

Bestemmingsplan

Hooge Berkt 21a

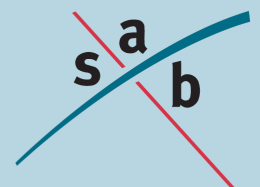
Toelichting

Gemeente Bergeijk

Datum: 24 november 2016

Projectnummer: 130502

NL.IMRO.1724.BPBhob1055-VAST



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Bij het plan behorende stukken	5
1.6	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	6
2.1	Historische ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	8
3	Toekomstige situatie	9
3.1	Restauratie bestaande bebouwing en toekomstig gebruik	9
3.2	Openbare ruimte en water	9
3.3	Parkeren	9
4	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	16
4.5	Conclusie	20
5	Randvoorwaarden	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.3	Flora en fauna	26
5.4	Akoestiek	27
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.7	Luchtkwaliteit	32
5.8	Water	33
5.9	Verkeer en parkeren	35
6	Juridische planopzet	36
6.1	Algemeen	36
6.2	Dit bestemmingsplan	37
6.3	Bestemmingen	38

7	Economische uitvoerbaarheid	39
8	Procedure	40

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Asbestonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Bergeijk is een principeverzoek ingediend om ter plaatse van het perceel Hooge Berkt 21a te Bergeijk een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Hiervoor wil de initiatiefnemer het bestaande monumentale bijgebouw (langgevelboerderij) restaureren en intern verbouwen. De gevels van het gebouw dienen in hun huidige vorm te worden behouden. Op het perceel Hooge Berkt 21 is in de huidige situatie een bungalowwoning aanwezig. De gemeente Bergeijk kan in principe instemmen met het plan. De bouw van een twee-onder-een-kapwoning is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Doel

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is om de langgevelboerderij aan de Hooge Berkt 21a als twee-onder-een-kapwoning in gebruik te nemen. Deze ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische basis geboden om het beoogde gebruik toch te kunnen realiseren.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel dat ten zuiden van de Hooge Berkt ligt en ten noordwesten van de kern Bergeijk. Het perceel maakt onderdeel uit van het woonperceel Hooge Berkt 21. De bungalowwoning van dit perceel ligt ten oosten van het plangebied. Ten zuiden en westen van de locatie liggen agrarische gronden. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is met een rood kader op de navolgende afbeeldingen weergegeven. De exacte locatie en begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied bron: Google Earth, 2014



Globale begrenzing van het plangebied

bron: risicokaart, 2014

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld op 29 maart 2012.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Gronden met deze bestemmingen zijn bedoeld voor woondoeleinden. Gebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen, zoals de langgevelboerderij, mogen niet gebruikt worden als woonruimte. Het geldende bestemmingsplan voorziet dan ook niet in het gebruik van de langgevelboerderij als woning. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het geldende bestemmingsplan opgenomen. De ligging van het plangebied is hierop aangegeven met een rood kader.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting met bijlagen. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied en omgeving beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan het geldende beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende omgevingsthema's en haalbaarheidsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Beschrijving huidige situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht gegeven aan de ruimtelijke opbouw, de bebouwingskarakteristiek, het groen en de openbare ruimte. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied en omgeving.

2.1 Historische ontwikkeling

Het is duidelijk herkenbaar op welke wijze Bergeijk zich heeft ontwikkeld in de loop der jaren. Rond 1890, toen Bergeijk als kern vorm begon te krijgen, bestond het groten-deels uit lintbebouwing. De belangrijkste linten waren de Mr. Pankenstraat en Eyke-reind, de Burgemeester Magneestraat en het lint tussen Westerhoven en 't Loo (Eyke-reind, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo). Langs deze linten heeft zich de eerste bebouwing ontwikkeld. Het Hof is al herkenbaar als cluster van bebouwing. Hier bevond zich toen ook al het centrum van Bergeijk met de kerk St. Petrus. Bergeijk werd destijds omgeven door diverse open gebieden die tussen de wegen lagen. Ten noorden en noordoosten van het dorpje bevonden zich bosgebieden. Ten noordwesten van de kern is de nederzetting 'De Hooge Berkt' duidelijk herkenbaar. De Hooge Berkt bestond uit twee wegen die elkaar kruisten en waarlangs bebouwing was gesitueerd. Waarschijnlijk is De Hooge Berkt zelfs de oudste nederzetting van Bergeijk. Aangezien De Hooge Berkt geen directe verbinding had richting Bergeijk, maakte de nederzetting geen deel uit van Bergeijk zelf, maar was het duidelijk een zelfstandige bebouwingsconcentratie. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven op een historische kaart uit 1870.



Weergave Bergeijk en Hooge Berkt omtrent 1870

bron: Atlas 1868

In de loop van de 20ste eeuw werd Bergeijk verder uitgebreid. Met name vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft Bergeijk een versnelde ontwikkeling doorgemaakt. Vanuit het centrum groeide de kern naar alle windrichtingen uit. Naast de realisatie van projectmatige grotere uitbreidingen werden ook de open gebieden tussen de oudere historisch gegroeide bebouwing bebouwd. De bebouwing aan de linten heeft als basis gediend voor de uitbreidingen. Tussen deze linten zijn in- en uitbreidingen te vinden uit verschillende tijdsperiodes. Het woonbos aan de noordzijde van Bergeijk is één van de meest recente uitbreidingen. Gevolg van de uitbreidingen was dat De Hooge Berkt met Bergeijk werd verbonden. De oude nederzetting maakt nu deel uit van het dorp. Langs de verbinding tussen Bergeijk en De Hooge Berkt is in de loop der tijd bebouwing ontstaan. De nieuwe verbinding kreeg de naam 'Hooge Berkt'. De oorspronkelijke nederzetting is nu te karakteriseren als een bebouwingslint.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 *Bebouwingskarakteristiek*

De bebouwing aan de Hooge Berkt heeft overwegend een open karakter, omdat vrijwel alle bebouwing vrijstaand is. Een groot deel van de bebouwing betreft woonboerderijen. Op een aantal plekken komt halfvrijstaande bebouwing voor, onder andere waar woonboerderijen in twee woningen zijn gesplitst. Naast woonbebouwing komt ook agrarische bebouwing voor. De meeste bebouwing bestaat uit één laag met kap. Het meest karakteristieke gebouw aan het lint is de kapel van de leefgemeenschap De Hooge Berkt. Van oudsher is de bebouwing zeer divers, met name qua vorm en, in mindere mate, qua functie.

Belangrijke kenmerken van de lintbebouwing zijn de verschillen in massa en de diversiteit in rooilijnen. Het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering zijn afhankelijk van de ontstaansperiode van de bebouwing. De aanwezigheid van doorzichten, zowel richting het dorp als richting het buitengebied, is karakteristiek voor het lint de Hooge Berkt. Hierdoor is op vrijwel alle plaatsen in het lint sprake van een visueel contact met het buitengebied.

2.2.2 *Groen*

Het bebouwingslint Hooge Berkt heeft een zeer groen karakter. Direct aan de straat zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig, maar het groene karakter wordt met name bepaald door de doorzichten richting het agrarisch gebied ten noorden en zuiden van het lint en de bosgebieden aan de noordoostzijde.

2.2.3 *Openbare ruimte*

De openbare ruimte van het bebouwingslint zorgt, samen met de voortuinen, voor de samenhang tussen de bebouwing. De Hooge Berkt bestaat deels uit klinkerbestrating. Richting het buitengebied gaat de klinkerbestrating over in asfalt. De openbare ruimte heeft een informeel, dorps karakter door het gebruik van verschillende materialen en de opbouw van het profiel.

2.3 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig en de omgeving kan daarmee getypeerd worden als gemengd gebied. Deze functies betreffen wonen, maatschappelijke functies en enkele agrarische bedrijven. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen, liggend in een groene omgeving. Ten noorden van het plangebied is een maatschappelijke functie aanwezig. Aan de oostelijke zijde van de locatie is de bestaande bungalowwoning op het perceel Hooge Berkt 21 gelegen. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Weergave huidige situatie in het plangebied

3 Toekomstige situatie

3.1 Restauratie bestaande bebouwing en toekomstig gebruik

In het plangebied aan de Hooge Berkt is een monumentale langgevelboerderij aanwezig. Deze boerderij verkeerd momenteel in vervallen staat. Het voornemen bestaat uit de restauratie van de langgevelboerderij. De voormalige boerderij wordt hierbij geschikt gemaakt voor bewoning. De boerderij heeft een zodanig omvang dat het gebouw intern gesplitst kan worden, waarbij twee woningen in het gebouw ondergebracht kunnen worden. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij behouden blijven. In paragraaf 5.2.2 is een uitgebreide analyse van het gebouw en de ligging beschreven.

De langgevelboerderij is georiënteerd op de Hooge Berkt en het erf is vanaf deze weg bereikbaar. De ruimte tussen de noordgevel van boerderij en de Hooge Berkt wordt ingericht als tuin. De nieuwe woonfunctie past in de omgeving van het plangebied. Voor de beoogde ontwikkeling is nog geen bouwplan opgesteld.

3.2 Openbare ruimte en water

De woningen worden ontsloten door inritten vanaf de Hooge Berkt. Per perceel wordt maximaal één inrit aangelegd. Wat betreft de waterhuishouding wordt ingezet op afkoppelen van het hemelwater en het opvangen/infiltreren binnen het plangebied. Uit de waterparagraaf komt naar voren dat er geen aanvullende berging voor infiltratie nodig is. Het water kan daardoor op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd worden.

3.3 Parkeren

Het parkeren zal plaats vinden op eigen terrein. Op de kavels is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning.

4 Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente. Het bestemmingsplan is op dit aspect getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch regime waarmee de aanwezige (cultuurhistorische) waarden worden beschermd c.q. bestendigd (zie verder onder paragraaf 4.2). Verder leidt de wijze van bestemmen tot een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat (zie verder hoofdstuk 5).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Dit plangebied behoort tot bestaand bebouwd gebied.

Toets plan

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

4.1.3 Toets plan

Gelet op de aard en omvang van onderhavig plan is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken

en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor het plangebied geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Bergeijk onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in het bestaande stedelijke gebied ligt. Door de beoogde functiewijziging in bestaand stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd. In functioneel opzicht wordt met het mogelijk maken van de woningen invulling gegeven aan de lokale vraag.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de provinciale structuurvisie. Immers in de Verordening Ruimte is opgenomen dat het bestaand stedelijk gebied beter benut moet worden middels inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte (Vr). Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden, is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied maakt, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie, deel uit van dit bestaand stedelijk gebied. Dit gebied bevat het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In artikel 4.4 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting van een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De toevoeging van twee woningen is niet opgenomen in de harde plancapaciteit.

De kern Bergeijk is gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van zowel inbreiding als intensivering van het ruimtegebruik in een bestaand woongebied. De twee woningen vormen ruimtelijk een passende toevoeging aan de Hooze Berkt.

In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van wonen in 'gemengd landelijk gebied':

7.7. Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - c de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - d de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Onderhavig plan is in lijn met artikel 7.7 lid 3 onder b. In het cultuurhistorische pand wordt een dubbele woning gevestigd, zodat het pand hersteld en behouden kan worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

4.2.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Hierbij staat het PMWP voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid zoals is opgenomen in Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021.

4.2.4 Provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart (CHW)

In 2011 heeft de provincie de compleet nieuwe provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart (CHW) geïntroduceerd. De nieuwe CHW biedt inzicht in erfgoed informatie van het rijk, in archeologische en bouwkundige monumenten, in cultuurhistorische waarden, in archeologische verwachtingswaarden en in beschermde stads- en dorps-

gezichten binnen de gemeente. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' van de nieuwe CHW zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken beschermen. Voor de complexen van cultuurhistorisch belang biedt de Verordening ruimte mogelijkheden voor herontwikkeling met functies en bouwmogelijkheden die elders in het buitengebied niet zijn toegestaan. De betreffende waarden zijn opgenomen en doorvertaald in de erfgoedkaart Kempen. De gemeente Bergeijk heeft in 2010 samen met de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard een erfgoedkaart laten opstellen. Op 13 juni 2012 heeft de gemeente Bergeijk de Erfgoedverordening 2012 vastgesteld. In deze verordening is regelgeving voor monumenten en archeologische waarden opgenomen.

Toets plan

Voor het plangebied zijn vanuit de Erfgoedkaart Kempen en de Erfgoedverordening 2012 geen cultuurhistorische waarden bekend. In paragraaf 5.2.2. wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

4.2.5 Toets plan

Gelet op de aard en omvang van onderhavig plan is het plan niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)

Het SRE geeft vorm aan de bestuurlijke samenwerking van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant en ondersteunt deze gemeenten bij de uitoefening van een aantal van hun taken. Het werkterrein van het SRE is voor een groot deel gericht op gebieden waarvan de ontwikkelingen gemeentegrenzen overschrijden en die om een bovenlokale afstemming en aanpak vragen. Het SRE initieert, stimuleert en coördineert de samenwerking tussen de 21 regiogemeenten op het gebied van ruimte en wonen, mobiliteit, sociaaleconomische zaken, milieu, plattelandsontwikkeling, recreatie en toerisme, zorg en welzijn. Het SRE voert twee soorten taken uit:

- wettelijke taken, waarbij het SRE als bevoegd gezag optreedt;
- vrijwillige samenwerking, taken die de gemeenten aan het SRE hebben opgedragen.

In de Regionale Woonvisie SRE van 16 Januari 2012 komt naar voren dat er binnen de woningmarkt in Zuidoost-Brabant te weinig woningen zijn, het aanbod niet goed aansluit op de vraag (te weinig woningen in de sociale sector in de dorpen) en er zijn te weinig kavels beschikbaar voor mensen die zelf willen bouwen. Het aandeel koopwoningen binnen de gemeente Bergeijk bedraagt 80%, wat hoog is. In de regionale woonvisie zijn deze punten omgezet in een zevental ambities voor het wonen in Zuidoost Brabant:

- Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt;
- Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen;

- Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg;
- Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- Monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

4.3.2 Toets plan

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het beleid, zoals dat in de Regionale Woonvisie SRE geformuleerd is.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Bergeijk

De gemeenteraad van Bergeijk heeft bij besluit van 3 juni 2010 de Structuurvisie “Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland” vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004, op basis van de huidige situatie en de op dit moment voorziene ontwikkelingen. De gemeente Bergeijk beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- ‘bottom-up’ voor regionale en provinciale planvorming;
- ‘top-down’ voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco betreft de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Deel B: Projectenplan

In deel B wordt het ruimtelijke programma voor de korte en middellange termijn benoemd (wonen en werken). Daarnaast formuleert de gemeente in een ontwikkelingsplan welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht. Het projectenplan beschrijft de manier waarop deze projecten tot uitvoering worden gebracht. Het projectenplan moet periodiek (deels) geactualiseerd worden. Eén van de onderwerpen die in de periodieke actualisatie meegenomen wordt zijn de projecten van het iDOP.

De gemeente Bergeijk ambieert in algemene zin in de toekomst een gemeente te willen zijn die voortgaat op de veelal positief gewaardeerde elementen van het zelfbeeld, waarbij het accent blijft liggen op wonen en buitengebied, concreet betekent dit:

- koesteren groene, rustige karakteristiek van het gebied voor de ambiance van het wonen;
- versterken van natuur en landschap draagt daaraan bij. Dat biedt ook een goede basis om recreatie en toerisme te versterken;
- voor de te bereiken ‘rust’ is het afleiden van het doorgaande verkeer van belang;
- de bedrijvigheid moet zich mee kunnen ontwikkelen, onder andere door verbetering van de landbouwstructuur.

In het projectenplan behorend bij de Structuurvisie, waarin de ruimtelijk opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en projecten en plannen beschreven worden, is specifiek voor de omgeving van het plangebied het volgende opgenomen: “Daarnaast zijn er mogelijkheden voor verdere verstedelijking in het gebied bij de Hooge Berkt. Gezien de ligging ten opzichte van het bosgebied is hier een zorgvuldige afronding van de dorpsrand van belang. Woningbouw zal hier in een relatief lage dichtheid moeten geschieden.”

Toets plan

Door middel van voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Structuurvisie geformuleerd is.

4.4.2 Bebouwingsconcentraties

De gemeente Bergeijk heeft in het kader van Nota Buitengebied in Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant (2004), beleid voor bebouwingsconcentraties geformuleerd. In 2010 heeft de raad de beleidsnota ‘Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties’ behandeld, waarin extra mogelijkheden ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied zijn opgenomen. Deze beleidsnota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De Hooge Berkt is aangewezen als één van de bebouwingsconcentraties. In de gebiedsvisie is aangegeven dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het gebruik van een bestaand bijgebouw als dubbele woning. Deze verdichting van het lint vindt plaats op een bestaand woonperceel binnen bestaande bebouwing. Het plan is daarmee in lijn met het beleid, zoals geformuleerd in de ‘Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties’.

4.4.3 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehou-

den. In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte worden investeringen in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. in extensieve recreatieve mogelijkheden beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Kempen-gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Elke gemeente legt vast/heeft vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd in een structuurvisie.

Toets plan

In het plangebied is een monumentale langgevelboerderij aanwezig. Deze boerderij verkeerd momenteel in vervallen staat. Het voornemen bestaat uit de restauratie van de langgevelboerderij. Hiermee wordt voldaan aan de beoogde kwaliteitsverbetering in het plangebied.

4.4.4 Dorpenontwikkelingsplan

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling. Deze sociale paragraaf vormt daarnaast per kern een beknopte actualisatie van het DOP. In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk. In het DOP zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen verwoord. Het hoofdthema van het DOP is

de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het zo veel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk;
- het bevorderen van de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger.

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. De kern Bergeijk springt er in positieve zin uit door het voorzieningenniveau (hoofdkern) en de vele cultuurhistorische elementen. De belangrijkste leefbaarheidknelpunten betreffen de verkeersveiligheid, het parkeren, de verblijfskwaliteit in het centrum en - in een aantal wijken - de onderhoudstoestand van de openbare ruimte.

Toets plan

Door middel van voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid, zoals dat in het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' geformuleerd is.

4.4.5 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Dit komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen. Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang. In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark, bibliotheekvoorziening en stembureau en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal. Van de andere aandachtspunten zijn de volgende van belang:

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonoom als maatwerk wonen-zorg;
- openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen. Collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn;
- in de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functievoerscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven;
- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien;
- voor winkels, postkantoor, huisartsen en dergelijke zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

Toets plan

Een onderdeel van het kernenbeleid en leefbaarheid is het monumentenbeleid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het behouden en versterken van een gemeentelijke monument. Hiermee ligt de ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het kernenbeleid een leefbaarheid.

4.5 Conclusie

De ontwikkeling voorziet in het behoudt en duurzaam hergebruik van de monumentale langgevelboerderij. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

5 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen bodem, archeologie, flora en fauna, akoestiek, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water en verkeer.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Als gevolg daarvan dient voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.2 Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

In het plangebied is in februari 2014 door Rouwmaat B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. In de navolgende alinea's is de conclusie van het bodemonderzoek samengevat.

Ter plaatse van de oliedrum en het HBO-vat is zintuigelijk geen oliecomponenten in de bovengrond waargenomen. De analyses bevestigen dit. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk. Gezien de vele bijmengingen, het asbest op het direct aangrenzende perceel wordt geadviseerd om een asbestonderzoek te laten uitvoeren conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten).

Er zijn twee boringen geplaatst op de locaties waar mogelijk asbest is begraven. Hierbij zijn zintuigelijk afwijkende waarnemingen gedaan bij boring 7 in de vorm van puin, baksteen. De boring is tevens gestaakt op puin. Er is in het boorresidu geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Maar omdat er geen NEN 5707 onderzoek is uitgevoerd is het niet uit te sluiten dat er asbest aanwezig is.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

¹ Rouwmaat B.V. (13 februari 2014), Verkennend bodemonderzoek Hooge Berkt te Bergeijk, projectnummer: MT.14002.

Asbestonderzoek

In het plangebied is in oktober 2015 door Rouwmaat B.V. een asbestonderzoek uitgevoerd². Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. In de navolgende alinea is de conclusie van het onderzoek samengevat.

In het plangebied zijn geen gehalte asbest aangetroffen in een gehalte > 100 mg/kg d.s. Hierdoor kan worden gesteld dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en zijn sanerende maatregelen niet verplicht.

Omdat er wel asbest is aangetroffen bij de sleuven 2 en 3, wordt aangeraden om bij grondwerkzaamheden alert te zijn op het voorkomen van asbest en indien nodig passende maatregelen te treffen. Het kan niet worden uitgesloten dat er plaatselijk een spot aanwezig is met asbest, welke binnen de beperkingen van dit onderzoek niet is ontdekt. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologische waarden

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente heeft een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied uitgevoerd en vertaald naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad is er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

² Rouwmaat B.V. (5 oktober 2015), Verkennend asbestonderzoek Hooge Berkt 21 te Bergeijk, projectnummer: MT.15228.

Onderzoek

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plan voorziet in de restauratie van de langgevelboerderij. Omdat het plan niet voorziet in het roeren van de ondergrond wordt het verstoren van mogelijke aanwezige archeologische waarden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om de mogelijke archeologische waarden in het gebied te schermen zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. Dit zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4.1’.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De langgevelboerderij aan de Hooge Berkt 21a is een gemeentelijk monument. Om die reden is een analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Architectuur

De architectuur van de langgevelboerderij draagt de sporen van de tijd. Diverse keren is de oorspronkelijke architectuur aangepast. De aanpassingen aan het gebouw focussen zich met name aan de buitenzijde van de schuur en in hoofdlijn in het bedrijfsgedeelte van de schuur. De huidige boerderij laat heel goed het verhaal van de agrarische ontwikkeling lezen. De oorspronkelijke boerderij bestond uit een woongedeelte met daaraan vast gekoppeld een bedrijfsgedeelte. Dit bedrijfsgedeelte bestond uit een stal, de deel en een tasruimte. Vervolgens sluiten uitbreidingen aan tegen dit bedrijfsgedeelte. Ook is in de loop der tijd de gevel deels wit gepleisterd, welke zichtbaar is in de huidige verschijningsvorm van de schuur. Deze pleisterlaag is deels aangebracht om de gevel meer waterdicht te maken tegen eventuele wateroverlast door het weer. De andere reden voor het aanbrengen van deze pleisterlaag is verscholen in het feit dat eventuele beschadigingen en werkzaamheden aan de oorspronkelijke stenen gevel zo verhuld werden. De witte pleisterlaag is cultuurhistorisch gezien van positieve waarde op het pand, omdat deze de dynamiek van het agrarisch bedrijf weerspiegelt. Deze pleisterlaag wordt niet aangetast door onderhavig initiatief, waardoor de cultuurhistorische waarde van de gevel onaangetast blijft.



De witte pleisterlaag is van hoge cultuurhistorische waarde. Foto: SAB



De onderbroken gevel door de hoge poorten is kenmerkend voor de schuur en draagt bij aan de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Foto: SAB

Het aansluitende bedrijfsgedeelte heeft een vernieuwd geveldeel waar de koeienstal achter ligt. Veel van de koeienstallen zijn gebouwd voor 1900 in gebieden met schrale zandgronden zijn potstallen. Sinds de uitvinding van kunstmest werden veel potstallen omgebouwd tot grupstallen. Deze stallen hebben deze overgang in twee fasen gemaakt. In dit deel van de gevel zijn immers twee bouwstijlen zichtbaar. De gevel wordt onderbroken door de hoge deelpoort, die is aangebracht om de wagens met veldvruchten toegang te geven tot de tasruimte. Hierdoor heeft ook het dak een licht gewijzigde helling verkregen om zodoende dit agrarisch transport mogelijk te maken. Hoewel de intrede van de combine ervoor zorgde dat de vruchten voortaan direct gedorst werden op het land en de tasruimte daarmee haar functie verloor, weerspiegelt de onderbroken gevellijn het productiegerichte karakter van de schuur. Deze doorbreking van de gevellijn is goed bewaard gebleven en van hoge cultuurhistorische waarde. Onderhavig plan voorziet in onderhoud van de fundering van het dak, waarbij de gewijzigde hellingsgraad uitgangspunt blijft. Hiermee blijft de cultuurhistorische waarde van het dak overeind.

Stedenbouwkundige ligging

Het plangebied is gelegen in buurtschap de Hooge Berkt in de gemeente Bergeijk. Het buurtschap Hooge Berkt is ontstaan als lintbebouwing rondom de Hooge Berkt. De Hoge Berkt was in 1830 een straatgehucht van ruim een dozijn boerderijen aan de noordzijde van de grote open akker, de Berkt Akker. Het plangebied ligt in het zogenaamde zuidelijk zandgebied. Dit is een relatief vlak gebied dat nooit door landijs bedekt is geweest. Het reliëf wordt voornamelijk bepaald door grote en kleine beekdal en dekzandlaagten en -ruggen met plaatselijk jonge stuifzanden. Het plangebied is gelegen aan de rand van de historische kern Hooge Berkt.



Uitsnede topografisch militaire kaart anno 1929 met in geel aangegeven het plangebied. De langgevelboerderij bestond reeds ten tijde van het verschijnen van de kaart

De boerderij is op enige afstand van de weg gelegen. Deze teruggelegen ligging wijst op de benodigde ruimte voor paard en hooiwagen bij in insteken van de deel. Onderhavig initiatief voorziet in een interne verbouwing, waarbij deze open ruimte blijft bestaan. De ruimte voor het woongedeelte naar de weg toe werd ingericht als bloementuin. De aansluitende ruimte voor de koeienstal was nodig om met een mestkar de van oorsprong potstal in te kunnen rijden. De gehele bedrijfsruimte was zodoende ingericht ten behoeve van de bedrijfsvoering. De ligging van deze boerderij is derhalve van hoge cultuurhistorische waarde. Onderhavig plan voorziet in opsplitsing van de bestaande boerderij in nieuwe wooneenheden, waarbij deze stedenbouwkundige ligging van de schuur onaangetast blijft.

Monument

De langgevelboerderij is een gemeentelijk monument. Op 22 november 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders de langgevelboerderij aan de Hooge Berkt 21 aangewezen als gemeentelijk monument. De boerderij heeft diverse wijzigingen ondergaan, welke bijdragen aan de cultuurhistorische kwaliteit van het pand. Hierdoor blijft het pand een symbool voor agrarische ontwikkeling. De cultuurhistorische identiteit van het pand is derhalve niet statisch, maar is juist het gevolg van een proces waarin het agrarische gebruik van het pand de katalysator vormde voor de verschijningsvorm van het gebouw. Doordat traditionele elementen door onderhavig plan niet worden aangetast en een nieuwe bestemming voorziet in het dynamische karakter van het gebouw, vormt de gemeentelijke monumentenstatus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.3.2 Onderzoek

Door SAB is in januari 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd³. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies worden hierna beschreven.

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en wegen (verstoring) en afstand niet van toepassing.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

³ SAB (5 maart 2014), quick scan flora en fauna Hooze Berkt 21a te Bergeijk, projectnummer: 130502.

Het onderzoek naar beschermde soorten heeft plaatsgevonden in januari 2014. In deze periode van het jaar zijn er geen zwaluwen waar te nemen, maar mogelijk in het jaar wel aanwezig als broedvogel. Bij de verbouwing van het gebouw worden voorzieningen getroffen voor zwaluwen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Akoestiek

5.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderhavig project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Hoewel de direct omringende wegen zijn gelegen binnen een 30 km/u zone, zijn op de omliggende wegen wel relatief hogere verkeersintensiteiten aanwezig. Formeel is geen akoestisch onderzoek nodig, maar vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening en de te verwachten geluidshinder is akoestisch onderzoek gewenst.

5.4.2 Situatie plangebied

Door SAB is in maart 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

Hooge Berkt (doorgaande weg)

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Hooge Berkt (doorgaande Weg) bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Stökskesweg

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Stökskesweg bedraagt 36 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

⁴ SAB (5 maart 2014) Akoestisch onderzoek wegverkeer Bergeijk, Hooge Berkt 21a, projectnummer 130502.

Hooge Berkt (zijweg)

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Hooge Berkt (zijweg) bedraagt 48 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Bij de verbouw van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de cumulatieve geluidsbelasting (ten hoogste 55 dB) en de daarbij horende vereiste gevelwering om te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit met betrekking tot het toegestane binnenniveau.

5.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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 nieuwe 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.

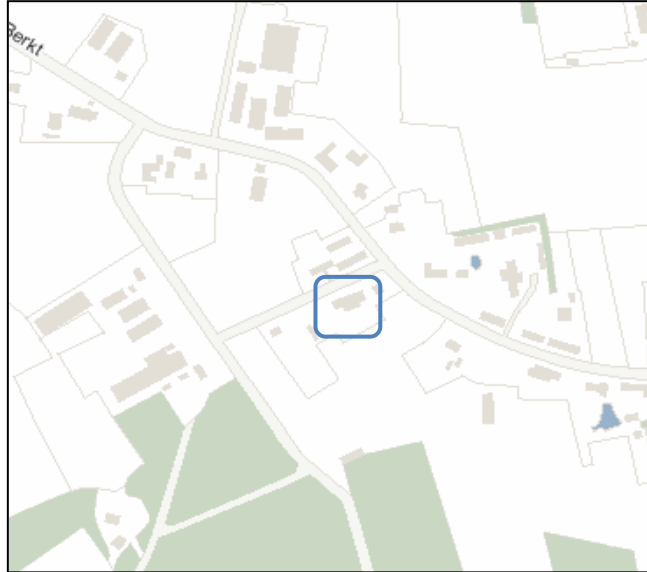
Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt), het Basisnet en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

5.5.2 Onderzoek

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. In de navolgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

Stationaire bronnen

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart Noord-Brabant opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen zijn gelegen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.



Fragment provinciale risicokaart Noord-Brabant

Mobiele bronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen mobiele bronnen gelegen. Zo is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding, spoor-, vaar-, of autoweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

5.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

In het plangebied worden verschillende functies (commerciële voorzieningen met detailhandel en appartementen) gerealiseerd. Beoordeelt moet worden of dit toelaatbaar is. Daarnaast moet er bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

5.6.2 Situatie plangebied

Om de milieuzonering te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de publicatie van de VNG. In deze VNG-publicatie wordt een aparte systematiek gehanteerd voor zogenaamde gemengde gebieden. Het begrip “gebied met functiemenging” wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In algemene zin geldt voor gemengde gebieden

dat in vergelijking met gewone woongebieden en dergelijke, de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht.

Interne werking

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning. De nieuwe woningen zijn geen hindergevende functies. De woonfunctie in het plangebied vormt geen belemmering voor omliggende gevoelige functies (wonen).

Externe werking

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven geldt ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de 'standaard' normen die in de Wgv zijn opgenomen.

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening) vastgesteld. De gemeenteraad heeft besloten om de gedachtenlijn van de geurverordening ook toe te passen voor meldingsplichtige bedrijven, als dat bedrijf belemmerend werkt voor ruimtelijke ontwikkelingen. De voorwaarde is dat het bedrijf reeds "op slot" zit door woningen dichterbij. In die gevallen volstaat een geurcontour van 50 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van woningen.

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering van het VNG (2009) staan richtafstanden genoemd die bij planologische ontwikkeling in ogenschouw genomen moeten worden, waarbij het uitgangspunt is "gemotiveerd toepassen" (en niet "gemotiveerd afwijken").

In de omgeving zijn de volgende bedrijven geïnventariseerd:

Bedrijf	Afstand tot plangebied (m)	Maximale hinderafstand (m)	Voldoet aan richtafstand
Berkterbeemden 1 - veehouderij	> 600	200	Ja
Hooge Berkt 28 - veehouderij	> 150	50	Ja
Hooge Berkt 32 - akkerbouw	> 280	30	Ja
Hooge Berkt 33 - akkerbouw	> 270	30	Ja

Vanuit ruimtelijke ontwikkeling kan gemotiveerd worden dat de woningen gerealiseerd kunnen worden. Echter, er moet ook getoetst worden aan de afstanden uit wet- en regelgeving. Voor de veehouderijen in een straal van 500 meter rond het plangebied, betekent dit:

Berkterbeemden 1

Betreft een varkenshouderij en heeft momenteel recht op het houden van diercategorieën en –aantallen, overeenkomend met 72.955 ou. Feitelijk moet hier door middel van een omgekeerde werking berekening aangetoond worden of voldaan wordt aan de geurnorm. In 2012 is voor dit bedrijf een nieuwe omgevingsvergunning milieu verleend. Een geurberekening maakt ook deel uit van de beschikking, waaruit blijkt dat op woningen dichtbij de inrichting van Berkterbeemden voldaan wordt aan de geureis. Het is derhalve aannemelijk dat ook op het plangebied voldaan wordt aan de geurnorm.

Hooge Berkt 28

Betreft een gemengd bedrijf met jongvee, zoogkoeien, vleesstieren, paarden en pony's. Gelet op de dieren aantallen valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Ondanks een cluster van woningen aan de Hooge Berkt, is er onvoldoende link met de kern van Bergeijk. Er kan derhalve onvoldoende gemotiveerd worden dat sprake is van bebouwde kom. Zodoende moet getoetst worden aan een afstand van 50 meter tussen rand bouwblok en gevel van woningen; hieraan wordt voldaan.

Ter plaatse van de nieuwe woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

5.7.2 Onderzoek

Toets NIBM

Voor woningbouwprojecten is in de Regeling NIBM reeds vastgelegd wanneer ze NIBM zijn. Het betreft woningbouwontwikkeling met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, of twee ontsluitingswegen en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen. De geplande ontwikkeling kan dus als NIBM beschouwd worden.

5.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.8 Water

5.8.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties,

waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

5.8.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Hierbij staat het PMWP voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

5.8.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Hierbij is een indeling gemaakt in de volgende thema's.

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom wordt sterk ingezet op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan

slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' wil organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloopdenken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

5.8.4 *Situatie plangebied*

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak in het plangebied niet substantieel toe. Compensatie voor verhardingstoename is daarom niet noodzakelijk. In het plangebied worden maatregelen genomen om het hemelwater te infiltreren. Het vuilwater afkomstig van het perceel wordt aangesloten op de bestaande riolering van de Hooge Berkt. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

5.8.5 *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 *Verkeer*

De nieuwe woningen zorgen voor een beperkt extra aantal verkeerbewegingen. De verkeerstoename kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Hooge Berkt.

5.9.2 *Parkeren*

Voor dit plan zijn de parkeernormen van het CROW gehanteerd. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om vier parkeerplaatsen aan te leggen.

5.9.3 *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. bevat een aantal algemene regels zoals een anti-dubbeltelregel.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012. Daarnaast zijn de regels gebaseerd op het 'moederplan' Bestemmingsplan Woonbos / Hooge Berkt en omgeving. Als ook de recente herziening van dat plan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden). Verwezen wordt kortheidshalve hier naar hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

6.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent twee bestemmingen, te weten de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Daarnaast zijn twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 4 m. Hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ten behoeve van de bescherming van de monumentale waarde van het gebouw zijn specifieke gebruiks- en sloopregels opgenomen.

Tuin

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming "Tuin" gekregen. Met name het gedeelte vóór het hoofdgebouw heeft deze bestemming gekregen. Anders dan binnen de bestemming 'Wonen' mogen binnen deze bestemming geen hoofdgebouwen worden opgericht.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat 2 dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4.1'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. In de dubbelbestemmingen is een bouwverbod opgenomen voor het realiseren van bouwplannen die groter zijn dan de ondergrens die is opgenomen in de regels en een diepere verstoring tot gevolg hebben dan in de regels is bepaald.

Via een omgevingsvergunning kan van dit bouwverbod worden afgeweken, mits uit onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden worden geschaad, dan wel dat maatregelen kunnen worden getroffen om het archeologisch erfgoed te beschermen. Deze maatregelen (het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding) kunnen vervolgens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Daarnaast bevatten de dubbelbestemmingen een nadere eisenregeling, een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken. Ook voor het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden zijn ondergrenzen van toepassing.

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.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (antérieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten voor het plan worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

8 Procedure

8.1 Overleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 12 mei 2016 voor vooroverleg aangemeld bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Op 3 juni 2016 is de reactie de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontvangen en op 20 mei 2016 heeft het Waterschap gereageerd.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 juli 2016 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 21 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan is er één schriftelijke zienswijzen ingediend door Waterschap de Dommel.

De zienswijze is in een nota van zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De nota van zienswijzen is als bijlage opgenomen bij het raadsbesluit.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Asbestonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quick scan flora en fauna