk relevante kaders hebben hun doorvertaling gekregen naar het bestemmingsplan. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan gelden als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee zijn waarborgen gerealiseerd voor de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde behoud en herstel van het industrie-complex.

Proefverkaveling & volumeopbouw

situatie schaal 1:500 (A3)



Voor positionering van verschillende bouwvolumes op de kavel zijn enkele spelregels opgesteld:

- alle bebouwing wordt voorzien van een plat dak, danwel een licht schuin dak met een maximale helling van 15 graden.
- maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan (hoogte max. 7m.), binnen het aangegeven zoekgebied.
- alle woningen kennen een ruimtelijke opbouw van geschakelde elementaire vormen.
- de rooilijn ligt 3 meter van de perceelsgrens.
- bijgebouwen (cf. WABO) dienen ruim los geplaatst te worden t.o.v. de hoofdbebouwing.

Wat betreft de groene inrichting:

- alleen beukenhagen zijn toegestaan als erfafscheiding (max. 2,2m hoog), alleen achter de rooilijn.
- de toegangsweg (max. 4,5m breed) wordt geflankeerd door een strook grasbegroeiing (o.g.) ten behoeve van bezoekersparkeren.

- plangrens Bestemmingsplan De Ploeg
- perceelsgrens
- maximale bouwgrens
- max. 70% bebouwd oppervlak
- éénlaagse bebouwing
- tweelaagse bebouwing
- vrijstaand bijgebouw (éénlaags)
- zoekgebied tweelaagse bebouwing
- max. 40% bebouwd tweelaags oppervlak
- parkeerstrook bezoekers (mandelig terrein)
- beukenhaag

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen worden middels een doodlopende insteekweg ontsloten. De weg sluit aan op de Riethovensedijk, ten noorden van de met kenmerkende bielzen afgebakende parkeerplaatsen langs de fabriek. Vanaf de insteekweg krijgen de woningen een eigen oprit met ruimte voor parkeren. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit (zie hiervoor tevens de uitwerking van de principes in vorenstaande afbeelding met de proefverkaveling).

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De woonkavels worden in de boskamer gerealiseerd. Hiervoor is in de boskamer geen ofwel nagenoeg geen bomenkap noodzakelijk daar deze ruimte grotendeels open is. Aan de west- en zuidzijde wordt het bestaande bos gehandhaafd, mede vanwege de ecologische waarde ervan. Aan deze zijden heeft de bosbeplanting de meeste waarde, gezien de ouderdom en de mate waarin de boom- en struiklagen ontwikkeld zijn.

Aan de oostzijde grenst het cluster aan de Riethovensedijk waar ter hoogte van het plangebied de zijgevel van de fabriek staat met zicht op de zijkant van de sheddaken. Gezien de aanwezigheid van deze karakteristieke gevel is het van belang om hier tot een goede afronding van het cluster te komen. Enerzijds vanuit het streven naar een open boskamer aan deze zijde en anderzijds vanuit het streven om de aanwezige groensingel aan deze zijde zoveel als mogelijk te behouden. Zo zullen de twee beeldbepalende eiken nabij de parkeerplaats van de fabriek (zie onderstaande foto) worden behouden.



Foto te handhaven 2 beeldbepalende eiken aan de Riethovensedijk

Regulering evenemententerrein

Daarnaast zal het bestaande gebruik van de onbebouwde gronden ten zuiden van het Ploeggebouw als incidenteel evenemententerrein planologisch worden geborgd met onderhavig bestemmingsplan.

Het evenemententerrein zal hoofdzakelijk gebruikt worden voor een jaarlijks terugkerend evenement, het Ploegfestival en daarnaast mogelijk voor een tweetal kleinschalige activiteiten zoals een kunsttentoonstelling.

Regulering gildeterrein

In dit bestemmingsplan is voorts in lijn met de vigerende planologische regeling voorzien in een bestemming 'Maatschappelijk' voor de gilde.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Een klein gedeelte van het plangebied (de zuidoostelijke rand van de beoogde woningbouwlocatie) is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland / de Ecologische Hoofdstructuur. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats (ca 3.300 m²), die financieel zal worden gecompenseerd en leidt tot een kwantitatieve en/of kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op grond van het Barro dienen voor de bescherming van de kernkwaliteiten van de erfgoederen door de provincie regels gesteld te worden in een provinciale verordening.

Een klein gedeelte van het plangebied (de zuidoostelijke rand van de beoogde woningbouwlocatie) is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland / de Ecologische Hoofdstructuur. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats (ca 3.300 m²), die financieel zal worden gecompenseerd en leidt tot een kwantitatieve en/of kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro verder geen consequenties voor voorliggend plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op toevoeging van 5 burgerwoningen ten behoeve van het behoud van industrieel erfgoed. Conform jurisprudentie wordt toevoeging van 5 burgerwoningen niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing van het voornemen aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.3. Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden onder meer een vijftal burgerwoningen toegevoegd alsmede een evenemententerrein gereguleerd.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2 van deze toelichting. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

Dit betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld (1 oktober 2010) en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaats gevonden.

32

Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. 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 plattelands-economie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

Groenblauwe structuur

Het plangebied ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is grotendeels gesitueerd in de Groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Het noordelijk plangebied ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is gelegen binnen het kerngebied groenblauw, vanwege de situering in de EHS. Het ruimtelijke beleid is hier gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden echter gerespecteerd.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het streven ter behoud en versterking van een complex van cultuurhistorisch belang door hergebruik van het monumentaal fabriekspand door Bruns.

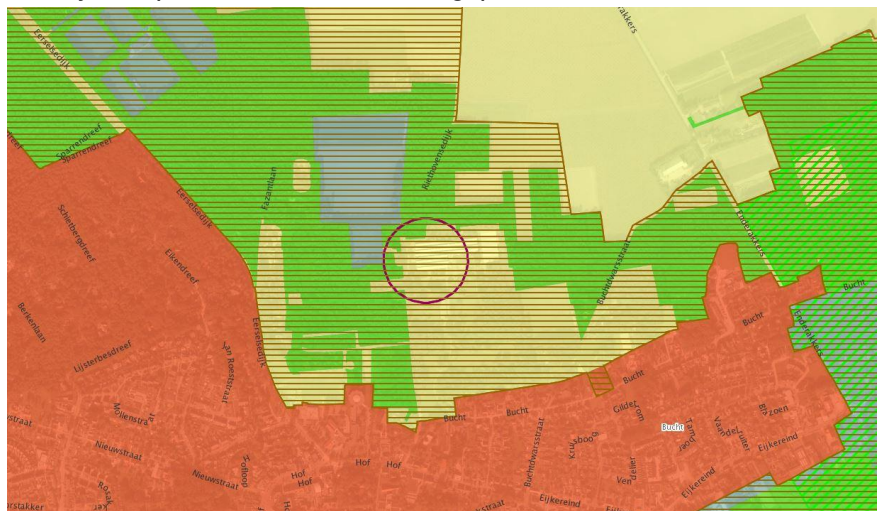
Om het hergebruik en renovatie van de gebouwen exploitabel te maken worden 5 burgerwoningen toegevoegd.

De zuidoostelijke rand van de beoogde woningbouwlocatie is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland / de Ecologische Hoofdstructuur. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats (ca 3.300 m²), die financieel zal worden gecompenseerd en leidt tot een kwantitatieve en/of kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied.

Het voornemen past daarmee in de beleidsuitgangspunten van de provinciale Structuurvisie.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 reeds in werking getreden, maar in juli 2015 opnieuw vastgesteld. In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.



Uitsnede Verordening ruimte

Gemengd landelijk gebied

Het monumentale fabrieksterrein van de Ploeg alsmede het Ploegpark maken in zijn geheel onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied. Gemengd landelijk gebied betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel of ecologische hoofdstructuur). Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijme voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief moeten in het

bestemmingsplan worden uitgesloten. In het gebied wordt gezocht naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Groenblauwe mantel

Het plangebied ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is grotendeels gesitueerd in de Groenblauwe mantel. De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er tevens op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied dient conform artikel 6.7. lid 1 van de Verordening te bepalen, dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie is voor een gedeelte (de zuidoostelijke rand van dit gedeelte van het plangebied) gelegen binnen het kerngebied groenblauw, vanwege de situering in de EHS, zie onderhavige uitsnede. Daarnaast maakt het gildeterrein in zijn geheel onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.



Uitsnede Verordening ruimte, themakaart natuur en landschap, ecologische hoofdstructuur

Voor de ecologische hoofdstructuur geldt (op basis van het rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Voor bestaande niet-natuurfuncties in de Ecologische Hoofdstructuur geldt dat de bestaande bebouwing en planlogische gebruiksactiviteit zijn toegestaan. Dit heeft betrekking op de bebouwing en het gebruik van het gildeterrein.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt een “nee, tenzij” regime. In de EHS-gebieden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die significant negatieve effecten hebben op het gebied. Een nieuw bestemmingsplan gelegen in de EHS dient regels te stellen ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. De ecologische waarden en kenmerken van het gebied betreffen de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Voor onderhavige gronden betreft het voorgestane natuurstype, conform het provinciale natuurbeheersplan: ‘Droog bos met productie, (N 16.01)’.

Conform artikel 5.5 kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep. Voorwaarden voor een dergelijk verzoek zijn dat:

- de voorgestelde ingreep slechts tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied leidt;
de herbegrenzing heeft betrekking op de beboste rand van een open agrarisch veld aan de rand van een uitgestrekt bosgebied, direct grenzend aan weverij de Ploeg en het Ploegpark. In aanvulling op bovenstaande is, in het verlengde van de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 augustus 2016 (201509070/1/A1), berekent of met de planvorming voor het onderdeel dat verband houdt met de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Nederland sprake is van (mogelijke) effecten van stikstofemissie als gevolg van het project. De berekeningen zijn als bijlage bij de Quickscan Flora- en Fauna gevoegd en betrokken in het deskundigenoordeel van ecologisch adviesbureau Staro b.v. Uit berekeningen blijkt dat de voorgenomen plannen geen toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben. Negatieve effecten op het omliggende Natuurnetwerk Nederland als gevolg van stikstofdepositie is zodoende uit te sluiten.
- de voorgestelde ingreep tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel leidt;
naast financiële compensatie vindt en behoefte van de noodzakelijke compensatie in het kader van de Boswet binnen het plangebied vergroting plaats van de diversiteit van het bestaande bosareaal door

selectieve uitdunning en daarnaast aanplant van onderbegroeiing; op het perceel met nog een geldende agrarische gebiedsbestemming zal een verdichting worden aangebracht in de natuurlijk ontstane begroeiing, in aansluiting op de aangrenzende bosstroken; bovendien wordt daarnaast de noordelijke bosrand door extra aanplant robuuster vormgegeven; beiden plandelen zullen als 'Bos' bestemd worden;

- de voorgestelde ingreep onderbouwd is met een afweging van alternatieven;
voor de woningbouwlocatie gelden een aantal belangrijke randvoorwaarden:
- de woningbouwlocatie dient binnen de eigendomsgrenzen van het complex te zijn gesitueerd;
- de woningbouwlocatie mag niet leiden tot aantasting van de monumentale waarden (historisch ensemble van fabrieksgebouw met tuin-inrichting) en dient passend te zijn binnen het historisch ontwerp van het park;
- in het kader van de milieuzonering dient te kunnen worden voldaan aan de geldende richtafstanden voor de voorgenomen bedrijvigheid in het Ploeggebouw, de bestaande omliggende functies alsmede het evenementen-terrein en er dient tevens een goed woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd.
Uitsluitend de voorgenomen woningbouwlocatie kan aan bovenstaande randvoorwaarden voldoen. De locatie is immers gelegen binnen de eigendomsgrenzen van het complex, maar beschikt zelf niet over monumentale waarden. Het betreft een onbebouwd perceel, dat mede vanwege de situering en reeds bestaande groene afscherming vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is en ongeschikt aan het monumentale Ploeggebouw en Ploegpark. De locatie heeft altijd onderdeel uitgemaakt van het fabriekscomplex en heeft in het verleden vele verschillende functies en indelingen gekend, maar bestaat momenteel uit onbebouwd terrein. Een eventuele toevoeging van woningen ter plaatse leidt niet tot aantasting van monumentale waarden en is passend binnen het historisch ontwerp van het terrein. Bovendien is de locatie op voldoende afstand gelegen tot de bedrijfsactiviteiten in het Ploeggebouwen van bestaande overige functies alsmede het evenemententerrein, zodat aan de geldende milieuzoneringsafstanden kan worden voldaan.
- de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
voor de realisering van de 5 woningen is een schetsontwerp opgesteld, waarin een stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke inpassing is opgenomen en nader gemotiveerd;
- de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;

voor de voorgestane ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

- wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

Ten behoeve van de voorgenomen ingreep zal financiële compensatie plaatsvinden door storting in de provinciale compensatievoorziening cf. de voorwaarden zoals gesteld in 5.6.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (cf. Artikel 3.2) is in geval van wijziging van de EHS begrenzing niet van toepassing.

Daarnaast geldt voor een wijziging van de EHS-begrenzing bij kleinschalige ingrepen dat tevens een verzoek wordt gedaan tot wijziging van de EHS-begrenzing, waarbij de gronden ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie uit de EHS worden gehaald en binnen de Groenblauwe mantel worden opgenomen. Dit verzoek zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.

De op grond van de verordening verplichte compensatie vindt conform artikel 5.6 , naar keuze, plaats door fysieke of financiële compensatie. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde areaal waarbij een toeslag op de omvang van het vernietigde areaal wordt berekend, zowel in oppervlak, als in budget. Voor het areaal te compenseren EHS in het plangebied dient te worden uitgegaan van tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur. Hiervoor geldt een toeslag van 2/3 in oppervlak. Daarnaast dienen de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer te worden meegenomen.

In totaal geldt voor 3.292 m² van het beoogde plangebied dat een woonbestemming is voorzien ter plaatse van de EHS. Voor betreffende gronden dient de EHS te worden verwijderd. Dit zal dienen te worden gecompenseerd.

*Conform de opslagfactor van 1,67 vanwege de ouderdom van meer dan 25 jaar aanwezige natuur leidt dit tot een totaal te compenseren areaal van 3.292 m² * 1,67 = 5497,64 m² als te compenseren areaal.*

De financiële compensatie wordt vervolgens conform artikel 5.8 bepaald op grond van de omvang van de compensatieverplichting overeenkomstig artikel 5.6 en omvat de volgende kostenelementen:

- a. kosten voor de planontwikkeling en planuitvoering;
- b. kosten van de aanschaf van vervangende grond;
- c. kosten van de basisinrichting;

d. kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd.

De financiële compensatie dient vervolgens uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan te worden gestort in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling.

Voor financiële compensatie van bovengenoemde kostenelementen kan 100.000 euro per ha worden aangehouden. Een en ander leidt tot een totale compensatie van 54.976 euro, die na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gestort.

Complex van cultuurhistorisch belang

Het gehele fabrieksterrein alsmede het aangrenzende Ploegpark is in de Verordening ruimte aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang.

Beschrijving waarden

Weverij De Ploeg werd in 1956-1957 gebouwd in opdracht van de Coöperatieve Productie- en Verbruikersvereniging 'De Ploeg'. De architectonische vormgeving in de moderne stijl van het Nieuwe Bouwen en De Stijl, is van de hand van architect G.Th. Rietveld, die technisch advies kreeg van ir. G. Beltman. De fabriek kent een gebogen shed-constructie en is uitgevoerd in voorgespannen beton. De vormgeving en maatvoering van de fabriek zijn afgestemd op de brede weefgetouwen en de behoefte aan invallend noorderlicht voor de juiste beoordeling van de kleuren. Bijzonder is de lichte verdraaiing van de kopse gevels. De fabriek ligt in een park dat is ontworpen door tuinarchitecte M. Ruys. Het park sluit aan bij de moderne stijl van de fabriek en bestaat uit grote gazons met boomgroepen en rechthoekige plantvakken. De beplanting bestaat o.a. uit zomereik, Amerikaanse eik, beuk, walnoot, moerascipres, atlasceder, taxus en hulst. (Bron: provincie Noord-Brabant, provinciale cultuurhistorische waardenkaart)

Voor cultuurhistorisch waardevolle complexen in het buitengebied is een specifieke regeling in de Verordening ruimte opgenomen. Deze regeling, opgenomen in artikel 24, richt zich op bestaande cultuurhistorisch waardevolle complexen, voor zover niet gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een complex van cultuurhistorisch belang is in artikel 1.22 gedefinieerd als: 'ensemble van bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving met aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken'.

Uitgangspunt is de bestaande regeling van een bestemmingsplan. Een andere stedelijke functie, waaronder wonen, is mogelijk na een specifieke afweging door de gemeente, waarbij verantwoord wordt dat:

- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex (zowel de cultuurhistorische waarde van de gebouwen als andere cultuurhistorische waarden in de directe omgeving);

- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.

Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de karakteristieke kwaliteiten. Ook andere dan cultuurhistorische waarden van de locatie en directe omgeving bepalen de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. In het algemeen wordt daarom vereist dat de gemeente de voorgenomen functiewijziging afweegt in relatie tot haar algemene ruimtelijke visie en haar te voeren ruimtelijk beleid. Bij het toelaten van nieuwe functies geldt op basis van deze regeling het verbod op nieuwvestiging niet. In de algehele afweging moet uiteraard wel ingegaan worden of de nieuwe functie inpasbaar is gelet op de aanwezige en/of verdwenen cultuurhistorische waarden.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de provinciale Verordening de 'zorgplicht' opgenomen. Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is in de Verordening het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot '*kwaliteitsverbetering van het landschap*' (artikel 3.2). De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze eisen zijn door de gemeente Bergeijk, in samenwerking met een aantal andere Kempengemeenten en provincie, verwerkt in de "Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Deze afstemmingsnotitie is in augustus 2012 door het college van B&W van Bergeijk vastgesteld.

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft herontwikkeling van het industrieel monumentaal complex De Ploeg. De bestaande fabrieksbebouwing wordt aangewend voor een nieuwe bedrijfsfunctie, waarbij het terrein en bijbehorende tuin in ere worden hersteld.

Daarnaast worden ten behoeve van de exploitatie van het hergebruik en de duurzame instandhouding van het industriële complex op basis van artikel 24 van de Vr een vijftal woningen opgericht, ten westen van het monumentale bedrijfspan. Dit betreft een ondergeschikt gedeelte van het fabrieksterrein, dat in de loop der jaren verschillende functies en indelingen heeft gekend met veelal een functionele inrich-

ting. Het betreft momenteel een open ruimte, bestaande uit een grasvlakte, binnen een bosperceel, dat nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. Het woningcluster krijgt een bescheiden, introvert karakter, zodat het ruimtelijk ondergeschikt blijft aan het naastgelegen monumentale gebouw en terrein.

Ten behoeve van de geplande woningbouw is tevens een herbegrenzing van de EHS noodzakelijk, die financieel conform de provinciale randvoorwaarden zal worden gecompenseerd.

Daarnaast zal ten behoeve van de noodzakelijke compensatie in het kader van de Boswet de noordelijke bosrand robuuster worden vormgegeven en zal de diversiteit van het bosareaal binnen het plangebied door middel van bosbeheer (selectieve uitdunning en aanplant van onderbegroeiing) worden vergroot. Bovendien zal op het perceel met nog een geldende agrarische gebiedsbestemming een verdichting worden aangebracht in de natuurlijk ontstane begroeiing, in aansluiting op de aangrenzende bosstroken. Beiden plandelen zullen als 'Bos' bestemd worden.

Daarnaast zal de nieuwe woningbouw locatie landschappelijk wordt ingepast. Dit tezamen zal leiden tot een kwalitatieve en/of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel.

In gevallen van EHS-compensatie is cf. artikel 5.5 lid 3 geen nadere kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Door het voornemen vindt er geen aantasting van overige waardevolle waarden en kenmerken plaats.

Het gildeterrein is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betreft echter een bestaande functie en gebruiksactiviteit, die conform de geldende bestemmingsregeling mag worden gecontinueerd.

Het ruimtelijk voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Verordening ruimte 2014.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In

de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

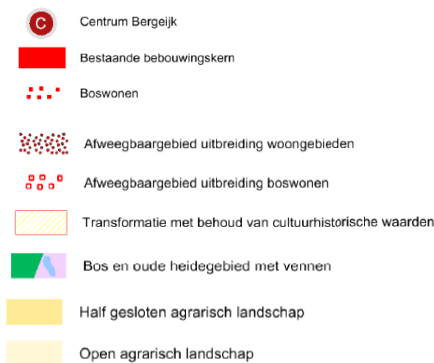
De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse op basis van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.

De gemeente Bergeijk beschrijft in haar structuurvisie in algemene zin in de toekomst een gemeente te willen zijn, waarbij het accent blijft liggen op wonen en buitengebied. Dit betekent onder meer dat de groene, rustige karakteristiek van het gebied voor de ambiance van het wonen wordt gekoesterd.

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Centraal staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma. Buiten de kern is oprichting van woningen in beginsel uitsluitend toegestaan binnen een aangewezen zoeklocatie, bebouwingslint of -concentratie.



Uitsnede ruimtelijk casco met situering plangebied Ploeggebouw en Ploegpark (blauw gemarkeerd) en woningbouwlocatie (rood gemarkeerd)

De voorgenomen woningbouwlocatie is gelegen binnen een half open agrarisch landschap en maakt geen onderdeel uit van een zoeklocatie voor verstedelijking danwel bebouwingslint of - cluster.

Het Ploeggebouw en Ploegpark zijn op het kaartbeeld behorend bij de structuurvisie echter aangeduid als een transformatiegebied met behoud van cultuurhistorische waarden. Hier worden kansen gezien om het gebied een flinke impuls te geven. Het Ploeggebouw, dat sinds 2007 leegstaat, vraagt om een nieuwe invulling. Transformatie dient gepaard te gaan met behoud van cultuurhistorische waarden.

In de directe omgeving van het plangebied, ten noorden van de kern Bergeijk is sprake van het woonmilieu 'boswonen'. Binnen dit woonmilieu zijn woningen gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. Het woonbos heeft door de vele bomen een zeer groene uitstraling en heeft een geheel eigen, uniek karakter dat afwijkt van de overige woongebieden in Bergeijk. De groene uitstraling van het woonbos wordt gewaardeerd. Behoud van eigenheid en het versterken van de identiteit hiervan vormen speerpunten voor het toekomstige ruimtelijk beleid.

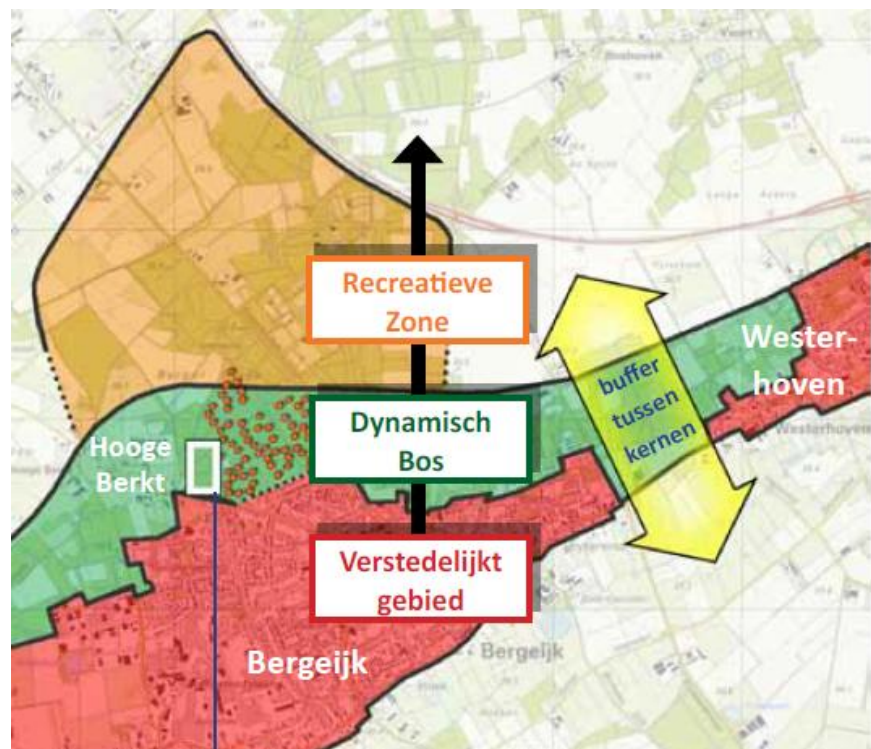
In aansluiting op het bestaande woonbos zijn met name mogelijkheden om ten westen hiervan een soortgelijk woonmilieu te creëren in de vorm van een nieuw woonbos. Daarnaast is het overweegbaar het bestaande woonbos in het noorden van de kern Bergeijk op bepaalde strategische plekken te verdichten. De huidige structuur van het woonbos wordt gekenmerkt door ontsluitingen die zich vertakken en doodlopen in woonstraatlussen waaraan de woonpercelen in het bos liggen. Deze manier van ontsluiten resulteert in een bosmaat tussen de woningen die sterk varieert. Dit is een kenmerkende kwaliteit van

het woonbos. Bij de afweging om nieuwe bouwmogelijkheden in het bestaande woonbos te creëren dient te worden aangesloten op dit ontsluitingstype.

Naar aanleiding van diverse verzoeken voor nieuwe woningen in het woonbos is in februari 2012 een stedenbouwkundige visie opgesteld 'Inbreiding woonbos Bergeijk'. Hierin is nader ingegaan op de inbreidingsmogelijkheden van het woonbos ten noorden van de kern Bergeijk. Uitgangspunt is dat de karakteristiek van het woonbos behouden blijft en nieuwe percelen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Vanuit de landschappelijke opbouw en het daarop volgend verstedelijkingspatroon is de ruimtelijke structuur van Bergeijk onder te verdelen in een drietal schillen, te weten: het (bestaand) verstedelijkt gebied, het dynamisch bos en de recreatieve zone. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogeheten 'Dynamisch Bos'.

Deze zone heeft een hoge dynamiek. In deze langgerekte boszone zijn van oudsher veel stedelijke functies gesitueerd. Daarnaast is de boszone een recreatief uitlooph gebied voor de kern op zeer korte afstand.



Uitsnede landschappelijke opbouw Bergeijk (Bron: stedenbouwkundige visie, inbreiding woonbos Bergeijk, Croonen Adviseurs)

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wroinstrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern.

Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch).

Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald.

Regionaal woningbouwprogramma

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost, waaronder Bergeijk valt, heeft met betrekking tot het woningbouwprogramma een prognose gegeven voor de periode 2013 t/m 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De meest recente capaciteitsmonitor dateert van 1 januari 2013. De 'harde' plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2022 bestaat uit 473 woningen en ligt dus ruim onder de regionale prognose van 619 woningen. Dit betekent dat, verspreid over deze periode, 146 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd.

Een verdere toename van woningen in het centrum van Bergeijk is niet opgenomen in het regionaal of gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.4. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Een andere stedelijke functie, waaronder wonen, kan hier worden toegestaan, indien de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of herstel van het cultuurhistorische karakter van het complex en de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid voor dat gebied.

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het industrieel monumentaal complex wordt de bestaande fabrieksbebouwing aangewend voor een nieuwe bedrijfsfunctie.

Daarnaast worden ten behoeve van de exploitatie van het voornemen 5 woningen opgericht. Hiervoor is een kleine herbegrenzing van de EHS noodzakelijk, die financieel zal worden gecompenseerd.

Het gildeterrein is weliswaar gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft echter een bestaande functie en gebruiksactiviteit, die derhalve conform de geldende bestemmingsregeling mag worden voort gezet.

Het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als transformatie-gebied met behoud van cultuurhistorische waarden, in aansluiting op het woonbosgebied. Een eventuele transformatie dient hier gepaard te gaan met behoud van de cultuurhistorische waarden. Met de voorgenomen herontwikkeling kan het industrieel monumentaal complex hergebruikt en duurzaam in stand worden gehouden.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumenten-zorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In deze Wet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincie en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de Wet is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 19 april 2012 de Erfgoedverordening gemeente Bergeijk vastgesteld. De Erfgoedverordening is gebaseerd op het erfgoedplan, dat is opgesteld door de gezamenlijke Kempengemeenten en A2- gemeenten. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.

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



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt de planlocatie grotendeels een hoge verwachtingswaarde voor archeologie te kennen (categorie 4). Voor dergelijke gronden geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 500 m² en dieper dan 30 (cat. 4.1 zonder esdek) respectievelijk 50 cm (cat. 4.2 met esdek) beneden maaiveld.

Archeologische monumenten

In het zuidoostelijk gedeelte van het Ploegpark en het noordelijk gedeelte van het plangebied zijn op basis van eerder onderzoek een tweetal archeologische monumenten gevonden. Hier is derhalve sprake van een gebied van archeologische waarde en geldt reeds een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m². Ter plaatse worden met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen bodemingrepen voorgestaan en is conform het gemeentelijk erfgoedbeleid een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden opgenomen.

Fabriekspand

Voor de gronden ter plaatse van de bestaande fabrieksgebouwen zijn met dit initiatief geen bodemingrepen voorzien (er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en verhardingen) en wordt eveneens een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1 respectievelijk Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Deze dubbelbestemmingen bevatten een beschermende regeling voor de archeologische (verwachtings)waarden.

Woningbouwlocatie

Voor de realisering van de op te richten woningen zijn wel bodemingrepen noodzakelijk (naar verwachting tot 80 cm beneden maaiveld). Derhalve zal voor dit gedeelte van het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Hiervoor is een programma van eisen voor een proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag en inmiddels goedgekeurd.

In het bestemmingsplan wordt voor de betreffende locatie eveneens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.2' opgenomen.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 19 april 2012 de Erfgoedverordening gemeente Bergeijk vastgesteld. De Erfgoedverordening is gebaseerd op het erfgoedplan, dat is opgesteld door de gezamenlijke Kempengemeenten en A2- gemeenten. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. In de gemeentelijke erfgoedverordening alsmede het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.2.2 is Weverij de Ploeg en het Ploegpark van bijzondere cultuurhistorische waarde en is derhalve door de provincie in haar Verordening ruimte 2014 aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Daarnaast zijn zowel het park als het fabriekspand aangeduid als Rijksmonument.

Waardering

Complex van fabrieksgebouw en tuin- en parkaanleg naar ontwerp van Gerrit Rietveld en Mien Ruys, van algemeen cultuurhistorisch en architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang als evidente mijlpaal in de midden-twintigste eeuwse architectuur:

1. als internationale mijlpaal in de modernistische fabrieksarchitectuur door de toepassing van geavanceerde systemen en "form follows function";
2. vanwege de tuin-en parkaanleg die deel uitmaakt van het totale fabrieksconcept;
3. vanwege de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van zowel fabrieksgebouw als tuin- en parkaanleg en hun samenhang;
4. vanwege de op contemporaine sociale en milieutechnische eisen inspeliende inrichting en omgeving;
5. als voorbeeld van nauwe samenwerking tussen architect, constructeur en tuinarchitect;
6. als voorbeeld van het idealistische streven naar hoge kwaliteit en esthetisch verantwoorde vormgeving vanwege de sociaal-historische waarde als voortzetting van een gebruikerscoöperatie.

(Bron: Monumentenregister, Rijksdienst voor het cultureel erfgoed)

Daarnaast is de Riethovensedijk op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een lijn van redelijk hoge historisch waarde. Er bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen overige bijzondere cultuurhistorische waarden.

Met de voorgenomen herontwikkeling van het Ploegterrein kan het cultuurhistorisch complex worden gerenoveerd en duurzaam in stand worden gehouden. De toevoeging van enkele burgerwoningen ten westen van Ploeggebouw doet geen afbreuk aan deze waarden en past binnen het historisch ontwerp van het park. Dit gedeelte van het Ploegterrein heeft verschillende functies en indelingen gekend en hier heeft ook eerder bebouwing gestaan, waaronder het vormgevingsgebouw, een woonhuis (later tuinmanswoning) en een directiekeet. Het woningcluster krijgt een bescheiden en introvert karakter wat het vanzelfsprekend ondergeschikt maakt aan het naastgelegen monumentale gebouw en terrein, die een meer open karakter kennen.

Het plan heeft geen effect op de historische wegstructuur. Met het voornemen worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2. Leidingen

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied bevinden zich een tweetal gasleidingen, inclusief beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. De nieuwe woningen alsmede het bedrijf en de evenemententerrein zijn buiten de beschermingszone en inventarisatieafstand van de leidingen gesitueerd. Er is dan ook geen nadere berekening van de 10^{-6} risicocontour en de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico noodzakelijk, zie ook paragraaf externe veiligheid.

In de planlocatie zijn geen andere boven- en/of ondergrondse leidingen gesitueerd. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Te zijner tijd zal bij het bouw en woonrijp maken van de nieuwe woningen contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders in verband met de aansluiting op de diverse netten.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Enerzijds dient er te worden getoetst of de nieuwe ontwikkeling zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds dient te worden getoetst of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Hiervoor worden de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) als maatgevend beschouwd. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Ten aanzien van het voorgenomen initiatief mogen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet leiden tot een belemmering voor bestaande functies en dient anderzijds in geval van oprichting van nieuwe woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld.

Het plangebied wordt met name omringd door bestaande burgerwoningen. De dichtstbijzijnde bestaande burgerwoningen bij de Ploeg bevinden zich op 140 meter afstand (aan de Buchtdwarsstraat).

Daarnaast geldt dat in de omgeving een drietal bedrijven cq. voorzieningen aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt, die hierna worden toegelicht. Dit betreft:

- Speeltuin de Bucht – op ca. 120 meter afstand van bedrijfsbestemming.
- Gildeterrein van schuttersgilde het Heilige Sacrement – op ca. 60 meter van de voorziene woningen.
- Hotel-restaurant de Kempenaer – op ca. 140 meter afstand van de voorziene woningen.

De nieuwe woonbestemmingsvlakken zijn op 50 meter afstand van het fabriekspand geprojecteerd.

Weverij De Ploeg

Ten aanzien van het hergebruik van de fabriekspanden van de Ploeg wordt de bestaande milieu categorie (cat 3.2) grotendeels gehandhaafd. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter.

Voor het westelijk gedeelte van de fabriekspanden wordt de milieucategorie verlaagd naar 3.1. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een grootste indicatieve milieuzonering van 50 meter. Voor het buitenterrein van het Ploeggebouw geldt deels de bestemming bedrijf met een milieucategorie 2 en aan de zijde van de Riethovensedijk deels de bestemming 'Groen – Openbaar'. Voor bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'bedrijf' met een milieucategorie 2 geldt een grootste indicatieve milieuzonering van 30 meter. De bestemming 'Groen – Openbaar' zorgt hierbij voor een aanvullende buffer nu binnen betreffende bestemming geen bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Een en ander wordt als zodanig in het onderlinge verband van de regels en de verbeelding vastgelegd.

Met het voorgestane hergebruik van het Ploeggebouw wordt voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering en zullen omliggende functies met voorliggend initiatief niet extra worden belemmerd en/of onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Omdat het plan voldoet aan de betreffende richtafstanden is er tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot deze aspecten (voor geur zie ook paragraaf 4.3.5).

Toevoeging burgerwoningen

De te realiseren woningen vormen in het kader van milieuzonering gevoelige objecten. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving. Ter plaatse dient derhalve sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld.

De op te richten woningen zijn voorzien in de directe nabijheid van weverij de Ploeg. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen van de woningen alsmede de bedrijfsvoering niet te belemmeren is een minimale afstand gehanteerd van 100 meter tot de milieucategorie 3.2 bedrijfsmatige activiteiten en 50 meter tot de milieucategorie 3.1 bedrijfsmatige activiteiten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Direct ten zuiden van de beoogde woningbouwlocatie bevindt zich op ca 60 meter afstand van de voorziene woningen tevens het gilde terrein, waarvoor op basis van de VNG-zonering een minimaal te hanteren richtafstand van 300 meter geldt met betrekking tot het aspect geluid. Voor een gildeterrein gelden geen harde afstandsnormen, maar zijn wel oriënterende waarden bekend. Om een goed woon- en

leefklimaat te kunnen garanderen is derhalve een akoestisch onderzoek verricht om de specifieke situatie ter plaatse in beeld te brengen. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de context van een maatschappelijk geaccepteerde functie van het gilde sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie ook paragraaf 4.3.4 geluid.

Ten zuidoosten van de beoogde woningbouwlocatie is een evenemententerrein gesitueerd op ca 80 meter afstand. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor omwonenden zijn in het bestemmingsplan nadere randvoorwaarden gesteld voor het organiseren van evenementen m.b.t. de omvang (terreingedeelte en maximaal aantal bezoekers), de maximale duur van het evenement in dagen, op- en afbouwperiode in dagen, het tijdvak waarin het gebruik van versterkte muziek is toegestaan en gedurende een evenement toegestane geluidnormen. De geluidnormen zijn hierbij gebaseerd op het geldende evenementenbeleid en hebben betrekking op de maximale toegestane gevelbelasting binnen de tijdvakken dagperiode, avondperiode en nachtperiode.

Uit nader akoestisch onderzoek, zie ook paragraaf 4.3.4 geluid, blijkt dat het referentie-evenement Ploegfestival voor wat betreft de gevelbelasting toelaatbaar is indien voor de podia gebruik wordt gemaakt van een speakerarray. Bij een bronvermogen van 135 dB(A) op het hoofdpodium op de huidige locatie is ter plaatse van de woningen sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt de normstelling uit het gemeentelijk geluidbeleid gerespecteerd. Ook bij een andere indeling (en mogelijke verplaatsing van het hoofdpodium) kan aan de geluidsnormen worden voldaan. Voorwaarde is hierbij dat het hoofdpodium in zuidelijke richting is georiënteerd. Voornoemde voorwaarden zijn situationeel en gelet hierop niet als middelvoorschrift in de regels van het plan opgenomen nu ten alle tijden aan het doelvoorschrift van een vastgelegde maximale gevelbelasting dien te worden voldaan.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat op de beoogde nieuwbouwlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Planologische regulering evenemententerrein

Het referentie evenement dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld (het Ploegfestival) , betreft een evenement dat al jaren ter plaatse plaats vindt en deel uit maakt van de traditie van Bergeijk. Het gaat hier feitelijk om het planologisch en juridisch vastleggen van een bestaand gebruik, wat reeds jaren plaats vindt door middel van een

evenementenvergunning . Er wordt in dit bestemmingsplan slechts marginaal ruimte geboden om nieuwe initiatieven te ontplooiën. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen zijn in het onderlinge verband van de verbeelding en de regels randvoorwaarden gesteld voor het organiseren van evenementen mbt de omvang (terreingedeelte en maximaal aantal bezoekers), de maximale duur van het evenement in dagen, op- en afbouwperiode in dagen, het tijdvak waarin het gebruik van versterkte muziek is toegestaan en gedurende een evenement toegestane geluidsnormen. De geluidsnormen zijn hierbij gebaseerd op het geldende evenementenbeleid en hebben betrekking op de maximale toegestane gevelbelasting binnen de tijdvakken dagperiode, avondperiode en nachtperiode.

Op basis van bovenstaande kan worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast met regulering van het evenemententerrein.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor het hergebruik van de fabriekspanden van de Ploeg is geen sprake van een planologische bestemmingswijziging en is ten behoeve van dit bestemmingsplan in beginsel geen nader bodemonderzoek vereist. Dit geldt ook voor de planologische regulering van het evenemententerrein.

Voor de toevoeging van de 5 burgerwoningen is wel een bodemonderzoek vereist. Voor het gehele Ploegterrein is in het verleden door Tritium reeds een verkennend bodemonderzoek verricht dd. 24 mei 2007. De onderzoeksresultaten leverden geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de bedrijfslocatie. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalte aan koper werd echter wel nader onderzoek geadviseerd ter plaatse van het voormalige kantoorpand, waar nu de 5 nieuwe woningen zijn geprojecteerd. Voor dit gedeelte van het plangebied is derhalve door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een nader Verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen en om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is tevens vastgesteld of ter plaatse van de eerder aangetroffen verontreiniging met koper sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze toelichting.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

In de boringen ter plaatse van het voormalige kantoorpand is opnieuw een zwakke bijmenging met puin aangetroffen. In geen van de geanalyseerde monsters is echter koper verhoogd aangetroffen.

Vermoedelijk is tijdens het eerder onderzoek (van Tritium) sprake geweest van een uitschieter. Omdat in onderhavig onderzoek intensiever onderzoek is verricht dan tijdens het onderzoek van Tritium, worden de resultaten van onderhavig onderzoek als representatief beschouwd voor de verontreinigingssituatie ter plaatse.

Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper.

In het grondwater zijn onder andere lichte verhogingen aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, hoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de toekomstige nieuwbouw van woningen.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op basis van de bevindingen van het bodemonderzoek geldt dat kan worden gesteld dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van voorgenomen bestemmingsplanwijziging en een hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.3. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd

in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Met onderhavig voornemen worden een vijftal burgerwoningen toegevoegd en wordt een evenemententerrein gereguleerd, die allen als (beperkt) kwetsbaar object beschouwd dienen te worden. Het beleid is derhalve van toepassing.

Hiertoe is door Windmill Milieu en Management een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze toelichting.

Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Transport over water

Binnen een afstand van 4 kilometer vanaf het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormen geen belemmering voor de planlocatie.

2. Transport over de weg

Het plangebied bevindt zich niet binnen 200 meter van wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De N-wegen in de omgeving van het plangebied zijn niet opgenomen in het basisnet weg. Dit betekent dat over deze wegen geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport over het wegen vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

3. Transport over spoor

Binnen een straal van 4 kilometer vanaf het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport over het spoor vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

4. Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat binnen het plangebied twee aardgastransportleidingen zijn gesitueerd, in het zuidelijk gedeelte van het Ploegpark. Zowel de woningbouwlocatie, bedrijfslocatie als het evenemententerrein bevinden zich echter buiten de inventarisatieafstanden van de betreffende leidingen, 48 respectievelijk 78 meter. Het evenemententerrein is gelegen op ruim 100 meter, derhalve behoeft geen berekening plaats te vinden van de PR 10^{-6} risicocontour alsmede nader onderzoek naar de invloed van het plan op het groepsrisico.

5. Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van enkele inrichtingen waarbij externe veiligheid een rol speelt. Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} of invloedsgebied van een inrichting. De risico's als gevolg van de inrichtingen in de omgeving vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

Voor het naastgelegen schuttersgilde geldt vanuit het Activiteitenbesluit een verplichting tot het opvangen van alle kogels die worden afgeschoten. Hiermee wordt het veiligheidsrisico van het schieten zoveel mogelijk beperkt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect externe veiligheid kan achterwege blijven.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of in geval van toevoeging van geluidgevoelige functies (woningen) sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan, maar bevindt zich wel binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Eerselsedijk en Riethovensedijk. Daarnaast bevindt zich in de directe nabijheid van de voorgenomen woningbouwlocatie bestaande bedrijvigheid (schuttersgilde en hervestiging van Bruns) alsmede een locatie waar evenementen worden gehouden, die geluid produceren.

Ten behoeve van de voorgenomen oprichting van 5 woningen zijn derhalve door Windmill twee akoestisch onderzoeken verricht naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï alsmede van de bestaande bedrijvigheid (waaronder het schuttersgilde, Bruns en het evenemententerrein). De rapportages van deze onderzoeken zijn toegevoegd als **bijlage**.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Omdat de exacte situering van de woningen nog niet bekend is, is de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt door middel van contouren. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van het verkeer over de Eerselsedijk ter plaatse van het gehele plangebied aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt voldaan.

Ten gevolge van het verkeer over de Riethovensedijk voldoet nagenoeg het volledige plangebied aan de voorkeursgrenswaarde, met uitzondering van een 10 meter brede strook aan de oostzijde van het plangebied, waar de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt, maar minder dan of gelijk aan 63 dB. Woningbouw in dit gebied is alleen mogelijk onder de voorwaarden, dat maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting dienen te worden onderzocht. Wanneer een afstand van 10 meter van de woningen tot de rand van het plangebied wordt aangehouden is geen onderzoek naar mogelijke maatregelen noodzakelijk.

In het kader van de Wet geluidhinder dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door meerdere bronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeursgrenswaarde van die te onderscheiden bronnen wordt overschreden. Er is derhalve geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.

De nieuw te bouwen woningen zullen aan de oostzijde op minimaal 10 meter afstand van het plangebied worden opgericht, zodat overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het aspect geluid vanwege omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan en er behoeft geen ontheffing voor een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Akoestisch onderzoek (bestaande) bedrijvigheid

De rechten van de bestaande bedrijven/functies mogen door de realisatie van de woning (geluidgevoelig object) niet worden gefrustreerd en er dient bij de woningen sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast dient ook na de vestiging van het bedrijf Bruns een goed woon- en leefklimaat voor het milieuaspect geluid te worden gegarandeerd bij de nieuwe woningen. Doel van dit onderzoek is de geluidrechten en benodigde geluidruimte van de bedrijvigheid inzichtelijk te maken en te onderzoeken of de geluidrechten van de bedrijvigheid al dan niet worden gerespecteerd door de realisatie van de nieuwe woningen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai" uit 1999.

Uit het onderzoek blijkt dat:

1) Schuttersgilde van het Heilig Sacrament

Het geluid van een enkelvoudige knal (L_{knal}) en van herhaald hoorbare knallen (L_r) wordt, op basis van verschillende hinderbelevingsonderzoeken, toelaatbaar geacht. Voor het Schuttersgilde van het Heilig Sacrament is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2) Bedrijf Bruns

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) toelaatbaar is. Hierbij wordt er van uit gegaan dat enkel transporten in de dagperiode plaatsvinden via de zuidelijke ontsluiting.

3) Evenemententerrein

De geluidbelasting ten gevolge van het Ploegfestival respecteert de normstelling van de gemeente. In deze rapportage is aangetoond dat ook de maximale geluidinvulling van het festival onder voorwaarden mogelijk ofwel uitvoerbaar is. Ook dan wordt de normstelling gerespecteerd. Voor het Ploegfestival is na het treffen van in de rapportage genoemde maatregelen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat de te nemen maatregelen situationeel zijn, worden deze niet als middelvoorschrift in de regels van het plan opgenomen. Een en ander wordt ondervangen door het feit dat ten allen tijde aan het doelvoorschrift van een vastgelegde maximale gevelbelasting dien te worden voldaan in het onderlinge verband van overige gestelde regels (waaronder het tijdvak waarin gebruik mag worden gemaakt van versterkte muziek).

Gelet op bovenstaande vormt het geluid ten gevolge van omliggende activiteiten geen belemmering voor de planvorming.

Conclusies

Geconcludeerd kan worden het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3.5. *Geur*

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij dient beoordeeld te worden of de nieuwe woningen mogelijk een belemmering vormen voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijen. Daarnaast dient beoordeeld te worden of ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hiertoe is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een onderzoek Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze toelichting.

Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

1. nieuwe geurgevoelige objecten binnen het zoekgebied 'Woonfunctie' behorende bij de herontwikkeling van De Ploeg vormen geen belemmering voor de uitbreiding van omliggende veehouderijbedrijven.
2. De voor- en achtergrondbelasting ter plaatse van het zoekgebied 'Woonfunctie' is zeer laag. Als gevolg hiervan wordt het woon- en leefklimaat in het kader van geurhinder als 'zeer goed' gekwalificeerd.

Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot extra belemmeringen voor bestaande functies.

4.3.6. *Luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering

voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt 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. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan, in de vorm van toevoeging van 5 burgerwoningen, is dan ook aan te merken als NIBM. De verkeersaantrekkende werking hiervan is zo beperkt dat het 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is in dat geval niet noodzakelijk.

Dit geldt tevens voor het hergebruik van de fabriekspanden door Bruns bv, aangezien de verkeersaantrekkende werking niet toeneemt ten aanzien van de geldende planologische situatie. Met betrekking tot het evenemententerrein is slechts sprake van een incidentele verkeersaantrekkende werking (maximaal 3 x per jaar). Hiervoor is eveneens geen nader luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4. Natuur

4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 830 m afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied "Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux".

Gezien de aard van de voorgenomen plannen, de aanwezigheid van reeds bestaande tussenliggende bebouwing en de relatief grote afstand tot de beschermde gebieden, zijn effecten op het Natura2000-gebied op voorhand uit te sluiten.

Ecologische hoofdstructuur

Het fabrieksterrein alsmede het Ploegpark maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk, maar de zuidoostelijke rand van de beoogde woningbouwlocatie alsmede het gildeterrein zijn wel aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur). Dit betreft randbebossing in de nabijheid van de kern Bergeijk. De EHS bestaat uit hier gefragmenteerd bosgebied met diverse open plekken.

Ingrepen in het Natuurnetwerk Nederland die niet 'van groot openbaar belang' zijn, zijn onder voorwaarden toch mogelijk door toepassing van (fysieke en/of financiële) compensatie. De saldobenadering is daarbij gericht op een combinatie van meerdere projecten, maar kan bij kleinere ingrepen soms ook met herbegrenzen opgelost worden. Deze twee instrumenten moeten zorgen dat het Natuurnetwerk Nederland niet alleen even groot en even waardevol blijft, maar er zelfs beter op wordt.

De ecologische waarden en kenmerken van het gebied betreffen de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Voor onderhavige gronden betreft het voorgestane natuurtipe, conform het provinciale natuurbeheersplan: 'Droog bos met productie, (N 16.01)'. Dit betreft het omvangrijkste bosstype en combineert een redelijke tot goede groei met een ruimte variatie aan loof- en naaldboomsoorten. De diversiteit is nog relatief laag. Vaak is menselijk beheer nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen.

Een gedeelte van de bestaande bosrand blijft in onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd en wordt als 'Bos' bestemd en als zodanig beschermd. Dit betreffen de gronden ten noorden van het Ploeggebouw, de gronden ten noordoosten en ten zuiden van de beoogde woningbouwlocatie alsmede de gronden ten oosten en westen van het gilde terrein. Voor het gildeterrein zelf geldt dat hier sprake is van een bestaande niet-natuurfunctie in de Ecologische Hoofdstructuur. De bestaande bebouwing en planlogische gebruiksactiviteit zijn hier conform de geldende bestemmingsregeling toegestaan.

Een klein gedeelte van de bosrand, aangrenzend aan de bestaande open ruimte maakt echter onderdeel uit van de op te nemen nieuwe woonbestemming.

Ter plekke dient een EHS -begrenzing plaats te vinden. Geconstateerd moet worden dat het betreffend plangebied is gelegen aan de rand van een gefragmenteerd gedeelte van de EHS in de directe nabijheid van de kern Bergeijk, alwaar een substantiële boskern ontbreekt en sprake is van een alzijdige insnijding van intensief gebruikte percelen en infrastructuur. De op te heffen EHS stroken zijn een tiental meters breed en omvatten een groenstructuur met weinig samenhang (zie de (rood gearceerde) stroken op de uitsnede op navolgende pagina). Hier staan bomen die reeds in de jaren '70 aanwezig waren en spontaan ontwikkelde ondergroei door elkaar heen. Voor in totaal 3.292 m² van het beoogde plangebied dient de EHS te worden verwijderd. Dit zal dienen te worden gecompenseerd. Conform de provinciale opslagfactor van 1,67 leidt dit tot een totaal te compenseren areaal van ca 5.500 m². Deze compensatie zal plaats vinden middels financiële compensatie. Dit bedrag zal door de provincie worden benut voor verdere vergroting en verbetering van het Natuurnetwerk elders.



Uitsnede Verordening ruimte, themakaart natuur en landschap, ecologische hoofdstructuur met indicatie planlocatie en overlap met EHS (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In aanvulling op bovenstaande is, in het verlengde van de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 augustus 2016 (201509070/1/A1), berekent of met de planvorming voor het onderdeel dat verband houdt met de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Nederland sprake is van (mogelijke) effecten van stikstofemissie als gevolg van het project. De berekeningen zijn als bijlage bij de Quicksan Flora- en Fauna gevoegd en betrokken in het deskundigenoordeel van ecologisch adviesbureau Staro b.v.

Uit berekeningen blijkt dat de voorgenomen plannen geen toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben. Negatieve effecten op het omliggende Natuurnetwerk Nederland als gevolg van stikstofdepositie is zodoende uit te sluiten.

Door het voornemen vindt er geen significante aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats. De (beperkte) afname aan EHS-areaal in een randzone zal conform de provinciale voorwaarden financieel worden gecompenseerd. Negatieve effecten op het omliggende Natuurnetwerk Nederland als gevolg van stikstofdepositie is uit te sluiten. De woningbouwlocatie zal landschappelijk worden heringericht en krijgt een natuurlijk karakter. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan het bestaande cultuurhistorische industriële erfgoed duurzaam behouden blijven.

4.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de voorgenomen oprichting van vijf nieuwe burgerwoningen en bijgebouwen alsmede regulering van een evenemententerrein is door Staro bv. een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied verschillende beschermde soorten mogelijk voor komen die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet. In navolgende worden de conclusies van de quickscan weergegeven.

Beschermde gebieden

Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de aanwezigheid van reeds bestaande tussenliggende bebouwing kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er effecten zullen optreden ten aanzien van het op 830 meter gelegen Natura 2000-gebied “Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux”. Het plangebied, zoekgebied woningbouw, ligt gedeeltelijk binnen het aangewezen Natuurnetwerk Nederland. Op dit gedeelte rust het natuurbeheertype N16.01 droog bos met productie. Om de voorgenomen plannen te kunnen realiseren, dient herbegrenzing van een deel van het NNN plaats te vinden. De compensatie die hiervoor vereist is, wordt door initiatiefnemer voldaan middels financiële compensatie. Gezien het gefragmenteerde karakter, de ligging nabij de kern van Bergeijk en het intensieve gebruik van omliggende percelen, zal herbegrenzing van de smalle stroken NNN niet leiden tot negatieve effecten van het resterende NNN. Met de compensatie kan elders het NNN worden vergroot en verbeterd. Uit berekeningen blijkt dat de voorgenomen plannen geen toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben. Negatieve effecten op het omliggende Natuurnetwerk Nederland als gevolg van stikstofdepositie is zodoende uit te sluiten.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie onderstaande tabel 1.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben tot gevolg dat het leefgebied van deze soorten kleiner wordt. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een alge-

hele vrijstelling bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen. Het is derhalve niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor de soorten van FFtabel 1.

Soorten van FFtabel 2

Mogelijk komen in het plangebied de beschermde Alpenwatersalamander en levendbarende hagedis (beide FFtabel 2) voor. Om te voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van het landhabitat van de Alpenwatersalamander en het leefgebied van de levendbarende hagedis, dient er gewerkt te worden volgens een goedgekeurde gedragscode, zoals de Gedragscode Flora- en Faunawet voor waterschappen. Daarin staat vermeld dat het verwijderen van bovengrond en andere graafwerkzaamheden plaats dient te vinden buiten de overwinteringsperiode van de soort (1 november – 1 april). Het plangebied vormt mogelijk het leefgebied van de eekhoorn (FFtabel 2). Om negatieve effecten op de eekhoorn te voorkomen dient er gewerkt te worden volgens een goedgekeurde gedragscode, zoals Gedragscode Flora- en Faunawet Gemeente Amstelveen. Voor de werkzaamheden dient er vastgesteld te worden of er nesten aanwezig zijn in de bomen die verwijderd zullen worden. Dit kan het beste uitgevoerd worden in de periode dat er geen blad aan de bomen zit, november t/m februari. Indien er nesten aangetroffen zijn, dient er gewerkt te worden buiten de periode dat de nesten in gebruik zijn. De beste maanden daarvoor zijn september en oktober. Er dient dan wel vooraf nog vastgesteld te worden dat het nest daadwerkelijk leeg is.

Soorten van FFtabel 3

Mogelijk komt in het plangebied de beschermde hazelworm (FFtabel 3) voor. Om aan te tonen of de hazelworm (FFtabel 3) daadwerkelijk in het plangebied voorkomt, dient er nader onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek dient plaats te vinden in de voor de hazelworm actieve periode, van april t/m september.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen. Met het verwijderen van bomen verdwijnen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen. De vaste rust- en verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd (artikel 11 Flora- en faunawet). Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk om te kunnen bepalen hoe vleermuizen gebruik maken van het plangebied en om te kunnen beoordelen welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden. Vleermuisonderzoek dient plaats te vinden in de periode half mei t/m september.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Deze vogelsoorten vinden broedgebied in de bomen en struiken die in het plangebied aanwezig zijn. Doordat in de directe omgeving voldoende foerageergebied blijft bestaan treedt geen negatief effect op. Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van kerkuil, ransuil en/of steenuil. Aangezien het plangebied slechts een klein deel van dit foerageergebied vormt en er ruim voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving, zijn effecten op foerageergebied van kerkuil, ransuil en/of steenuil uit te sluiten. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen in het plangebied.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee	-
Alpenwatersalamander	FFtabel 2	Landhabitat	Ja	Nee, op voorwaarde dat gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.	Graafwerk uitvoeren van april t/m oktober
Levendbarende hagedis	FFtabel 2	Leefgebied	Ja	Nee, op voorwaarde dat gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.	Graafwerk uitvoeren van april t/m oktober
Eekhoorn	FFtabel 2	Leefgebied	Ja	Nee, op voorwaarde dat gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.	Vooraf vaststellen of er nesten aanwezig zijn
Hazelworm	FFtabel 3	Leefgebied	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek april t/m sept
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Verblijfplaatsen / Vliegroutes	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek half mei t/m sept
Vogels	Vogels (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Nee	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Eventueel verwijderen van begroeiing buiten het broedseizoen
Kerkuil, ransuil en steenuil	Vogels (nest jaarrond beschermd)	Foerageergebied	Nee	Nee	-

Nader ecologisch onderzoek:

In verband met bovenstaande onderzoeksresultaten vanuit de quickscan flora en fauna is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, hazelworm en eekhoorn in het plangebied. Uit het nadere onderzoek (als separate bijlage gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan) vloeien de volgende conclusies voort.

Zoekgebied woningbouw*Vleermuizen*

Het plangebied functioneert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. Daarnaast vliegt een aantal gewone dwergvleermuizen en laatvliegers over en langs het plangebied. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Het is uit te sluiten dat de voorgenomen ontwikkeling in de gebruiksfase negatieve effecten heeft ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. De bouw van de woningen heeft mogelijk een tijdelijk negatief effect indien het plangebied gedurende de actieve periode van vleermuizen tijdens de bouw verlicht wordt. Vliegroutes bevinden zich vooral langs de Riethovensedijk. De voorgenomen plannen hebben hier geen negatief effect op.

Aanbeveling

Om verstoring door licht te voorkomen is het aan te bevelen de bouwlocatie gedurende de actieve periode van vleermuizen zo min mogelijk te verlichten. Als dit niet mogelijk is, dan is het aan te raden vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) toe te passen.

Eekhoorn

Er zijn vier eekhoornnesten aangetroffen. Het kappen van de bomen met de nesten heeft een negatief effect op de betreffende eekhoorns. De bomen rondom de nestbomen zijn essentieel foerageergebied voor de eekhoorns. Ook voor deze bomen geldt dat kappen mogelijk een negatief effect heeft op eekhoorns. Eekhoorns vallen onder de bescherming van tabel 2 van de huidige Flora- en faunawet. Er kan worden gewerkt volgens de Gedragscode van Tennet TSO B.V. Nestbomen van de eekhoorn en de directe omgeving moeten gespaard blijven tot na het vertrek van de jongen. De voortplantingsperiode van eekhoorns loopt van februari tot en met eind augustus. Het beste is echter de nestbomen te behouden.

Hazelworm

In het plangebied zijn geen hazelwormen aangetroffen. Het is daarom uit te sluiten dat de voorgenomen plannen effect hebben op de hazelworm.

Studiegebied evenemententerrein

Vleermuizen

In het studiegebied evenemententerrein zijn meerdere foeragerende laatvliegers en gewone- en ruige dwergvleermuizen waargenomen. Binnen het plangebied is geen belangrijke vliegroute aanwezig. De Riethovensedijk dient wel als vliegroute. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In de omgeving van het studiegebied evenemententerrein is voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar voor vleermuizen. Gezien het feit dat er in de omgeving voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar is voor vleermuizen en de tijdelijke aard en voorwaarden waar evenementen aan gebonden zijn, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van foerageergebied van vleermuizen.

Aanbeveling

Om verstoring door licht te voorkomen is het van belang bomen, boschages en de Riethovensedijk zo min mogelijk te verlichten. Het is aan te bevelen verlichting zoveel mogelijk van deze elementen af te richten. Door de verlichting direct na beëindiging van het festival te dimmen kan de overlap van het festival met de actieve periode van vleermuizen beperkt worden.

Eekhoorn

Het studiegebied evenemententerrein dient als foerageergebied van de eekhoorn. In het plangebied zijn geen nesten van eekhoorn waargenomen. Aangezien er voldoende geschikt foerageergebied aanwezig is in de directe omgeving van het studiegebied evenemententerrein zullen de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op de eekhoorn.

Hazelworm

In het plangebied zijn geen hazelwormen aangetroffen. Het is daarom uit te sluiten dat de voorgenomen plannen effect hebben op de hazelworm.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.1. Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het voorgenomen hergebruik van het fabriekspand, oprichting van 5 burgerwoningen en regulering van het evenemententerrein niet leidt tot een significante wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.

Evenemententerrein

Evenementen hebben een verkeersaantrekkende werking. De mate waarin een evenement verkeer aantrekt is zeer afhankelijk van de aard van het evenement en de doelgroep. Het hoofdevenement dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld (het Ploegfestival), betreft een evenement dat al jaren ter plaatse plaats vindt en deel uit maakt van de traditie van Bergeijk. Het gaat hier feitelijk om het planologisch en juridisch vastleggen van een bestaand gebruik, wat reeds jaren plaats vindt door middel van een evenementenvergunning. Er wordt in dit bestemmingsplan slechts marginaal ruimte geboden om nieuwe initiatieven te ontplooien.

De ontsluiting voor bezoekers is gelegen aan de westzijde van het terrein, via de nood-parkeervoorziening aan de Eerselsedijk (achter de Kattendans).

In het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden gesteld voor het organiseren van evenementen met betrekking tot het aantal en de duur van het evenement en de maximale geluidnorm. Ten aanzien van de omvang van het evenement worden in dit bestemmingsplan maximaal 3 evenementen mogelijk gemaakt die maximaal 2 dagen mogen duren (exclusief 2 opbouw- en 2 afbraakdagen). De hoogste piek van bezoekers ligt hiermee (conform de evenementen-aanvraag voor het referentie evenement 'Ploegfestival' alsmede geborgd in de regels van het bestemmingsplan) op een maximum van 5.000 bezoekers. Deze bezoekers zullen voornamelijk uit de gemeente Bergeijk komen en zullen relatief vaak niet met de auto komen. Circa 15% van de bezoekers is afkomstig van buiten de gemeente. Een robuuste aanname voor het aandeel autobezoekers is daarmee 15%. Daarnaast zullen mensen over het algemeen, als met de auto wordt gekomen, 'carpoolen'. Uit CBS gegevens (CROW publicatie 305) blijkt dat voor een 'gemiddeld' evenement 2,5 personen per auto kan worden aangehouden. Dit leidt tot in totaal 300 auto's.

De bestaande infrastructuur, is voldoende gedimensioneerd om 600 vervoersbewegingen af te wikkelen. Daarnaast vindt het Ploegfestival plaats op een verkeersluwe tijd (weekend). In de voorgaande jaren heeft het Ploegfestival ook niet tot verkeerstechnische problemen geleid.

Met betrekking tot het aspect verkeer zijn geen knelpunten te verwachten voor wat betreft de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid en zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5.2. *Parkeren*

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Door de gemeente Bergeijk wordt ten aanzien van het parkeren aangesloten bij de uitgangspunten van het publicatie ASVV, uitgegeven door het CROW.

Beoordeling

Evenemententerrein

Op basis van het maximale aantal te verwachten auto's (zie par. 4.5.1) kan de maximale parkeerbehoefte voor het evenemententerrein worden bepaald. Uitgaande van een overlap van 5% van komende en vertrekkende bezoekers komt het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen uit op 315 parkeerplaatsen.

Voor een evenemententerrein is een loopafstand van 400 meter (gelijk aan circa 5 minuten lopen), blijkens een recente uitspraak van de Raad van State inzake een bestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie Uden' voor een evenemententerrein acceptabel.

Voor het Ploegfestival wordt aan de Eerselsedijk (achter de Kattendans) jaarlijks een nood-parkeervoorziening ingericht met een omvang van ca. 1,1 ha. Deze voorziening bevindt zich op ca 250 meter van het evenemententerrein. Hier bestaat de mogelijkheid om te voorzien in tijdelijke (tijdens het daadwerkelijke evenement) parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen. Uitgaande van een brutooppervlak van 35 m² per auto biedt deze voorziening derhalve ruimte aan tenminste 315 auto's.

Daarnaast bieden de aanliggende bestaande parkeervoorzieningen van de Kattendans (op ca 300 m en parkeervoorzieningen in het centrum van Bergeijk (het Hof en langs de openbare weg; op ca 400 m) zo nodig aanvullende parkeercapaciteit.

In de voorgaande jaren heeft het referentie-evenement Ploegfestival ook niet tot parkeerproblemen geleid.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect parkeren geen belemmering voor regulering van het bestaande evenemententerrein.

Fabriekspand de Ploeg

Voor hergebruik van het fabriekspand dient het parkeren conform het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein te geschieden en dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Hiervoor wordt door de gemeente Bergeijk aangesloten bij de uitgangspunten van de CROW –normering (2004, actualisatie 2012).

Deze CROW-normering maakt onderscheid in parkeerbehoefte naar de stedelijkheidsgraad van het gebied. De onderhavige planlocatie is gelegen in de schil centrum / rest bebouwde kom, subcategorie 'weinig stedelijk'. Het gebied is redelijk centraal gelegen en kent een redelijke bediening met het openbaar vervoer. Veel van de werknemers komen met de fiets naar de werkplek. De subcategorie waaronder het onderhavige initiatief valt is 'niet stedelijk'.

Van de in totaal circa 7.500 m² aan bedrijfsbebouwing wordt circa 600 m² in gebruik genomen als showroom en circa 750 m² als kantoorruimte zonder baliefunctie. De resterende oppervlakte, 5.500 m², wordt gebruikt als bedrijfsruimte met een arbeidsextensief / bezoekersextensief karakter.

Voor de showroom geldt een max. parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de kantoorruimte geldt een parkeernorm van max. 1,6 parkeerplaats per 100 m² bvo en voor de overige bedrijfsruimte geldt een parkeernorm van max. 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit leidt tot een noodzakelijke parkeercapaciteit van (2,2 x 6) 13,2 parkeerplaatsen voor de showroom, (1,6 x 7,5) 12 parkeerplaatsen voor het kantoor en (1,3 x 55,5) 72,15 parkeerplaatsen voor de bedrijfsruimte. In totaal dienen er derhalve, conform de CROW normering, 97 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Hiervoor kunnen de bestaande parkeervoorzieningen worden benut, welke indicatief zijn geduid op onderstaande afbeelding.



5 burgerwoningen

Het parkeren bij de op te richten burgerwoningen vindt plaats op eigen terrein. Tevens wordt voorzien in parkeergelegenheid in openbaar gebied. De locatie biedt voldoende ruimte om hierin te kunnen voorzien. Zie hiervoor de proefverkaveling die onderdeel uitmaakt van het beeldkwaliteitplan boskamer de ploeg.

Gildeterrein

Voor de parkeernormen bij een gildeterrein dient aangesloten te worden bij de CROW –normering voor sportvelden. Die bedraagt 13 parkeerplaatsen per ha sportveld.

Ten noordoosten van het gildeterrein, ten westen van het Ploeggebouw, bevindt zich een openbaar parkeerterrein met een capaciteit van 20 plaatsen.

Mede gelet op het feit dat de gildeactiviteiten uitsluitend buiten werktijden, in weekend- en avonden plaats vinden is er voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

4.5.3. Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de parkeernorm van het CROW.

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. Beleidskader

Waterbeheerplan 2016 – 2021

Het beleid van het waterschap beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven.

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2016-2021 zijn beschreven. De plannen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies; 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodem;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van versterking.

De uitgangssituatie van het watersysteem mag door de ruimtelijke ingreep niet verslechteren. Daarnaast moeten de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk benut worden.

Waterbeheerders dienen in een vroeg stadium bij zo snel in het proces betrokken worden, zodat kennis kan worden aangereikt over het

watersysteem en mee kan worden gedacht over de ruimtelijke planvorming.

Keur waterkeringen en wateren

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

4.6.3. Gevolgen voor de waterhuishouding

De herontwikkeling van de fabriekspanden leidt niet tot een verhardingstoename, hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande gebouwen en voorzieningen.

Het plan voorziet tevens in de realisering van 5 nieuwe woningen. De toename van verhard oppervlak bedraagt ca 1.800 m². Voor ontwikkelingen minder dan 2.000 m² wordt er door het waterschap geen extra compensatie vereist. Het hemelwater van de nieuw te realiseren woningen dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Dit regenwater zal worden opgevangen en afgekoppeld en vervolgens in de bodem infiltreren.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe gebouwen en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het voorgenomen initiatief heeft verder geen effect op de bestaande

watergangen en waterschapsbelangen.

4.6.4. Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van de verhardingstoename van de voorgenomen ontwikkeling is het effect op de waterhuishouding gering. De herontwikkeling van de fabriekspanden leidt niet tot een verhardingstoename, hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande gebouwen en voorzieningen.

Voorliggend initiatief leidt slechts tot een beperkte toename in verhard oppervlakte als gevolg van de toevoeging van vijf nieuwe woningen. Het hemelwater van de nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Met betrekking tot de afvoer van het afvalwater worden de nieuwe woningen en bijgebouwen aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Algemeen

De bestemmingstoedeling en de inhoudelijke bepalingen zijn gebaseerd op de vigerende regelingen (bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' (vastgesteld 19 april 2012), deels herzien in "herziening Centrum Bergeijk 2014' (vastgesteld 28 oktober 2014)). Voor de juridische regeling van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht bij de regeling uit het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' (vastgesteld 29 maart 2012), die partieel is herzien in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, herziening 2014' (vastgesteld 1 juli 2014). In verband met de na te streven geleiding op grond van het beeldkwaliteitplan zijn vanuit het beeldkwaliteitplan evenwel specifieke regels doorvertaald. Indien beleidsvoorwaarden of omgevingsfactoren daar aanleiding toe geven, zijn voorts nadere voorwaarden gesteld in de regels, al dan niet voorzien van specifieke aanduidingen op de verbeelding. Indien nodig zijn voorwaarden verbonden aan de voorwaardelijke verplichting.

5.2. De locatie

Voor de locatie zijn – conform de reeds beschreven randvoorwaarden- de bestemmingen *Bedrijf, Wonen, Maatschappelijk, Bos en Groen* opgenomen.

Bedrijf

Binnen de bedrijfsbestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende regeling. Er is een specifiek bouwvlak binnen het bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen de bedrijfsgebouwen gesitueerd dienen te zijn. Het bouwvlak mag volledig worden benut, de maximale goot- en nokhoogte bedraagt 7 respectievelijk 12 meter en is als zodanig op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bouwingsregels gegeven.

Ten behoeve van de waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen is de bedrijfsbestemming zodanig gezoneerd, dat in het westelijk gedeelte van het bedrijfspand uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan.

Daarnaast is in de regels opgenomen, dat aanwezige gebouwen en bouwwerken (tot maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak) mogen worden gebruikt als showroom en/of expositieruimte met inbegrip van ondersteunende horeca.

Het bouwvlak is in zijn geheel aangeduid als rijksmonument. Burge-meester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van betreffende aanduiding.

Tenslotte is ter plaatse van de onbebouwde gronden ten zuiden van het Ploeggebouw de aanduiding 'overig - evenemententerrein' toegevoegd. Ter plaatse is medegebruik van de gronden mogelijk voor het houden van 3 lokale evenementen (waaronder het Ploegfestival), die maximaal 2 dagen mogen duren (exclusief op- en afbouw). In de regels zijn geluidnormen opgenomen, waaraan tijdens een evenement dient te worden voldaan.

Bos

De bestaande bosgebieden in het noordwestelijk deel van het plangebied zijn overeenkomstig bestemd als Bos. De voor 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het bos en de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming mede geregeld doordat voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning is vereist.

Groen - Openbaar

Voor het Ploegpark is voorzien in de bestemming 'Groen – Openbaar'. De voor 'Groen - Openbaar' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, educatieve recreatieve voorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming mede geregeld doordat ter plaatse van de voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas en wijzigen van de padenstructuur (in verband met de aanduiding 'overige zone – rijksmonument' een omgevingsvergunning is vereist.

Daarnaast is in de regels expliciet bepaald dat het park openbaar toegankelijk moet blijven.

Het gehele park is aangeduid als 'overige zone - rijksmonument' ter bescherming en instandhouding van het monument.

Maatschappelijk

Voor het gildeterrein is de bestaande bestemmingsregeling opgenomen. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bedoeld voor het gildeterrein. Daarnaast is de bestaande oppervlakte vastgelegd, te weten 295 m² alsmede de maatvoering van de schutsbomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de ontsluiting van het bedrijf, Ploegpark en de op te richten woningen. Binnen de bestemming zijn ook parkeer-, speel- en groenvoorzieningen alsmede nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de woonbestemming zijn – mede vanwege de omgevingsfactoren – bouwvlakken voor de situering van de nieuwe woningen aangeduid. Bij de begrenzing van het woonbestemmingsvlakken is rekening gehouden met de in de vorige paragrafen beschreven afstandseisen onder meer in het kader van wegverkeerslawaaï.

Voor de te bouwen woningen gelden specifieke maatvoeringseisen welke zijn ontleend aan enerzijds binnen de gemeente gangbare systematiek van regelen en anders aan de eisen die voortvloeien uit het opgestelde beeldkwaliteitplan en daarin vervatte geleding van de bebouwing.

Voor bijgebouwen is aangesloten bij de binnen de gemeente gangbare systematiek van regelen alsmede specifieke regels voor wat betreft de dakafdekking (plat of met een maximale hellingshoek van 15 graden) ontleend aan het beeldkwaliteitplan. Bijgebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht met een in het plan opgenomen maximale maatvoering gebaseerd op de oppervlakte van het betreffende perceel .

In de hoofdgebouwen kan onder voorwaarden een ondergeschikte beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit bij de functie worden ontplooid.

Dubbelbestemming Leiding

De tot 'Leiding' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leidingen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden. Een veilige ligging van de leiding is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

Dubbelbestemming Archeologie

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

Gebiedsaanduidingen

- **‘overige zone –groenblauwe mantel’**

Ter plaatse zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzocht te worden of het plan economisch uitvoerbaar is.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt niet indien het verhaal van de kosten op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin privaatrechtelijk afspraken zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in een anterieure overeenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan, waaronder de kosten voor de grondaankoop, renovatie en herbouw van de fabriekspanden, de bouw van de 5 woningen en de inrichting van de bijbehorende openbare ruimte. Om het hergebruik en hiervoor noodzakelijke renovatie van het monumentale pand haalbaar te maken is een subsidie aangevraagd bij de provincie. De aangevraagde subsidie is inmiddels door de provincie toegekend voor het herstel en instandhouding van het industrieel erfgoed. Samen met de grondopbrengsten van de woningbouwkavels alsmede eigen financiering van de initiatiefnemer is daarmee de gewenste ruimtelijke ontwikkeling economisch uitvoerbaar. Aan de planherziening zijn geen kosten verbonden voor de gemeente.

Doordat in de gesloten anterieure overeenkomst eveneens is geregeld dat eventuele tegemoetkomingen in planschade door gemeente op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald, is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Bergeijk vooroverleg met belanghebbenden. Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De provincie Noord-Brabant, het waterschap en de Gasunie hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Voor een inhoudelijke weergave van de reacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de 'Nota van inspraak en vooroverleg' die als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De resultaten van het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.2.2. Inspraak

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal toegankelijk gemaakt en heeft een informatieavond plaatsgevonden in het Ploeggebouw over de planvorming. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 2 reacties ingediend. Voor een inhoudelijke weergave van de reacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de 'Nota van inspraak en vooroverleg' die als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De resultaten van het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.2.3. Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Tijdens deze terinzagelegging zijn een drietal reacties ontvangen, waarvan 2 reacties als zienswijze kunnen worden aangemerkt.

Het waterschap heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en verzocht haar reactie niet als zienswijze te beschouwen.

De Gasunie heeft een zienswijze ingediend. De door de Gasunie gewenste aanpassingen in de planregels zijn overgenomen. Voor de inhoud wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend waarin met name wordt ingegaan op enkele aspecten van planregel-technische aard. De door de provincie gewenste aanpassingen zijn voorzover mogelijk overgenomen. Voor de inhoud wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Nadat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan terinzage is gelegd, staat het bestemmingsplan gedurende de termijn van terinzagelegging open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Collage Woonbos
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek industrielawaai en evenemententerrein
Bijlage 5	Inventarisatie externe veiligheidsrisico's
Bijlage 6	Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij
Bijlage 7	Quicksan Flora en fauna
Bijlage 8	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 9	Nota van inspraak en vooroverleg
Bijlage 10	Motivatiedocument
Bijlage 11	Beeldkwaliteitplan boskamer de ploeg
Bijlage 12	Weverij De Ploeg, cultuurhistorische waardestelling; (Het Oversticht, februari 2013)
Bijlage 13	Weverij De Ploeg Bergeijk, aanvullende cultuurhistorische waardestelling; (BBA, 2016)
Bijlage 14	Ploegpark te Bergeijk, historisch onderzoek en waardestelling; (Stichting In Arcadië en Buro Mien Ruys, juli 2016)

