

Bestemmingsplan

't Loo

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

‘t Loo

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

april 2011

Vastgesteld:

28 april 2011

Projectgegevens:

TOE06-BEG00047-01A

REG06-BEG00047-01A

SVB01-BEG00047-01B

TEK06-BEG00047-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1724.BPBloo1002-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Ruimtelijke en functionele analyse en waardering	5
2.1	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse	5
2.2	Functioneel-ruimtelijke analyse	14
3	Programmatische aspecten	19
3.1	Wonen	19
3.2	Voorzieningen	24
3.3	Verkeer	24
4	Inbreiding en herstructurering	27
4.1	Inbreidings- en herstructureringslocaties	27
4.2	Ingediende verzoeken	31
5	Visie ruimtelijke ontwikkeling	35
5.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	35
6	Milieuhygiënische aspecten	37
6.1	Geluid	37
6.2	Bedrijvigheid	38
6.3	Bodem	40
6.4	Riolering en waterhuishouding	40
6.5	Externe veiligheid	43
6.6	Kabels en leidingen	44
6.7	Natuur	44
6.8	Luchtkwaliteit	46
7	Financiële haalbaarheid	47
8	Het bestemmingsplan	49
8.1	Plansystematiek	49
8.2	De bestemmingen	49
9	Procedures	55
9.1	Inspraak en vooroverleg	55
9.2	Vaststelling	55

Bijlagen:

- Bijlage 1: overzicht ingekomen verzoeken
- Bijlage 2: nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 't Loo
- Bijlage 3: onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties
- Bijlage 4: Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 't Loo

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren bezig om de bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied te actualiseren en te digitaliseren. Uitgangspunt is om op 1 januari 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan betreft 't Loo, aan de zuidwestzijde van de kern Bergeijk. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

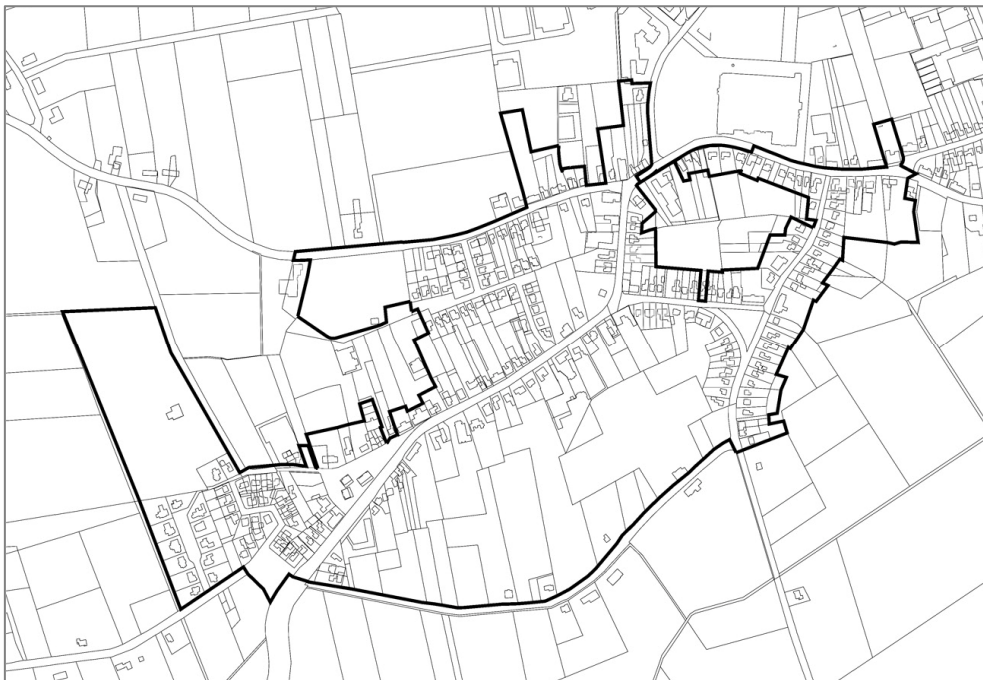
Voorafgaand aan het opstellen van bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Bergeijk is een uitgebreide inventarisatie verricht (2003). Allereerst heeft een veldinventarisatie van de gehele kern plaatsgevonden, waarna de ruimtelijk-functionele situatie in beeld is gebracht. Dit alles is, samen met een inventarisatie van het vigerend beleid, vastgelegd in de 'Startnotitie actualisering bestemmingsplannen Kom Bergeijk' (2003), die de gehele kern Bergeijk betreft. Na gereedkoming van de startnotitie is voor het deelgebied 't Loo een gedetailleerde inventarisatie en analyse verricht (2005). Deze inventarisatie is verwerkt in de rapportage 'Inventarisatie en analyse 't Loo', die ter inzage heeft gelegen vanaf 22 september 2005 en waarvoor op 28 september 2005 een inspraakavond is gehouden. In het inventarisatierapport wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en zijn diverse planologische en milieuhygiënische aspecten belicht.

Omdat in de tussenliggende periode voorrang is gegeven aan de bestemmingsplannen voor de nieuwbouwlocaties Terlo en Triloo, is het opstellen van het bestemmingsplan 't Loo' aangehouden. In het voorjaar van 2009 is de inventarisatie uit 2003 daarom geactualiseerd. Deze actuele inventarisatie vormt, samen met het inventarisatierapport, de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

In het kader van de 'Startnotitie actualisering bestemmingsplannen Kom Bergeijk' is de kom van Bergeijk verdeeld in zes deelgebieden: Centrum, Bedrijventerreinen, Woonbos/Hooge Berkt en omgeving, 't Loo, Woongebieden West en Woongebieden Oost.

De grens van bestemmingsplan 't Loo' is aangegeven op de afbeelding 'Begrenzing plangebied'. Het plangebied omvat, naast de bebouwde percelen in 't Loo, ook de agrarische gronden tussen de wegen Loo en Achterste Loo, het sportpark aan het Kerkpad en de natuurtuin aan de Weebosserweg. 't Loo wordt in het noordwesten, het westen, het zuiden en het zuidoosten omsloten door het buitengebied van de gemeente Bergeijk. In het noordoosten grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Waterlaat en de woonbebouwing in Bergeijk.



Begrenzing plangebied

De locatie Triloo, globaal omsloten door de achtererven van de woningen aan de Van den Tillaartstraat, het Vonderpad en het Loo, maakt geen deel uit van het plangebied. Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan 'Triloo'. Ook de locatie Terlo, aan de noordwestzijde van 't Loo, valt niet binnen het plangebied, aangezien ook hier een recent vastgesteld bestemmingsplan geldt. De natuurtuin, die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Terlo', is wel opgenomen in voorliggend bestemmingsplan vanwege een gewenste aanpassing van het bouwvlak.

1.3 Vigerende plannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Loo', dat diverse malen is herzien. Voor delen van het plangebied vigeert een uitwerkingsplan of wijzigingsplan van dit bestemmingsplan. Er is sprake van verouderde regelingen, waardoor behoefte is aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling van 't Loo. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Loo	30 maart 1978	16 mei 1979
1e herziening Loo	24 april 1980	26 mei 1981
Uitwerkingsplan II van de 1e herziening Loo	12 maart 1986	8 juli 1986
Uitwerkingsplan III van de 1e herziening Loo	10 december 1986	3 april 1987
Uitwerkingsplan IV van de 1e herziening Loo	11 mei 1988	27 juli 1988
Uitwerkingsplan V van de 1e herziening Loo	29 maart 1994	14 juni 1994
Wijzigingsplan IV van de 1e herziening Loo	4 april 1984	16 april 1984
Wijzigingsplan V van de 1e herziening Loo	31 juli 1985	8 oktober 1985
Wijzigingsplan VI van de 1e herziening Loo	24 april 1985	27 juni 1985
Wijzigingsplan VII van de 1e herziening Loo	12 oktober 1988	12 december 1988
Wijzigingsplan VIII van de 1e herziening Loo	17 maart 1992	14 mei 1992
Wijzigingsplan Loo 89	13 december 2005	18 januari 2006
3e herziening Loo	27 februari 1986	18 september 1986
5e herziening Loo	31 augustus 1989	3 januari 1990
7e herziening Loo	28 september 1989	28 januari 1990
9e herziening Loo	27 februari 1992	11 mei 1992
10e herziening Loo	29 april 1993	18 augustus 1993
11e herziening Loo	24 april 1997	21 augustus 1997
12e herziening Loo	23 juli 1998	12 oktober 1998
Partiële herziening 't Loo 1999-I	24 april 2003	4 juli 2003
Breerijt 21	30 september 2004	17 december 2004
Terlo	15 oktober 2007	10 juni 2008
Aadjk 21, Luyksgestel en Achterste Loo 4, Bergeijk	15 juli 2010	-

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van 't Loo. Daarnaast worden de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied belicht. In hoofdstuk 3 worden de programmatische aspecten en het relevante gemeentelijk beleid behandeld. De ontwikkelingsmogelijkheden voor 't Loo worden beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de visie voor 't Loo, waarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan bod komen. Hoofdstuk 6 gaat in op de relevante milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid toegelicht. Hoofdstuk 8 bevat een toelichting op de juridische opzet van het plan. In hoofdstuk 9 is een overzicht van de doorlopen procedures opgenomen.

2 Ruimtelijke en functionele analyse en waardering

2.1 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse

2.1.1 Geologie en geomorfologie

Geologie

De gemeente Bergeijk is gesitueerd op de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De zogenaamde Feldbissbreuk op de lijn Vessem-Knegsel-Dommelen scheidt de centrale slenk ten noordoosten van de breuklijn van het Kempisch Hoog ten zuidwesten hiervan. De gemeente Bergeijk ligt grotendeels op de hoge zijde van deze breuk. Geologisch oude bodemlagen zoals grove, al dan niet grindhoudende zandpakketten liggen hier relatief ondiep. Even oude formaties liggen in de centrale slenk, door bodemdaling en opvulling met sedimenten, veel dieper.

Geomorfologie

De geomorfologische structuur van de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzandruggen of terrasafzettingen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Aa/Goorloop, die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt. De overige beken betreffen de Keersop, met diverse bovenlopen ten zuidoosten van de kern Bergeijk, en de Run, ten noordwesten van de kern Bergeijk, die beide in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen over het algemeen rechte lijnen, die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden. Direct ten zuiden van Bergeijk is het beekdalsysteem van de Keersop herkenbaar. Dit gebied bestaat overwegend uit terrasafzettingenvlakten, die deel uitmaken van de afzettingenvlakten langs de (bovenlopen van) de Keersop, ten zuiden van Luyksgestel en Bergeijk.

Reliëf

De gemeente Bergeijk kent relatief grote hoogteverschillen. Het maaiveld loopt af van circa 45 meter +NAP in het zuidwesten tot circa 20 meter + NAP in het noordoosten. Het hoogste punt in de regio, en tegelijkertijd hoogste punt van de provincie Noord-Brabant, is gelegen nabij de zuidelijke gemeentegrens en rijksgrens. De insnijdingen van de verschillende beeksystemen leiden lokaal tot aanzienlijke maaiveldverschillen, tot circa 5 meter.

Bodem

In de gemeente Bergeijk zijn vier typen bodems te onderscheiden, namelijk moerige gronden, podzolgronden, dikke eerdgronden en kalkloze zandgronden. Behalve de moerige gronden zijn alle bodemtypen in de directe omgeving van kom Bergeijk aanwezig. De verschillende eigenschappen van de gronden zorgen voor verschillende begroeiingen. De podzolgronden zijn over het algemeen hoog gelegen en voor een belangrijk deel bebost, terwijl de eerdgronden van oudsher in gebruik zijn als landbouwgronden.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

De oudste stenen werktuigen die op het grondgebied van Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven zijn gevonden, zijn meer dan tienduizend jaar geleden door rendierjagers achtergelaten. Zij tonen aan dat het gebied vanaf de steentijd tot de Vroege Middeleeuwen bewoond was. In Bergeijk en Luyksgestel zijn nog steeds prehistorische grafheuvels aanwezig. In de Middeleeuwen waren de vier dorpen zowel kerkelijk als bestuurlijk nauw met elkaar verbonden. Bergeijk werd in 1137 voor het eerst genoemd in een goederenlijst van de abdij van Sint Jacob te Luik.

Na de Tweede Wereldoorlog vond een sterke verstedelijking van het platteland plaats door de bevolkingstoename, de industrialisatie, de opkomst van de dienstensector en de toename van vrije tijd en mobiliteit. De kernen breidden gestaag uit ten behoeve van wonen en bedrijvigheid. Bij de dorpsuitbreidingen werden eerst de oude bouwlanden volgebouwd vanwege de stevige zandondergrond. Gelijktijdig werden de productieomstandigheden in de landbouw verder verbeterd (schaalvergroting, intensivering en verbeteringen van de verkaveling, ontsluiting, waterbeheersing). Het accent lag op de veehouderij, waardoor de grondgebondenheid van de bedrijven afnam. Door de ruilverkavelingen, die in Bergeijk werden afgesloten in 1976, veranderde de structuur van het landelijk gebied en werd de ondergrond genivelleerd. De samenhang tussen bodemgebruik en de kenmerken van de ondergrond (bodem, water, reliëf) werd minder herkenbaar.

Het landelijk karakter bleef overheersen tot de dorpen na 1960 snel in inwonersaantal toenamen. Op 1 januari 1997 werden Westerhoven, Riethoven, Luyksgestel en Bergeijk in het kader van de gemeentelijke herindeling samengevoegd tot de nieuwe gemeente Bergeijk.

Ontwikkeling 't Loo

De wijze waarop Bergeijk zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld, is in de huidige ruimtelijke structuur nog duidelijk herkenbaar. Rond 1890, toen Bergeijk als kern vorm begon te krijgen, bestond het dorp grotendeels uit lintbebouwing. De belangrijkste linten waren de Mr. Pankenstraat en Eykereind, de Burgemeester Magneestraat en het lint tussen Westerhoven en 't Loo (Eykereind, Lijnt, Hoek, Broekstraat en Loo). Langs deze linten is de eerste bebouwing gerealiseerd.

Het Hof is al vroeg herkenbaar als cluster van bebouwing. Hier bevond zich reeds aan het begin van de 20^e eeuw het centrum van Bergeijk, met de kerk St. Petrus. Bergeijk werd destijds omgeven door open gebieden die voornamelijk als bouwland in gebruik waren. De lager gelegen beekdalen waren met name in gebruik als weidegrond. Ten noorden en noordoosten van het dorpje bevonden zich bosgebieden. Vanaf 1900 groeide de kern door verdichting van de bebouwing aan de dorpslinten. In de loop van de 20^e eeuw werd Bergeijk verder uitgebreid. Met name vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft de kern een versnelde ontwikkeling doorgemaakt. Vanuit het centrum groeide de kern naar alle windrichtingen. Naast de realisatie van projectmatige grotere uitbreidingen worden ook de open gebieden tussen de dorpslinten bebouwd. De bebouwing aan de linten heeft daardoor als basis gediend voor de uitbreidingen. Tussen de linten zijn uitbreidingen te vinden uit verschillende tijdspannen.

't Loo heeft een bescheiden ontwikkeling doorgemaakt. Langs het oorspronkelijke lint heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden en er is een beperkte concentratie van bebouwing ontstaan rondom de Frater Romboutsstraat. Tussen het Loo en de Weebosserweg bevindt zich een kleine planmatige uitbreiding. Door de ontwikkeling van Bergeijk zijn beide kernen min of meer aan elkaar gegroeid. Desondanks is het karakter van 't Loo redelijk in stand gebleven, mede omdat de bedrijventerreinen Waterlaan en Het Stoom fungeren als een ruimtelijke buffer tussen 't Loo en de woongebieden van Bergeijk.

2.1.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De bebouwde kom van Bergeijk heeft een rijke historie. Er zijn dan ook veel (cultuur)historisch waardevolle en archeologische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten Eykereind - Mr. Pankenstraat - Hof - Burgemeester Magneestraat, Eykereind - Lijnt - Hoek - Broekstraat - Loo en Molenakkers - Ekkerstraat zijn wegen van historische betekenis die nu nog een duidelijk structurerende werking hebben.

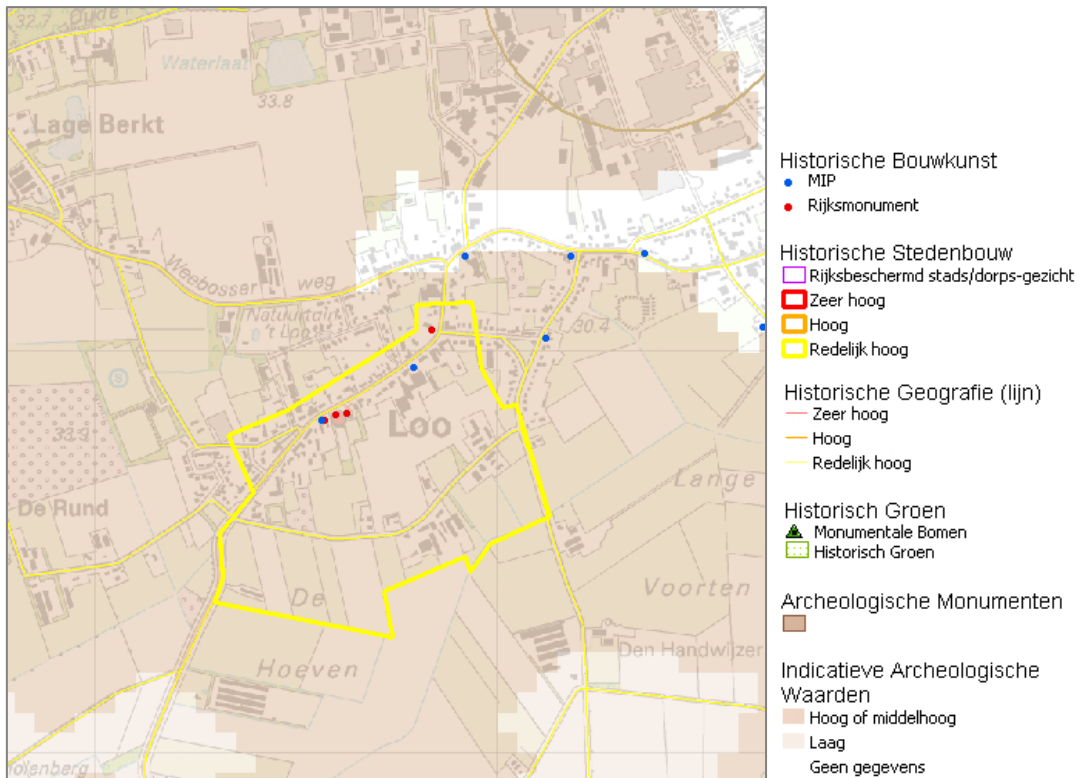
Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de standerdmolen die al vanaf het centrum zichtbaar is, de Nederlands Hervormde kerk aan de Domineestraat en het pastoriecomplex aan het Loo.

Archeologische waarden

In de gemeente Bergeijk liggen relatief grote gebieden met zeer hoge en hoge indicatieve archeologische waarden. Er zijn elf archeologische monumenten die via de Monumentenwet beschermd worden vanwege de zeer hoge archeologische waarde. Dit zijn voornamelijk restanten van grafheuvels en urnenvelden uit de Late Nieuwe Steentijd (3500-2100 v. Chr.), de Bronstijd (2100-700 v. Chr.) en de IJzertijd. In de kern Bergeijk liggen vijf archeologische monumenten. Raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart leert dat een groot deel van het gebied binnen de bebouwde kom niet gekarteerd is. Het is mogelijk dat er binnen dit gebied naast de bekende archeologische monumenten nog niet-bekende archeologische vindplaatsen liggen.

Bij ontwikkelingen binnen de kern dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van (cultuur)historische en archeologische (verwachtings)waarden. Het plangebied 't Loo valt volledig binnen een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen het plangebied komen geen beschermde archeologische monumenten voor.

Momenteel wordt gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van archeologie. Naar verwachting wordt dit beleid, met de bijbehorende kaarten, in de loop van 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

(Cultuur)historische waarden

In 't Loo zijn zes rijksmonumenten en twee gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast is op de cultuurhistorische waardenkaart een aantal panden binnen het plangebied aangeduid als MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Noord-Brabant). Het betreft de panden aan het Loo 63, het Loo 13 en het Vonderpad 19. Alle rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn gesitueerd aan het Loo. In onderstaande tabellen zijn de aanwezige monumenten opgesomd. De monumenten zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de monumenten.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Loo 54	Boerderij Hetty Farm
Loo 79, 81, 83, 85, 87	Complex pastorie - kerk - klooster - gasthuis

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Loo 25-27	Eenlaagse dorpswinkel

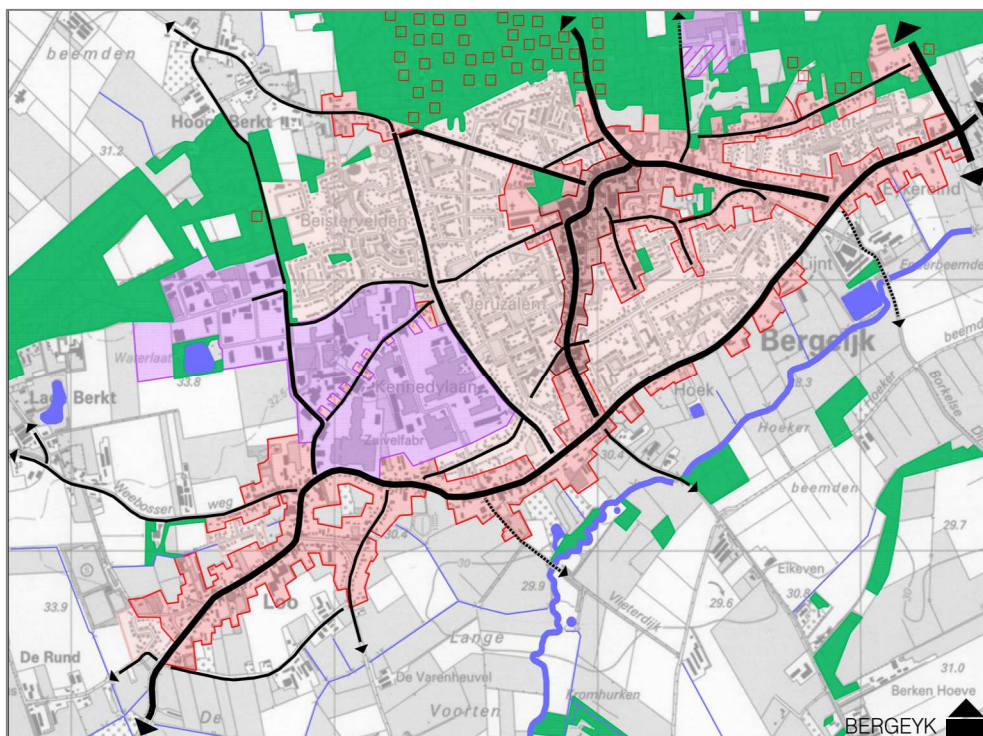
De dorpskern van 't Loo is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een stedenbouwkundige structuur met een redelijk hoge waarde. De structuur van de dorpskern dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500) toen de van oudsher verspreid aanwezige bebouwing zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude solitair gelegen hoeven werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld, dat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van langgevelboerderijen, dateert voornamelijk uit de periode 1850-1950. Aan de zuidzijde kent de bebouwing nog een relatie met het buitengebied.

De dorpslinten, waaronder het Loo, de Weebosserweg, het Kerkpad en het Achterste Loo, zijn aangemerkt als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Daarnaast kunnen de natuurtuin aan de Weebosserweg, in het noorden van het plangebied, en het driehoekige groene gebied op de kruising Van den Tillaartstraat - Bredasedijk - Vonderpad als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt.

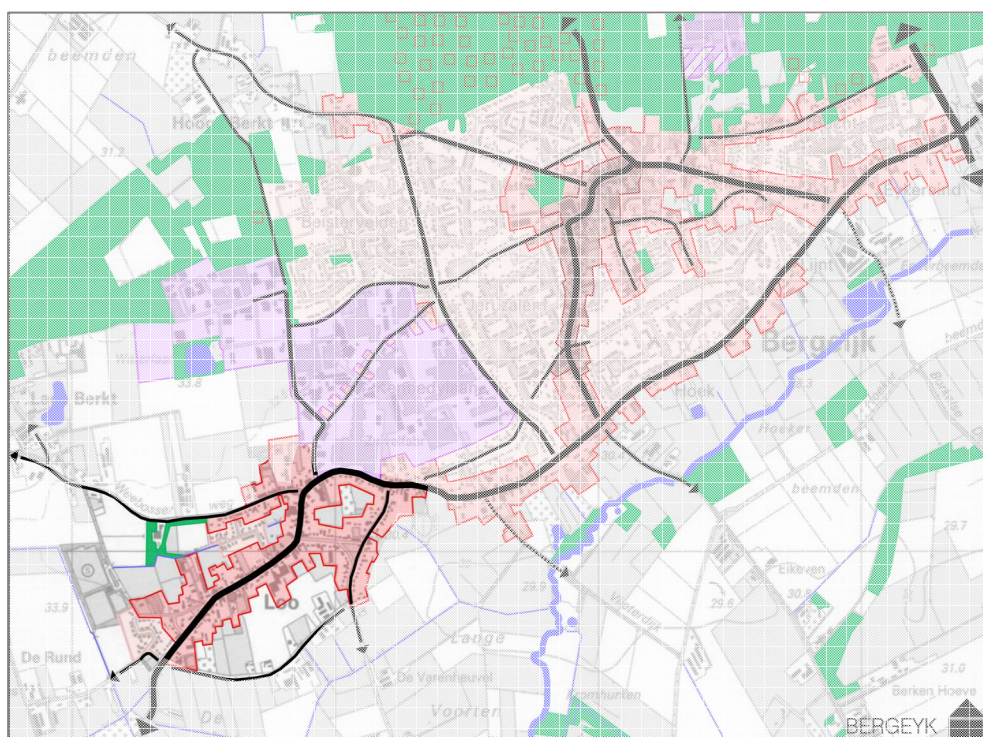
2.1.4 Ruimtelijke opbouw Bergeijk

Bergeijk heeft zich ontwikkeld tot een compacte kern, die is gelegen in een open, agrarisch en natuurlijk buitengebied. De belangrijkste wegen in de ruimtelijke structuur van Bergeijk zijn de Eykereind - Mr. Pankenstraat, de Eerselsedijk, de Nieuwstraat - Van Beverwijkstraat, de Churchilllaan - Kennedylaan en de Eykereind - Lijnt - Hoek - Broekstraat - Loo. Op de Churchilllaan - Kennedylaan na betreffen dit de historische dorpslinten.

De ontsluiting van de nieuwere woongebieden vindt voornamelijk plaats via de historische linten en de nieuwe ontsluitingswegen rondom de woonbuurten. Rond het dorpscentrum zijn in alle windrichtingen nieuwe woonbuurten ontstaan. De eerste woonbuurten zijn gerealiseerd tussen de historische linten aan de zuidoostzijde van het centrum. Vervolgens vond uitbreiding plaats buiten deze historische structuren. De verschillende uitbreidingen zijn veelal goed van elkaar te onderscheiden door hun bouwstijl en doordat een ontsluitende weg rond de buurten herkenbaar is. De uitbreidingen hebben elk hun eigen karakteristiek. Het plangebied 't Loo maakt deel uit van de kom van Bergeijk en ligt aan de zuidwestzijde van de kern.



Ruimtelijke opbouw Bergeijk



Ruimtelijke opbouw 't Loo

2.1.5 Ruimtelijke opbouw 't Loo

Ruimtelijk gezien kan 't Loo worden onderverdeeld in twee deelgebieden, die elk een eigen kenmerkende structuur hebben.

- enerzijds de (historische) bebouwingslinten (Loo, Broekstraat, Vonderpad, Bredasedijk, Van den Tillaartstraat, Weebosserweg en delen van de Frater Romboutsstraat);
- anderzijds de woonbuurten die zich tussen deze linten bevinden (woonbuurt rond de Breerijt en woonbuurt rond de Treurenberg, inclusief woningen aan Den Horenman).

Hierna wordt eerst ingegaan op de ruimtelijke opbouw van de bebouwingslinten. Vervolgens wordt de ruimtelijke opbouw van de woonbuurten Breerijt en Treurenberg beschreven.

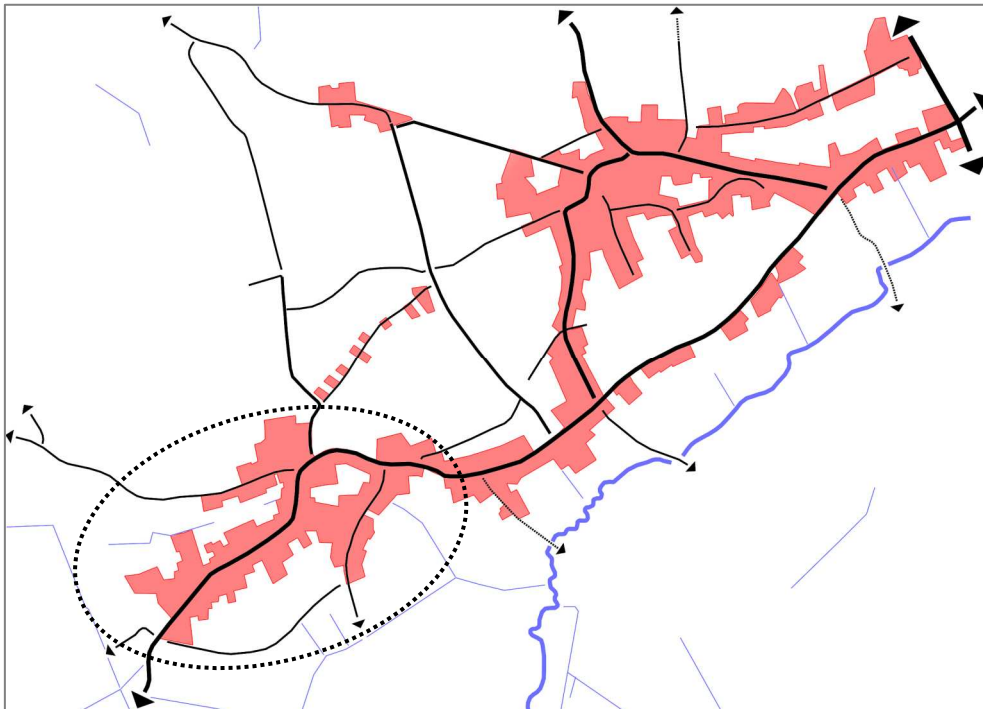
Bebouwingslinten

Ruimtelijke opbouw

De bebouwingslinten in Bergeijk zijn alle historische bebouwingslinten, met uitzondering van de Kennedylaan, die pas na de Tweede Wereldoorlog is ontstaan. De linten zijn aan belangrijke routes ontstaan. Kenmerkend voor de linten is de grote variatie in bebouwing en functies.

Bebouwingskarakteristiek

Aan de bebouwingslinten is sprake van een variatie in bebouwingsdichtheden. Nabij de kerk heeft een klein gedeelte van de bebouwing een 'gesloten' en 'halfopen' karakter doordat hier, naast vrijstaande bebouwing, aaneengebouwde en halfvrijstaande of geschakelde bebouwing aanwezig is. De overige bebouwing aan het Loo en de Broekstraat heeft overwegend een open karakter doordat vrijwel alle bebouwing vrijstaand is.



Ligging 't Loo in bebouwingslinten Bergeijk

Omdat de linten gedurende hun ontstaan steeds dichter bebouwd raakten, moesten uitbreidingen noodgedwongen naar achteren plaatsvinden, waardoor er op veel plekken sprake is van diepe percelen en gebouwen. Van oudsher is de bebouwing zeer divers, zowel qua vorm als 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. De doorzichten, die oorspronkelijk aanwezig waren tussen de bebouwing, zijn in de loop der jaren grotendeels verdwenen door verdichting van de lintbebouwing.

Groen

De dorpslinten in Bergeijk hebben over het algemeen een stenig, maar dorps karakter. Op sommige plekken zijn bomen geplant of groenvoorzieningen aangelegd. Het straatbeeld aan de Broekstraat en een gedeelte van 't Loo wordt echter vooral bepaald door de bebouwing.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de bebouwingslinten zorgt samen met de (veelal kleine) voortuinen voor de samenhang tussen de bebouwing. Doordat de openbare ruimte bepalend is, zorgt deze ervoor dat de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand vormen terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De openbare ruimte heeft een informeel, dorps karakter door het gebruik van verschillende materialen en de opbouw van het profiel.

Woongebied Breerijt

Ruimtelijke opbouw

Het woongebied rond de Breerijt is een kleinschalige uitbreiding, die voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen. De uitbreiding is niet in één keer tot stand gekomen, maar is langzaam gegroeid tot de huidige grootte. De woningen zijn georiënteerd op de Breerijt, een verbindende woonstraat tussen het Loo en de Weebosserweg.

Bebouwingskarakteristiek

De woonbuurt bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Op een enkele locatie komen halfvrijstaande woningen voor. De woningen hebben een verschillende uitstraling waardoor sprake is van een zeer gevarieerd straatbeeld. In vrijwel het hele gebied is de goothoogte van de woningen tussen de 4 en 6 meter of lager. Net als de architectuur verschillen ook het kleur- en materiaalgebruik van de woningen onderling.

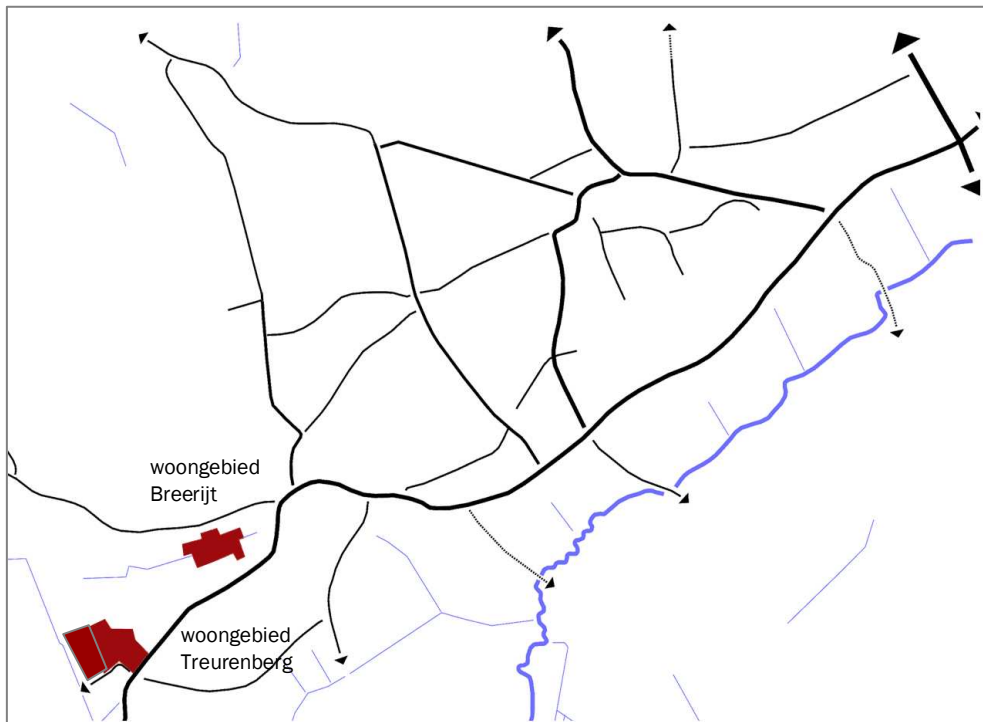
Groen

De woonbuurt heeft een groene uitstraling. Dit is voornamelijk te danken aan de aanwezigheid van groen ingerichte voortuinen.

In het westelijk deel van het buurtje ligt een speelveldje. In de rest van de buurt komen geen structurele groenvoorzieningen voor. Door de open bebouwingsstructuur is het buitengebied aan de west- en noordzijde vanuit het plangebied goed te ervaren.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de woonbuurt wordt gekenmerkt door een informele inrichting. Langs de straat is op een aantal plaatsen een trottoir aanwezig. Het gehele gebied is ingericht als 30 km-gebied.



Ligging woongebieden Breerijt en Treurenberg in Bergeijk

Woongebied Treurenberg

Ruimtelijke opbouw

Het woongebied Treurenberg is een uitbreidingswijk uit de jaren tachtig, die gedeeltelijk bestaat uit een recentere Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkeling. De woningen in het oostelijk deel van deze woonbuurt zijn georiënteerd op een centrale ontsluitende weg, de Treurenberg - Frater Romboutsstraat. Door de kronkelige loop van deze weg heeft het gebied een besloten karakter. In het westelijk deel van het woongebied zijn de woningen georiënteerd op Den Horenman, die aansluit op de Treurenberg.

Bebouwingskarakteristiek

In tegenstelling tot de uitbreiding aan de Breerijt heeft het woongebied aan de Treurenberg een projectmatig karakter. In het woongebied komen zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen voor. Het westelijk deel van de woonbuurt, rond Den Horenman, bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen.

Groen

Binnen de woonbuurt komt geen structureel groen voor. Toch heeft het buurtje een groene uitstraling, aangezien er veel snippergroen en groen ingerichte voortuinen aanwezig zijn.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de woonbuurt wordt gekenmerkt door een informele inrichting. Langs de straten is op een aantal plaatsen een trottoir aanwezig.

2.2 Functioneel-ruimtelijke analyse**2.2.1 Functies bebouwd gebied**

De bebouwing in 't Loo heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan de oude dorpslinten. In het plangebied komen de volgende niet-woonfuncties voor.

- bedrijven;
- agrarische bedrijven;
- detailhandel;
- horeca;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sport.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies in het plangebied.

Bedrijven

Vrijwel alle bedrijven in Bergeijk bevinden zich op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat, aan de westzijde van de kern Bergeijk. Daarnaast zijn, verspreid over de kern, nog enkele bedrijven aanwezig. Ook in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn enkele bedrijven gevestigd. Deze bedrijven bevinden zich aan het Loo en de Van den Tillaartstraat. Het betreft onder andere een verkooppunt voor motorbrandstoffen, een tweetal garagebedrijven en een bouwbedrijf.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen. De aan huis gebonden beroepen/bedrijven leveren een positieve bijdrage aan de levendigheid van 't Loo.

Agrarische bedrijven

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich een agrarisch bedrijf aan het Loo 89-91. Omdat 't Loo aan drie zijden grenst aan het buitengebied zijn op korte afstand van het plangebied diverse andere agrarische bedrijven gevestigd.

Detailhandel

Het kernwinkelgebied van Bergeijk bestaat uit de straten Hof en Elsenhof. In 't Loo komt een aantal detailhandelsvestigingen voor, waaronder een winkel in tuin- en parkmachines, een bouwmarkt, een fietsenwinkel en een handel in zonweringen.

De detailhandelsbedrijven zijn gevestigd aan het Loo. Het betreft in alle gevallen detailhandel in niet-dagelijkse producten. Voor de dagelijkse behoeften maken de inwoners van 't Loo gebruik van de winkels in het centrum van Bergeijk.

Horeca

Het gros van de Bergeijkse horeca is gevestigd in het centrumgebied van de kern. In 't Loo komt een aantal horecagelegenheden voor: twee cafés (Van den Tillaartstraat 38 en Loo 92) en een hotel/bed & breakfast (Loo 77b). Aan het Loo 88a bevindt zich daarnaast een theetuin.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder andere verstaan gemeenschapshuizen, scholen, artsenpraktijken, bibliotheken, verzorgingstehuizen en musea. Maatschappelijke voorzieningen als buurt- en dorpshuizen worden in de gemeente Bergeijk veelvuldig gebruikt door het bloeiende verenigingsleven. Er is een bijzonder groot aantal verenigingen actief, waaronder gildes en muziek-, toneel-, carnavals- en zangverenigingen. Jeugd- en jongerenwerk en ouderenbonden zijn ook aanwezig.

In 't Loo is een aantal maatschappelijke voorzieningen te vinden. Het meest in het oog springend is de Sint Petruskerk, die door zijn hoogte een sterk beeldbepalend element vormt. Aan de achterzijde van de kerk bevindt zich een begraafplaats. Daarnaast zijn in 't Loo onder meer een basisschool, jeugd- en jongerenorganisatie Jong Nederland en het gemeenschapshuis Terlo aanwezig. Het gemeenschapshuis Terlo ligt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Sport

In het noordwestelijk deel van het plangebied, aan het Kerkpad, bevindt zich een veldsportcomplex met een aantal voetbalvelden. De bebouwing op het sportpark is toegankelijk vanaf het Kerkpad. Aan het Loo 42 is een zwemschool gevestigd.

2.2.2 Functies onbebouwd gebied

In het onbebouwde gebied kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de verkeers- en verblijfsruimten en anderzijds de groenvoorzieningen. Hierna wordt eerst aandacht besteed aan de verschillende verkeersruimten. Vervolgens komen de groengebieden en speelvoorzieningen aan bod.

Verkeers- en verblijfsruimten

Gemotoriseerd verkeer

Het gemotoriseerde verkeer maakt in de gemeente Bergeijk gebruik van erftoegangswegen (30 km/h binnen de bebouwde kom en 60 km/h buiten de bebouwde kom) en gebiedsontsluitingswegen (50 km/h binnen de bebouwde kom en 80 km/h buiten de bebouwde kom).

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan fungeert de route Loo - Broekstraat als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/h).

Ook buiten de bebouwde kom is het Loo een gebiedsontsluitingsweg (80 km/h). De Ekkerstraat is ook als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt. Alle overige wegen binnen het plangebied kunnen worden aangemerkt als erftoegangswegen (buiten dan wel binnen de bebouwde kom). In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) 2009-2015 is aangegeven dat in de periode tot 2015 maatregelen worden genomen om de woongebieden aan weerszijden van het Loo in te richten als 30 km-zone.

Langzaam verkeer

In het plangebied is de route Loo - Broekstraat voorzien van vrijliggende fietspaden. Op de overige wegen maken fietsers gebruik van de rijbaan. Gezien de functie van deze wegen als erftoegangsweg, en de daaraan gerelateerde verkeersintensiteiten, zijn voor de meeste wegen geen aparte fietsvoorzieningen noodzakelijk. In het GVVP is aangegeven dat de gemeente voornemens is om in de periode tot 2015 de Weebosserweg te voorzien van vrijliggende fietspaden.

Parkeren

Het parkeren vindt in het plangebied zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte plaats. Vrijwel overal kan langs de straat worden geparkeerd. Gezien de typologie van de woningen (overwegend vrijstaand en halfvrijstaand) is bij de meeste woningen ook gelegenheid voor het parkeren van auto's op eigen terrein. Bij de meeste niet-woonfuncties, waaronder de aanwezige bedrijven en het sportpark, is parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.

Openbaar vervoer

Bergeijk is per bus bereikbaar met de lijnen 172 (Eindhoven - Valkenswaard - Bergeijk - Luyksgestel) en 174 (Eindhoven - Veldhoven - Bergeijk - Luyksgestel). Een groot deel van de bebouwde kom ligt binnen een loopafstand van 400 meter van de bushaltes. Buslijn 174 loopt door 't Loo en maakt gebruik van de route het Loo - Broekstraat. Het serviceniveau van het openbaar vervoer is met name tijdens de avonden en het weekend beperkt.

Groen en spelen

Openbaar groen

Het openbaar groen in Bergeijk heeft diverse functies. Langs de wegen bevinden zich (fragmenten van) bomenrijen, vaak samen met lage begroeiing, als begeleiding. Daarnaast zijn binnen de woongebieden pleintjes en plantsoenen aanwezig, die op veel locaties worden gebruikt als speelplek.

In 't Loo bevinden zich diverse groene elementen, die mede bepalend zijn voor het karakter van het gebied. In het noorden van het plangebied is een natuurtuin aanwezig die mede bijdraagt aan de groene uitstraling van 't Loo. De natuurtuin is openbaar toegankelijk en heeft zowel een recreatieve als een educatieve functie. Langs de wegen bevinden zich op een aantal locaties structuurbepalende groene plekken, met name op de kruising van het Loo en de Frater Romboutsstraat en op de driesprong Van den Til-laartstraat - Bredasedijk - Vonderpad.

De historische lintstructuur van 't Loo grenst op een aantal plekken nog rechtstreeks aan het buitengebied. Zo grenzen de (woon)percelen aan de zuidzijde van het Loo en de Broekstraat, aan de oostzijde van het Vonderpad en aan de oost- en westzijde van de Bredasedijk aan het agrarische landschap. Ten zuiden van 't Loo bevindt zich het beekdal van de Keersop.

In het noordelijk deel van het plangebied loopt de beek Breerijt. Deze beek heeft deels een ondergrondse ligging. In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Terlo (tussen de Weebosserweg, het Kerkpad en de Frater Romboutsstraat) wordt een gedeelte van de Breerijt verbreed tot een waterpartij. Deze verbreding vindt plaats om de benodigde waterberging van het nieuwe woongebied op te vangen. De verbrede Breerijt heeft daarnaast een kijkfunctie (groen en water in het hart van de nieuwe woonbuurt) en een ecologische betekenis. Het gedeelte van de Breerijt dat wordt verbreed, ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De Breerijt is in beheer van het waterschap en is aangemerkt als leggerwatergang. Langs de westelijke grens van het plangebied (aan de westzijde van het sportpark en de woonpercelen aan de Den Horenman) ligt ook een leggerwatergang.

Speelplekken

In het westelijk deel van 't Loo is een drietal speelplekken aanwezig. In twee van de drie gevallen zijn deze speelplekken gekoppeld aan groene plekken. De speelplekken zijn te gebruiken door kinderen van alle leeftijden. Er staan speeltoestellen, er kan worden gevoetbald en er is ruimte om te 'hangen'. In het oostelijk deel van het plangebied ontbreken speelplekken.

3 Programmatische aspecten

3.1 Wonen

3.1.1 Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Bergeijk telt circa 18.000 inwoners. Bergeijk, de grootste kern binnen de gemeente, heeft ruim 8.700 inwoners. Zoals de meeste gemeenten zal ook de gemeente Bergeijk in de komende jaren sterk vergrijzen. In de gemeente Bergeijk zien de huidige bevolkingsverdeling naar leeftijd en de verwachte toekomstige verdeling er als volgt uit:

	2009	2015	2020
0 – 54 jaar	69,6%	65,1%	62,0%
55 – 64 jaar	14,3%	14,2%	15,4%
65 – 74 jaar	9,7%	12,2%	12,5%
75+	6,4%	8,5%	10,0%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%
55+	30,4%	34,9%	38,0%
65+	16,1%	20,7%	22,5%

Bevolkingsverdeling gemeente Bergeijk naar leeftijd (bron: CBS)

De ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling vormen, in combinatie met de ontwikkeling in de woningdichtheid (gezinsverdunding), de basis voor de woningbehoefte voor de gemeente Bergeijk.

3.1.2 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008

Het meest actuele beleid van de provincie Noord-Brabant op het gebied van wonen is vastgelegd in de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008. Uitgangspunt is dat het merendeel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stedelijke regio's. Voor de landelijke regio's wordt uitgegaan van 'bouwen voor migratiesaldo nul'. De provincie hecht veel waarde aan regionale afstemming van de gemeentelijke planningsopgaven en plancapaciteit.

Uit de prognose blijkt dat een bouwprogramma nodig is, waarbij het accent moet liggen op strategische nieuwbouw, doorstroming en het (verder) verhogen van de kwaliteit van het wonen. Het is hierbij van belang een goede balans te vinden tussen de behoefte aan kwantiteit en de behoefte aan kwaliteit. Het woningaanbod moet meer worden gericht op de vraag en de veranderende woonwensen. Speerpunten van beleid zijn zuinig ruimtegebruik en wonen met zorg en welzijn. Voor de gemeente Bergeijk is voor de periode 2008-2019 een indicatieve toename van de woningvoorraad met 575 woningen becijferd.

3.1.3 Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter. De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, 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;
- monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's.

Voor de landelijke regio Groot Kempen betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

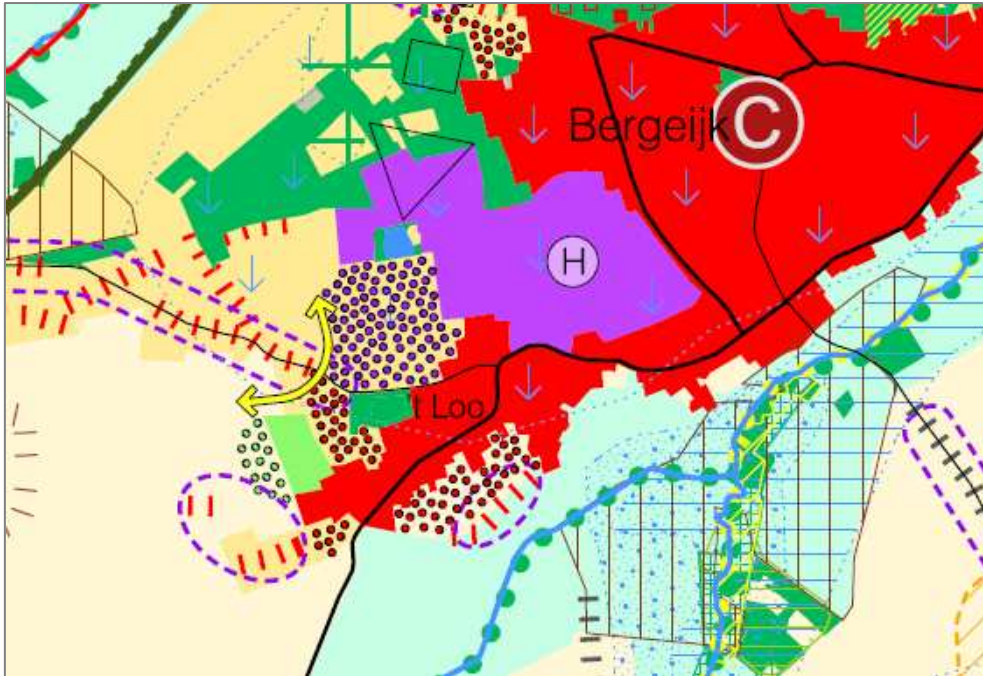
3.1.4 StructuurvisiePlus

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 conform de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

Een groot deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangeduid als 'bestaande bebouingskern' (woongebied inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme). De gronden tussen het Loo en het Achterste Loo maken deel uit van het 'open agrarisch landschap'. De natuurtuin is aangeduid als 'bosgebied'. Het sportpark is aangeduid als 'buitensportaccommodatie'. Ten zuiden van 't Loo bevindt zich het beekdal van de Keersop, dat ook betekenis heeft als ecologische verbindingszone. De bebouwing aan het Achterste Loo en aan de Treurenberg (ten westen van het plangebied) is aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie'.

Het gebied ten noordwesten van het plangebied (locatie Terlo) en gebieden in het zuidelijk deel van 't Loo (de gronden tussen het Loo en het Achterste Loo en de gronden tussen de Treurenberg en het Loo) zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden'. De gronden ten noorden van de Weebosserweg zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid'. Ten westen van het sportpark is een gebied aangeduid als 'afweegbaar gebied uitbreiden sport'.

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. Hoewel gestreefd wordt naar een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen, bestaat tegelijkertijd de behoefte om de positie van Bergeijk als hoofdkern, ook in regionaal verband, te versterken. Mede vanwege het grondbeleid (de grondpolitiek), de risico's in planprocedures en de kwalitatieve vraag naar woningen kiest Bergeijk expliciet voor uitbreiding naast inbreiding en herstructurering. Mogelijke locaties voor uitbreiding zijn aangegeven op plekken waar in principe geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen verstedelijking. Voor bedrijvigheid is het beleid gericht op behoud van lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen. Door herstructurering van een gedeelte van bedrijventerrein Het Stoom naar woningbouw kan grote ruimtelijke kwaliteitswinst worden geboekt. De lokale vraag naar bedrijfsruimte krijgt onder andere plaats op de uitbreidingslocatie Waterlaat 6, ten noorden van 't Loo.

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 Wro-instrumenten) 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. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk. Op het gebied van verkeer wordt, in samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten, gestreefd naar verbetering van de verbinding van de N69 met de A67. Daarnaast worden maatregelen onderzocht ter verbetering van de verkeersstructuur tussen Bergeijk en Eersel, mogelijk door de totstandbrenging van een noordelijke ontsluitingsroute.

In de kern Bergeijk (inclusief 't Loo) is een aantal inbreidingslocaties benoemd. Voor de verdere toekomst is invulling van deze inbreidingslocatie niet voldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Rondom 't Loo komen is daarom een aantal grotere uitbreidingslocaties in beeld. Volgens de StructuurvisiePlus heeft de invulling van het gebied rondom 't Loo de voorkeur, aangezien hier op verschillende locaties ruimte is voor woningbouw zonder dat sprake is van aantasting van duurzame waarden.

Er dient hierbij wel rekening te worden gehouden met waardevolle elementen in de omgeving, zoals het beekdal van de Keersop. Woningbouw rond 't Loo leidt tot een logische stedenbouwkundige afronding van de kern en behoeft geen grote infrastructurele aanpassingen. Voor 't Loo zijn in de StructuurvisiePlus drie uitbreidingslocaties en twee inbreidingslocaties opgenomen. De uitbreidingslocaties bevinden zich aan de zuidzijde van 't Loo (tussen het Loo en het Achterste Loo), aan de noordwestzijde van 't Loo (locatie Terlo tussen de Frater Romboutsstraat, het Kerkpad en de Weebosserweg) en aan de westzijde van 't Loo (tussen de Treurenberg en het Loo). De inbreidingslocaties bevinden zich aan de Terlostraat (rond het gemeenschapshuis) en in het groene binnengebied tussen het Loo, de Van den Tillaartstraat en het Vonderpad (locatie Triloo).

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locaties Terlo (inclusief inbreidingslocatie rond het gemeenschapshuis) en Triloo zijn afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld. Om deze reden maken de locaties Terlo en Triloo geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de realisering van woningen in het gebied tussen het Loo en het Achterste Loo zijn op dit moment geen concrete plannen. Deze locatie is daarom bestemd conform het huidige (agrarische) gebruik.

3.1.5 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 zoveel 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.

3.2 Voorzieningen

3.2.1 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.

3.3 Verkeer

3.3.1 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2009-2015 geformuleerd. Op basis van een analyse van de huidige situatie en een analyse van de verwachte toekomstige ontwikkelingen is, in overleg met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties, een verkeersvisie opgesteld. In deze visie is aangegeven wat de gemeente in 2015 bereikt wil hebben op het gebied van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en mensgerichte maatregelen. De visie is in het GVVP vertaald in een aantal concrete maatregelen, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

In de visie op verkeer en vervoer zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.

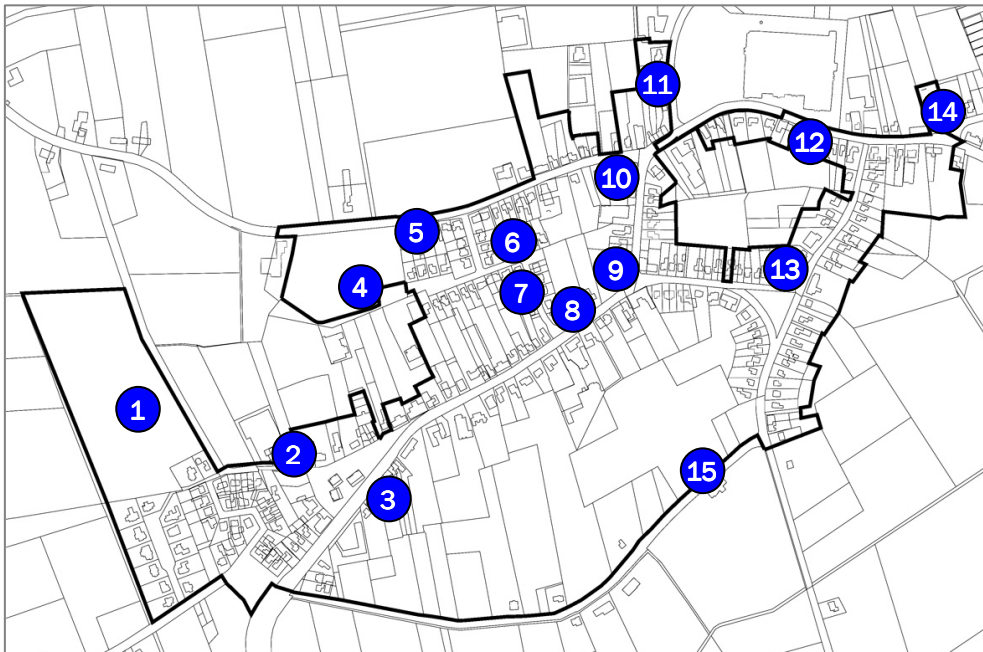
- Bereikbaarheid: de meeste mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren worden gezien in het instellen van verkeerscirculatie, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten van een route voor doorgaand verkeer. Het instellen van blauwe zones kan ook beperkt bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid.
- Openbaar vervoer: ten aanzien van openbaar vervoer worden de meeste mogelijkheden gezien in aanpassing/uitbreiding van de lijnvoering. Hiernaast worden ook mogelijkheden gezien in differentiatie van tarieven/gratis aanbieden van openbaar vervoer. De rol van de gemeente is hierbij echter beperkt.

Het beleid voor het gemotoriseerd verkeer is gericht op het voltooien van de Duurzaam Veilig categorisering en het realiseren van infrastructurele aanpassingen om de verkeersveiligheid te vergroten. Mogelijk wordt nog voor 2015 gestart met de aanleg van een noordelijke randweg, die de bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat rechtstreeks verbindt met de N397. Voor wat betreft het fietsverkeer is het streven gericht om tussen alle kernen en belangrijke schoolroutes ten minste een vrijliggend fietspad te realiseren. Daarnaast dient op een aantal fietspaden de sociale veiligheid te worden verbeterd. Voor het openbaar vervoer wordt ingezet op een betrouwbare reistijd, waarbij ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de bushaltes. Tenslotte zijn in het GVVP mensgerichte maatregelen benoemd op het gebied van communicatie, verkeerseducatie en verkeershandhaving.

4 Inbreiding en herstructurering

4.1 Inbreidings- en herstructureringslocaties

In 't Loo is op enkele locaties, met name op inbreidingslocaties tussen de bestaande bebouwing, ruimte voor de realisering van woningbouw of uitbreiding van niet-woonfuncties. Daarnaast kan op een aantal locaties herstructurering of revitalisering plaatsvinden. Hierna wordt ingegaan op de locaties waar voorliggend bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Daarbij wordt aandacht besteed aan de toekomstige functie en de wijze waarop de ontwikkeling in het bestemmingsplan is opgenomen. Voor iedere locatie geldt dat aandacht moet worden besteed aan de relevante milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 6 (en bijlage 3 bij deze toelichting) wordt hier nader op ingegaan. Een aantal van de ontwikkelingslocaties is opgenomen omdat er door particulieren een verzoek is ingediend. In paragraaf 4.2 is een overzicht opgenomen van de ingekomen verzoeken die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.



Overzicht inbreidings- en herstructureringslocaties

1 Sportpark Kerkpad

Op het sportpark aan het Kerkpad is renovatie van de bestaande kleedkamers en uitbreiding van de bestaande bebouwing met drie kleedkamers beoogd.

Het bouwvlak rond de bebouwing op het sportpark is ruimer dan de aanwezige bebouwing. Door de verruiming van het bouwvlak is de realisering van de extra kleedkamers mogelijk.

2 Woning naast Frater Romboutsstraat 26

Ten oosten van de woning aan de Frater Romboutsstraat 26 is ruimte voor de realisering van een woning. Door de realisering van een woning op deze locatie wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan de Frater Romboutsstraat opgevuld.

De realisering van een vrijstaande woning is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende perceel een bouwvlak is opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die de realisering van één nieuwe woning mogelijk maakt. Tevens is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

3 Realisering 'Klooster en Beeld' Loo 83-87

In het monumentale pand aan het Loo 83-87 is de realisering van het initiatief 'Klooster en Beeld' beoogd. Het initiatief betreft de realisering van een beeldentuin en verbouwing van het bestaande pand zodat hier ateliers, een galerie en een expositieruimte kunnen worden gehuisvest. Er is ruimte voor het aanbieden van workshops en op de verdieping worden overnachtingsmogelijkheden geboden (6 kamers). Ten behoeve van de culturele voorzieningen en de overnachtingsmogelijkheden wordt ondergeschikte horeca gerealiseerd. Daarnaast is ondergeschikte detailhandel, gerelateerd aan de culturele functie van het pand (verkoop van kunstwerken), beoogd.

Voor het perceel aan het Loo 83-87 is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' opgenomen. In de regels is aangegeven welke functies binnen deze bestemming mogen worden gevestigd en zijn onder meer gebruiksregels gegeven in verband met de overnachtingsmogelijkheden en de ondergeschikte horeca. Omdat het pand op dit perceel een rijksmonument betreft, is een relatief strak bouwvlak opgenomen, met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'. Voor de verbouwing van het pand is ingevolge de Monumentenwet een monumentenvergunning vereist.

4 Uitbreiding bebouwing natuurtuin

Op het perceel van de natuurtuin is uitbreiding van de bestaande bebouwing gewenst, onder meer om een invalidentoilet te kunnen realiseren.

Beperkte uitbreiding van de bebouwing ter plaatse van de natuurtuin is mogelijk gemaakt doordat het bouwvlak enigszins is vergroot. Het nieuwe bouwvlak ligt voor een klein gedeelte binnen de bebouwingsvrije zone van een gasleiding, die in het bestemmingsplan is opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding'. Bouwen binnen deze dubbelbestemming is slechts mogelijk nadat een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, waarbij schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5 Woning naast Weebosserweg 27a

Op de percelen ten westen van het perceel Weebosserweg 27a is ruimte voor de realisering van een woning. Op deze percelen staat nu een schuur.

Door sloop van de schuur en realisering van een vrijstaande woning zal de hoeveelheid bebouwing op deze gronden nauwelijks wijzigen. Ruimtelijk gezien is een woning op deze locatie passend in de bebouwingsstructuur van de Weebosserweg.

De realisering van een vrijstaande woning is mogelijk gemaakt doordat op de betreffende locatie een bouwvlak is opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die de realisering van één nieuwe woning mogelijk maakt. Tevens is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is op deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waarden' opgenomen.

6 Woning tussen Breerijt 32 en 34

Op het perceel tussen de woningen Breerijt 32 en Breerijt 34 is ruimte voor de realisering van een woning. Door de realisering van woningbouw op deze locatie wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan de Breerijt opgevuld.

De realisering van een vrijstaande woning is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende perceel een bouwvlak is opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die de realisering van één nieuwe woning mogelijk maakt. Tevens is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

7 Twee woningen naast Breerijt 1a

Op de percelen ten noorden van het perceel Breerijt 1a is ruimte voor de realisering van twee halfvrijstaande woningen. Door de realisering van woningbouw op deze locatie wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan de Breerijt opgevuld.

De realisering van twee halfvrijstaande woningen is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende perceel een bouwvlak is opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die de realisering van twee nieuwe woningen mogelijk maakt. Tevens is de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

8 Splitsing/nieuwbouw Loo 60

Op het perceel Loo 60 staat een woonboerderij op korte afstand van de weg. Gezien de gevelbreedte van deze woning (circa 19 meter) behoort splitsing in twee woningen tot de mogelijkheden. Een andere mogelijkheid is om het bestaande pand te slopen en wat verder naar achteren op het perceel twee woningen terug te bouwen.

Op het perceel Loo 60 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de bestaande bebouwing óf de nieuwbouw van twee woningen (onder de voorwaarde dat de bestaande woning wordt gesloopt). In de regels zijn diverse voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, onder andere dat de woningbouw inpasbaar moet zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

9 Woning in schuur Loo 54

Op het perceel Loo 54 is voldoende ruimte voor de realisering van een extra woning. In verband met de status van de bestaande woning als rijksmonument, is het echter ruimtelijk gezien niet gewenst om een nieuwe woning naast de bestaande woning te realiseren. Hierdoor zou de kenmerkende vrije ligging van het pand verloren gaan. In plaats daarvan kan de schuur achter de woning worden verbouwd tot woning.

De realisering van een woning in de schuur is mogelijk gemaakt doordat rond de schuur een bouwvlak is opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die de realisering van één nieuwe woning mogelijk maakt. Tevens is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

10 Woning tussen Weebosserweg 3 en 7

Tussen de woningen Weebosserweg 3 en 7 is ruimte voor de realisering van een woning. Door de realisering van woningbouw op deze locatie wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan de Weebosserweg opgevuld. Het vigerende bestemmingsplan biedt op deze locatie ruimte voor de realisering van een woning.

De realisering van een vrijstaande woning is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende perceel een bouwvlak is opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die de realisering van één nieuwe woning mogelijk maakt. Tevens is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

11 Twee woningen naast Stökskesweg 5

Aan de Stökskesweg, ten zuiden van de woning Stökskesweg 5, is ruimte voor de realisering van twee vrijstaande woningen. Door de realisering van woningbouw op deze locatie wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan de Stökskesweg opgevuld.

De realisering van twee vrijstaande woningen is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In de regels zijn voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waaronder het maximaal aantal te bouwen woningen.

12 Woning tussen Loo 21 en 23

Tussen de woonpercelen Loo 21 en Loo 23 ligt een onbebouwd perceel. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel een verkeersbestemming, met een wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van één woning. Door de realisering van een woning op deze locatie wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan het Loo opgevuld.

Het perceel is opgenomen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', aangezien de realisering van een weg op deze locatie niet meer aan de orde is. De realisering van een woning is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In de regels zijn voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waaronder het maximaal aantal te bouwen woningen.

13 Drie woningen op het perceel Van den Tillaartstraat 2

Op het perceel Van den Tillaartstraat 2 is een nieuwe ontwikkeling voorzien. De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt om plaats te maken voor drie nieuwe woningen: twee halfvrijstaande woningen op het oostelijk deel van het perceel en één vrijstaande woning op het westelijk deel van het perceel.

De realisering van de woningen is mogelijk gemaakt doordat op de betreffende locatie twee bouwvlakken zijn opgenomen: één bouwvlak voor de vrijstaande woning en één bouwvlak voor de twee halfvrijstaande woningen. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen die de realisering van één respectievelijk twee nieuwe woningen mogelijk maken. Tevens zijn de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' opgenomen.

14 Splitsing woning Loo 2

De woning aan het Loo 2 is, met een gevelbreedte van ruim 20 meter, groot genoeg om te worden gesplitst in twee woningen. Ruimtelijk gezien stuit woningsplitsing dan ook niet op bezwaren.

De woningsplitsing is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende bouwvlak de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen. Op de verbeelding is daarnaast een aanduiding opgenomen die de realisering van één nieuwe woning mogelijk maakt.

15 Splitsing woning Achterste Loo 4

De activiteiten van het agrarische bedrijf aan het Achterste Loo 4 worden gestaakt. Om de bestemmingsregeling op dit perceel aan te passen, is in juli 2010 het bestemmingsplan 'Aadijk 21, Luyksgestel en Achterste Loo 4, Bergeijk' vastgesteld. De regeling zoals die in dat bestemmingsplan is opgenomen, is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierbij is de systematiek aangepast aan de systematiek van bestemmingsplan 't Loo. Het bestemmingsplan 'Aadijk 21, Luyksgestel en Achterste Loo 4, Bergeijk' kent een wijzigingsbevoegdheid voor de splitsing van de woonboerderij op het perceel. Ook deze regeling is overgenomen in het bestemmingsplan 't Loo.

De woonboerderij op het perceel Achterste Loo 4 is opgenomen in de bestemming 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningsplitsing'. In de regels is splitsing van de woonboerderij in maximaal twee volwaardige woningen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Bij de wijzigingsbevoegdheid zijn verschillende voorwaarden opgenomen.

4.2 Ingediende verzoeken

Een aantal particulieren heeft een verzoek ingediend met betrekking tot de wijze van bestemmen van hun perceel of met de vraag om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. In de bijlage is een opsomming opgenomen van alle ingekomen verzoeken, waarbij is gemotiveerd waarom de verzoeken wel of niet zijn gehonoreerd. In de volgende tabel zijn de verzoeken opgesomd die in voorliggend bestemmingsplan zijn verwerkt. Bij elk verzoek is aangegeven hoe dit in het bestemmingsplan is opgenomen.

Naam – adres	Verzoek	Vertaling in bestemmingsplan
1 H. Smets en I. Vervest Loo 25 Bergeijk	Verzoek tot handhaving van de huidige woon/winkel bestemming pand Loo 25	Het pand is, conform het vigerende bestemmingsplan, voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.
2 H. Hendriks Loo 2 Bergeijk	Verzoek tot woningsplitsing van het pand Loo 2	Woningsplitsing is mogelijk gemaakt doordat op het bouwvlak de aanduiding 'twee-aaneen' in plaats van 'vrijstaand' is opgenomen.
3 A.J.A. Lodewijks Loo 65 Bergeijk	Verzoek tot oprichting van een showroom in de woning Loo 65	Het betreffende pand is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Binnen deze aanduiding is realisering van een showroom mogelijk.
4 M.H.C.J. Koolen Vonderpad 5 Bergeijk	Verzoek tot handhaving van de huidige woon/winkel bestemming van het pand Vonderpad 5	Het pand is, conform het vigerende bestemmingsplan, voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.
5 G.M.M. Verrijt Breerijt 29 Bergeijk	Verzoek tot het bouwen van één vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen op de kavel Weebosserweg 27b	Op het perceel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.
6 Fam. Van Selst Fr. Romboutsstraat 34 Bergeijk	Aanpassing bouwvlak woonhuis aan de Fr. Romboutsstraat 34 aan bestaande situatie	Het bouwvlak is aangepast op de bestaande situatie.
7 L. Lemmens	Verzoek tot het opnemen van een bouwmogelijkheid op het perceel tussen Weebosserweg 3 en 7	Op het perceel is, conform het vigerende bestemmingsplan, een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.
8 Stichting Natuurtoen 't Loo Terlostraat 4 Bergeijk	Verzoek tot uitbreiding van het bouwvlak van de natuurtoen , om de bouw van een invalidentoilet mogelijk te maken.	Het bouwvlak is iets vergroot
9 Toneelvereniging 't Abele Spel	Verzoek tot bouw van een repetitieruimte aan de achterzijde van het perceel Loo 81	In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen dat de realisering van een permanente repetitieruimte mogelijk maakt.

Naam – adres	Verzoek	Vertaling in bestemmingsplan
10 Fam. Van Moll-Theuws Loo 58 Bergeijk	Verzoek voor het bouwen van twee aaneengebouwde woningen aan de Bree-rijt (kadastraal bekend als Bergeijk, Sectie E, nr. 2798 en 2836)	Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen twee halfvrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.
11 P. Heesterbeek-Peeters Loo 54 Bergeijk	Verzoek tot bouw van een nieuwe woning tussen Loo 54 en 58	De schuur op het betreffende perceel is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand', zodat deze kan worden verbouwd tot een woning.
12 P.M. van Poppel Treurenberg 2 Bergeijk	Verzoek tot het uitbreiden van een woonhuis aan de Treurenberg 2	De grens van de woonbestemming aan de zijde van het Loo is enigszins verruimd zodat uitbreiding van de woning mogelijk is.
13 J.C.J. Gijsbers Fr. Romboutsstraat 16 Bergeijk	Verzoek tot oprichting van een detailhandel en/of ambachtsbedrijf (opslag en verkoop van kinderkleding) in het pand Fr. Romboutsstraat 16	Het pand is, conform het vigerende bestemmingsplan, voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.
14 J. van Bommel Loo 85 Bergeijk	Verzoek tot realisatie van het initiatief Klooster en Beeld, waaronder een beeldentuin, atelier, Galerie, overnachtingsmogelijkheden en uitbreiding van een bestaande keuken in het pand Loo 83 t/m 87	Het perceel is opgenomen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning', waardoor het initiatief kan worden gerealiseerd.
15 Gebr. Toonders Loo 67 Bergeijk	Verzoek tot uitbreiding van een bestaande bedrijfshal op het Loo 67	Het bouwvlak op dit perceel is zodanig aangepast dat de uitbreiding erin is opgenomen.
16 L. Verhoeven Fr. Romboutsstraat 38 Bergeijk	Verzoek tot aanleg van een extra verlicht wedstrijdveld, de uitbreiding met drie kleedkamers en de renovatie van bestaande kleedkamers ten behoeve van voetbalvereniging Terlo	Het bouwvlak op het sportterrein is iets verruimd, zodat de uitbreiding met drie kleedkamers mogelijk is.

Naam – adres	Verzoek	Vertaling in bestemmingsplan
17 H. Janssens Fr. Romboutsstraat 47 Bergeijk	Verzoek tot het opnemen van 12 en 15 meter diepe bouwvlakken ter plaatse van de halvvrijstaande en vrijstaande woningen in de Fr. Romboutsstraat	De vrijstaande woningen zijn in principe voorzien van 15 meter diepe bouwvlakken; de halfvrijstaande van 12 meter diepe bouwvlakken. In specifieke situaties, bijvoorbeeld bij ondiepe achtertuinen, is maatwerk toegepast.
18 A. Kennis	Verzoek voor het bouwen van één vrijstaande woning op het perceel Frater Romboutsstraat 26	Op het perceel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.
19 B. Groenen Loo 60 Bergeijk	Verzoek voor woningsplitsing of bouw van drie woningen op het perceel Loo 60 (inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan)	Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de splitsing van de bestaande woning of de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van twee woningen.

5 Visie ruimtelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk is een beknopte visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van 't Loo verwoord. In de visie wordt ingegaan op de verwachte en gewenste ontwikkelingen in de komende jaren, op een zodanige wijze dat de bestaande kwaliteiten ten minste behouden blijven (of verder worden versterkt) en geconstateerde knelpunten kunnen worden opgelost.

Het kader van deze visie wordt gevormd door de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Sommige aspecten hebben een hoog ambitieniveau. Een aantal aspecten uit de visie kan niet direct geoperationaliseerd worden. De realisering van een aantal wensbeelden is afhankelijk van diverse factoren. De visie en aanbevelingen vormen de basis van voorliggend bestemmingsplan.

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Op basis van de startnotitie, die voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is opgesteld, en de voorgaande hoofdstukken is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. De meeste uitgangspunten en randvoorwaarden overstijgen het bestemmingsplan voor 't Loo en gelden voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de kern Bergeijk.

5.1.1 Voorkomend uit beleid

- Voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied in de landelijke regio's door verstedelijking.
- Nieuwe ruimte bij voorkeur pas gebruiken als er binnen het bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden zijn om aan de bouwopgave te voldoen.
- Benutten van mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren of intensiveren.
- Aandacht besteden aan ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken in het geval van uitbreidingen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de prioriteit leggen bij het toevoegen van kwaliteit voor het toevoegen van kwantiteit.
- Alle ontwikkelingen worden getoetst aan de Welstandsnota.
- Behoud van de leefbaarheid in Bergeijk, onder andere door middel van zorg voor voldoende kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad.
- Daadwerkelijk realiseren van de toegestane maximale woningvoorraad (provinciale richtcijfers) in Bergeijk.
- Met name bouwen voor senioren en starters.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de waterhuishouding.
- Bij nieuwe ontwikkelingen dient het hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

5.1.2 Voorkomend uit wenselijk ruimtelijk beeld:

Ruimtelijk

- Behouden en versterken bestaande ruimtelijke structuren.
- Beschermen van de cultuurhistorische waarden die in Bergeijk aanwezig zijn.
- Behoud van de belangrijkste kenmerken van de bebouwingstypologie, dichtheid, situering, maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg.
- Behoud van het karakter van de bebouwing aan de historische linten.
- Behoud van het karakter van de bebouwing in de woonbuurten. Behoud verschil in openheid en geslotenheid in bebouwing en openbare ruimte.
- Versterking van de ruimtelijke structuur door herstructurering van bepaalde locaties die in ruimtelijk en functioneel opzicht niet meer voldoen.
- Uitsluitend nieuwe bedrijven in de categorieën 1 en 2 toestaan in de woongebieden. Concentratie bedrijven op bedrijventerreinen, toestaan bedrijven buiten bedrijventerrein als uitzondering (alleen bestaande vestigingen).
- Versterking van de groenstructuur door handhaven van grote groenplekken en versterken van groene verbindingen.
- Groenelementen (bomen en groenplekken) behouden en waar mogelijk herstellen volgens het Groenstructuurplan.
- Behoud van de functie van groenplekken als speelplek.
- Handhaven en versterken van de doorzichten naar het buitengebied.
- Behoud kenmerkende overgangen naar het buitengebied (openheid of geslotenheid).
- Versterken van de kernrandzones door combinaties van rood en groen.
- Verwerken regeling voor aan-huis-verbonden beroepen;
- Verwerken bijgebouwenregeling.

Functioneel

- Aan historische linten menging van functies voor behoud diversiteit en levendigheid.
- Benadrukken van de woonfunctie van de verschillende woonbuurten.
- Overal toestaan van aan huis verbonden beroepen/bedrijven, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank en dergelijke).
- Versterking van de woonfunctie van Bergeijk door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur, in te vullen met woningen.
- Behoud maatschappelijke functies en verdeling over de gehele kern.
- Benadrukken verkeers- en verblijfsfunctie bij respectievelijk de gebiedsontsluitingswegen en de erftoegangswegen.

6 Milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 't Loo' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op enkele locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingslocaties dienen diverse milieuaspecten in beeld te worden gebracht. Er zijn daarom verschillende onderzoeken verricht, onder ander op het gebied van geluid, flora en fauna en water. In bijlage 3 is per ontwikkelingslocatie een overzicht opgenomen van de resultaten van de verrichte onderzoeken.

6.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen. Alle wegen binnen het plangebied, met uitzondering van Den Horenman, hebben in de huidige situatie een snelheidsregime van 50 km/h of hoger. Conform het GVVP is in de periode 2009-2015 de inrichting van een aantal 30 km/h-zones voorzien. De snelheid op de route Loo-Broekstraat zal echter in ieder geval niet worden teruggebracht tot 30 km/h.

Voor de ontwikkelingslocaties waar de realisering van geluidgevoelige objecten (woningen) is voorzien, is akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 3. Voor de meeste ontwikkelingslocaties geldt dat deze niet binnen de zone van een 50 km/h-weg liggen of dat de voorkeursgrenswaarde vanwege een 50 km/h-weg niet wordt overschreden. Voor drie locaties (woning in schuur Loo 54, splitsing woning Loo 2 en splitsing woning Loo 60) heeft het college van burgemeester en wethouders op 4 april 2011 een hogere waarde vastgesteld.

Voor de wijzigingsbevoegdheden is globaal in beeld gebracht wat de te verwachten geluidbelasting is. De geluidbelasting zal ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen de maximaal te verlenen hogere waarde niet overschrijden. In het kader van de wijzigingsplannen dient te zijner tijd nader onderzoek te worden verricht naar de exacte gevelbelasting. Indien dit aan de orde is, zullen in het kader van het wijzigingsplan hogere waarden worden verzocht.

6.2 Bedrijvigheid

6.2.1 Agrarische bedrijven

In het plangebied bevindt zich één agrarisch bedrijf: aan het Loo 89. De activiteiten van de veehouderij aan het Achterste Loo 4 zijn gestaakt en zijn daarom niet langer positief bestemd in dit bestemmingsplan. De juridische regeling voor dit perceel is overgenomen uit het onlangs (juli 2010) vastgestelde bestemmingsplan 'Aadijk 21, Luyksgestel en Achterste Loo 4, Bergeijk'. Hierbij is de systematiek aangepast aan de systematiek van bestemmingsplan 't Loo. In de omgeving van het plangebied zijn daarnaast enkele agrarische bedrijven gevestigd die invloed kunnen hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden in 't Loo, vanwege de geurcontouren of vaste afstanden die ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij voor deze bedrijven gelden. Onderstaande agrarische bedrijven zijn mogelijk relevant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in 't Loo.

- Achterste Loo 3: gemengd bedrijf (melkvee en vleesvarkens, 8.188 ou);
- Achterste Loo 9: gemengd bedrijf (melkvee, vleesvarkens en vleesstieren, 11.281 ou);
- Achterste Loo 11: jongvee en schapen (2.430 ou);
- Loo 89: jongveebedrijf met enkele zoogkoeien en paarden (0 ou);
- Loo 119: varkenshouderij (11.875 ou);
- Weebosserweg 18: melkkoeien (0 ou);
- Weebosserweg 31b: melk- en jongvee (0 ou);
- Puttendijk 2: varkensbedrijf en enkele kippen (4.580 ou).

Vanwege de geurhinder die deze bedrijven veroorzaken, gelden voor delen van 't Loo beperkingen voor de realisering van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Om te beoordelen of de geurhinder vanwege de agrarische bedrijven een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- a Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- b Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen die met een directe bouwtitel in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt dat de nieuwe woningen de aanwezige bedrijven niet zullen beperken in hun activiteiten. In alle gevallen zijn er namelijk al woningen dicht bij de veehouderijen gesitueerd dan de nieuwe woningen. De woningen die het dichtste bij de veehouderij staan, zijn maatgevend.

Daarnaast geldt dat ter plaatse van de nieuwe woningbouwlocaties sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Voor woningen die mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid, geldt dat ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan inzicht dient te zijn in de milieutechnische situatie. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden is daarom opgenomen dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

6.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Ook de bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen Waterlaet en Het Stoom, ten noorden van het plangebied, kunnen van invloed zijn op het noordelijk gedeelte van 't Loo. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied komen zowel kleinschalige ambachtelijke bedrijven als grootschaligere bedrijven voor. De bedrijven variëren van categorie 2 (indicatieve afstand 30 meter) tot categorie 3.2 (indicatieve afstand 100 meter). In de meeste gevallen is het aspect geluid bepalend voor de aan te houden afstanden.

De in het plangebied aanwezige bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. Uitbreidingsmogelijkheden moeten daarom per situatie worden bezien. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Bedrijven in een hogere milieucategorie dienen zich in principe op een bedrijventerrein te vestigen.

De bedrijven die in het plangebied zijn gevestigd, zijn conform de bedrijvenlijst uit de VNG- handreiking vrijwel allemaal in te delen in milieucategorie 2. Deze bedrijven zijn zonder meer positief bestemd binnen de bestemming 'Bedrijf'. Aan het Loo 3 is een bedrijf gevestigd dat machines en werktuigen verkoopt, verhuurt en repareert. Dit bedrijf moet op basis van de VNG- handreiking worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1 (verhuurbedrijf voor machines en werktuigen, SBI-code 773). Het betreft een bestaande, historisch gegroeide situatie waarin via het milieutraject (milieuvergunning of algemene milieuregels op grond van het Activiteitenbesluit) hinder naar de omgeving wordt voorkomen. Om dit bedrijf positief te bestemmen, is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop, verhuur en reparatie van machines en werktuigen' opgenomen. Op het betreffende perceel mag dus, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook een verkoop-, verhuur- en reparatiebedrijf voor machines en werktuigen in een hogere milieucategorie zijn gevestigd.

6.3 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. 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.

In bijlage 3 is per ontwikkelingslocatie aangegeven wat de resultaten van het verrichte bodemonderzoek zijn. Voor veel locaties geldt dat de bodem, gezien het historische gebruik en/of de vigerende bestemming, niet verdacht is. Voor deze locaties wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een onderzoek verricht. Voor de woningbouwmogelijkheden die via een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, zal in het kader van het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning voor het bouwen een onderzoek worden verricht.

6.4 Riolering en waterhuishouding

6.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld.

Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen. In paragraaf 6.4.5 wordt ingegaan op de ontwikkelingslocaties.

6.4.2 Riolering

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel. In de jaren 2001/2002 is de riolering in de meeste woonwijken in Bergeijk geïnspecteerd. Hieruit bleek dat de kwaliteit van de geïnspecteerde riolering redelijk goed is. In het noordwestelijk deel van het plangebied, aan de noordzijde van de Weebosserweg, ligt een rioolpersleiding. Deze leiding is door middel van de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

6.4.3 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Hiervoor is een afkoppelkansenkaart bij de gemeente aanwezig.

6.4.4 Water in het bestemmingsplan

In het plangebied bevindt zich één leggerwatergang: de Breerijt. Deze watergang is, voor zover deze aan de oppervlakte ligt, opgenomen in de bestemming 'Water'. Het overkluisde deel van de watergang is aangeduid als 'waterloop'. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

6.4.5 Ontwikkelingslocaties

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het gemeentelijk rioleringsplan 'Visie op water' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de ontwikkelingslocaties die met een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is conform het beleid van Waterschap De Dommel bepaald of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en, zo ja, hoe groot de waterbergingsopgave per locatie is. Voor het bepalen van de bergingsopgave is gebruik gemaakt van de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap. De resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in bijlage 3. Voor de wijzigingsbevoegdheden geldt dat op dit moment onvoldoende inzichtelijk is hoe groot de toename van het verhard oppervlak zal zijn. In het kader van de wijzigingsplannen zal daarom te zijner tijd worden bepaald hoe wordt omgegaan met water. Hiertoe is in de wijzigingsbevoegdheden als voorwaarde opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Met behulp van de HNO-tool is voor de ontwikkelingslocaties de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is een globale inschatting gedaan voor de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/infiltratievoorziening nader worden bepaald. Aan de hand van de provinciale wateratlas is geconstateerd dat in het gebied (maaiveld)kwel optreedt. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen dienen op dit gegeven te worden afgestemd.

In principe is het mogelijk om op elke locatie op eigen terrein voorzieningen aan te leggen voor waterberging of infiltratie; het bestemmingsplan staat binnen elke bestemming immers water en waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toe. Met betrekking tot het aspect water zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Met het oog op de waterkwaliteit zal op de inbreidings- en herstructureringslocaties geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

6.4.6 Overleg met het waterschap

het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' is in het kader van het vooroverleg verzonden naar Waterschap De Dommel. De vooroverlegreactie van het waterschap is, voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het bestemmingsplan. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap schriftelijk aangegeven dat de eerdere opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt.

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is een gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein). Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangemerkt als risicoluw gebied. Deze gebieden bieden alle ruimte aan wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid. Bestaande risicovolle activiteiten zijn toegestaan, maar worden beperkt of verplaatst als de gelegenheid zich aandient. Nieuwe risicobronnen zijn niet toegestaan.

6.5.1 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gevestigd. Het bedrijf aan het Loo 22, dat ten noorden van het plangebied ligt, beschikt over een vergunning voor de verkoop van vuurwerk. De activiteiten van dit bedrijf vallen onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit.

6.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. Doordat het gemeentelijk beleid is gericht op clustering van risicovolle inrichtingen in de intensieve gebieden (bedrijventerreinen), die een directe ontsluiting hebben op de hoofdwegenstructuur, is het transport van gevaarlijke stoffen door de centrum- en woongebieden beperkt.

Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Deze leiding valt niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb). In het kader van het vooroverleg heeft de Gasunie aangegeven dat het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, op grond van een toetsing aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen, buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

6.6 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een gastransportleiding. Hoewel de leiding niet relevant is in het kader van het Bevb, zijn uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering bebouwing en bepaalde vormen van gebruik binnen een afstand van 3 meter uit het hart van de leiding niet toegestaan. Het gaat om activiteiten waarvan het gevaar aanwezig is dat ze het goed functioneren van de leiding ondermijnen (bijvoorbeeld het aanbrengen van diepwortelende beplanting, graafwerkzaamheden en het oprichten van nieuwe bebouwing). Voor de betreffende gronden is de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen, die een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een bouwverbod bevat. Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bouwverbod kan slechts worden verleend als de belangen van de leiding niet worden geschaad.

Voor de rioolpersleiding in het noordwestelijk deel van het plangebied (aan de noordzijde van de Weebosserweg) geldt ook een zone van 3 meter aan weerszijden van de leiding waar een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van kracht is. Voor de gronden binnen deze strook is de bestemming 'Leiding' opgenomen.

6.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

6.7.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Habitatrichtlijn is de Keersop even ten zuiden van het plangebied aangewezen als lintvormige speciale beschermingszone als onderdeel van het gebied Grootte Heide – De Plateaux. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Habitatrichtlijn-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. De instandhoudingsdoelstellingen voor de Keersop zijn beschreven als submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot de verbonden van vlottende waterranonkel en/of sterrekroos-waterranonkel en kenmerkende soorten zoals beekprik, drijvende waterweegbree, bittervoorn en kamsalamander. Concreet betekent dit dat de beek met haar oevers en een aantal daarin en daarlangs voorkomende dieren en planten dienen te worden gevrijwaard van negatieve invloeden.

In voorliggend plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de bebouwde kom, op ruime afstand van de beschermde beek. Van een directe aantasting van habitats of soorten is derhalve geen sprake. In voorliggend geval kunnen mogelijke effecten daarnaast ook bestaan uit een beïnvloeding van het grondwatersysteem, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn echter geen significante kwalitatieve of kwantitatieve hydrologische effecten aan de orde. Van effecten op de natuurwaarden in en langs de Keersop is derhalve geen sprake.

6.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Voor de locaties waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt door middel van een directe bouwtitel, is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. In bijlage 3 is per locatie aangegeven wat de resultaten van dit onderzoek zijn. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen.

Voor de woningbouwmogelijkheden die via wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, zal in het kader van het wijzigingsplan te zijner tijd een onderzoek flora en fauna plaatsvinden.

6.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

7 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 't Loo' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. 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. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien minder dan 1.000 m² uitbreidingsruimte wordt geboden (in het geval van niet-woonbestemmingen) is kostenverhaal ook niet verplicht. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van de wijzigingsplannen in beeld dient te worden gebracht.

Voor alle directe bouwtitels die in het bestemmingsplan 't Loo' zijn opgenomen (met uitzondering van de bouwtitels die uit de vigerende plannen zijn overgenomen), zijn anterieure overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomsten hebben mede betrekking op het verhalen van gemeentelijke kosten. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

8 Het bestemmingsplan

8.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in 't Loo. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 't Loo' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel.

8.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik. Een caravanstalling en bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor deze gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels). Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de verbeelding zijn tevens een bedrijf voor de verkoop, verhuur en reparatie van machines en werktuigen, een garagebedrijf, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en detailhandel toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', ondergeschikte productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid die niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor culturele en ontspannende voorzieningen in de vorm van een atelier, galerie en demonstratie-/workshopruimte. Op de verdiepingen zijn ook overnachtingsmogelijkheden toegestaan. Verder behoren ondergeschikte horeca, gerelateerd aan de hierboven genoemde voorzieningen en ondergeschikte detailhandel in culturele producten tot de mogelijkheden binnen deze bestemming. De bestaande woningen zijn toegestaan daar waar aangeduid. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor terrassen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor het rijksmonument. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en woningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij de woning mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, tot een maximum van 50 m². In de regels zijn nadere bebouwingsregels en gebruiksregels gegeven.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder zijn educatieve recreatieve voorzieningen in de vorm van een natuurtuin toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – natuurtuin'.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak mogen kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3 en voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' mogen de gronden ook worden gebruikt voor dienstverlenende activiteiten. In dit geval betreft het een ruimte met een geldautomaat. Ook toegestaan zijn terrassen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding is tevens een begraafplaats toegestaan. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een rijksmonument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor: sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca, een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan voor de opslag van materialen ten behoeve van buitensporten (maximaal 100 m²), tribunes en dug-outs. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Tuin

De voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen en zijn daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De voor 'Water' bestemde gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, en voorzieningen voor verkeer en verblijf, bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bebouwingsregels opgenomen.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, en beroepsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor een bedrijf in milieucategorie 1 of 2, detailhandel, een kantoor, en een theetuin. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van de aangeduide rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte. Waar op de verbeelding een maximale bouwhoogte is aangeduid, mag deze hoogte worden aangehouden.

In beginsel mogen er geen nieuwe woningen worden gebouwd. Daar waar aanvullende nieuwbouw van woningen wel is toegestaan, is op de verbeelding aangegeven hoeveel wooneenheden maximaal binnen het betreffende bouwvlak mogen worden toegevoegd.

In de regels zijn nadere bebouwings- en gebruiksregels gegeven. Voor de bouw van bijgebouwen is aangesloten op de 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk', zoals die per besluit van 26 februari 2004 door de raad is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd bij besluit van 7 oktober 2004. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Voor het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' woningsplitsing mogelijk te maken.

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' en een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'.

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.

Waarde – Archeologische waarden

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Ter bescherming van de archeologische waarden, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m², een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, voor het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels en voor het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, is een omgevingsvergunning vereist indien de oppervlakte van de verstoring groter is dan 250 m².

9 Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

9.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 24 juni 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 7 juli 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden in gemeenschapshuis Terlo.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn hebben 13 insprekers een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 't Loo'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 't Loo' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 januari 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging drie zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn schriftelijke reacties ontvangen van Waterschap De Dommel en van de Gasunie. Het waterschap heeft aangegeven dat de eerdere opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt. De Gasunie heeft aangegeven dat er geen bijzondere leidingen in het plangebied liggen.

In het raadsbesluit omtrent vaststelling zijn de ingediende zienswijzen van een beantwoording voorzien. Eén van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 't Loo' is op 28 april 2011 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Overzicht ingekomen verzoeken

Ingekomen verzoeken

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
1 H. Smets en I. Vervest Loo 25 Bergeijk	Verzoek tot handhaving van de huidige woon/winkel bestemming.	De rechten uit het geldende bestemmingsplan, waarin de woonbestemming Loo 25 een aanduiding heeft dat een winkel is toegestaan, worden gerespecteerd en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
2 H. Hendriks Loo 2 Bergeijk	Verzoek tot woningsplitsing	Verzoek wordt ingewilligd mits aan de voorwaarden voor extra woning kan worden voldaan. Dit moet onder andere blijken uit nadere onderzoeken naar beperkingen door geluidbelasting van de weg en de milieucirkels van de bedrijven in de omgeving.
3 A.J.A. Lodewijks Loo 65 Bergeijk	Verzoek tot oprichting van een showroom in de woning Loo 65.	Het pand Loo 65 is opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Binnen deze aanduiding is een showroom toegestaan.
4 M.H.C.J. Koolen Vonderpad 5 Bergeijk	Verzoek tot handhaving van de huidige woon/winkel bestemming.	De rechten uit het geldende bestemmingsplan, waarin de woonbestemming Vonderpad 5 een aanduiding heeft dat een winkel is toegestaan, worden gerespecteerd en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
5 G.M.M. Verrijt Breerijt 29 Bergeijk	Verzoek tot het bouwen van één vrijstaande of twee aangebouwde woningen op de kavel Weebosserweg 27b (perceelnr. sectie E nummers 2703 en 2706).	Op de percelen staat nu bebouwing in de vorm van een schuur. Met de vervanging daarvan door één vrijstaande woning wijzigt de bebouwingsintensiteit ter plekke nauwelijks. Er ontstaat vooral ander gebruik van de gronden. Ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen een woonbestemming voor één woning. Kijkend naar de omgeving wordt een passend bouwvlak opgenomen, onder de huidige gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor medewerking aan nieuwe woningen.
6 Fam. Van Selst Fr. Romboutsstraat 34 Bergeijk	Aanpassing bouwvlak woonhuis aan de Fr. Romboutsstraat 34 aan bestaande situatie.	Bouwvlak is aangepast.
7 L. Lemmens	Verzoek tot het opnemen van een bouwmogelijkheid op het perceel tussen Weebosserweg 3 en 7.	Deze bouwmogelijkheid is conform de vigerende rechten opgenomen in het bestemmingsplan.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
8 Stichting Natuurtuin 't Loo Terlostraat 4 Bergeijk	Verzoek tot uitbreiding van het bouwvlak, om de bouw van een invalidentoilet mogelijk te maken.	Het bouwvlak is iets vergroot om dit mogelijk te maken.
9 Toneelvereniging 't Abele Spel	Verzoek tot bouw van een repetitieruimte aan de achterzijde van het perceel Loo 81.	In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen dat een permanente repetitieruimte mogelijk maakt ter vervanging van de tijdelijke ruimte op het perceel.
10 Fam. Van Moll-Theuws Loo 58 Bergeijk	Verzoek voor het bouwen van twee aaneengebouwde woningen aan de Breerijt (kadastraal bekend als Bergeijk, Sectie E, nr. 2798 en 2836)	Twee aaneengebouwde woningen vullen enerzijds de open plek in de bebouwing ter plaatse in de wijk in en laten anderzijds nog de ruimte over voor een mogelijke ontsluiting naar het achterliggende binnengebied. Medewerking is uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt dan ook acceptabel. Hierbij gelden verder de huidige gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor medewerking aan nieuwe woningen
11 P. Heesterbeek-Peeters Loo 54 Bergeijk	Verzoek tot bouw van een nieuwe woning tussen Loo 54 en 58.	Medewerking aan de gewenste nieuwe woning vindt plaats via een woonbestemming op de schuur achter de bestaande woning op het perceel. Dat heeft uit ruimtelijke, stedenbouwkundige en monumentale aspecten voorkeur boven een vrijstaande woning. Verder gelden de huidige gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor medewerking aan nieuwe woningen.
12 P.M. van Poppel Treurenberg 2 Bergeijk	Verzoek tot het uitbreiden van een woonhuis aan de Treurenberg 2 (kadastraal bekend als Bergeijk, Sectie E, nr. 2.370).	De grens van de woonbestemming aan de zijde van het Loo wordt enigszins verruimd richting de weg.
13 J.C.J. Gijsbers Fr. Romboutsstraat 16 Bergeijk	Verzoek tot oprichting van een detailhandel en/of ambachtsbedrijf (opslag en verkoop van kinderkleding)	De rechten uit het geldende bestemmingsplan, waarin de woning aan de Frater Romboutsstraat 16 een aanduiding heeft dat een winkel is toegestaan, worden gerespecteerd en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
14 J. van Bommel Loo 85 Bergeijk	Verzoek tot realisatie van het initiatief Klooster en Beeld, waaronder een beeldentuin, atelier, Galerie, overnachtingsmogelijkheden en uitbreiding van een bestaande keuken in het pand Loo 83 t/m 87.	Aan het initiatief wordt medewerking verleend door aanpassing van de bestemming van het perceel, ervan uitgaande dat aan ruimtelijke en aanverwante voorwaarden wordt voldaan.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
15 Gebr. Toonders Loo 67 Bergeijk	Verzoek tot uitbreiding van een bestaande bedrijfshal op het Loo 67 (kadastraal bekend als Bergeijk, Sectie E, nr. 2.813.	De uitbreiding wordt verwerkt in het bestemmingsplan, mits aan de ruimtelijke en aanverwante aspecten, zoals parkeren en milieuhinder kan worden voldaan.
16 . Verhoeven Fr. Romboutsstraat 38 Bergeijk	Verzoek tot aanleg van een extra verlicht wedstrijdveld, de uitbreiding met drie kleedkamers en de renovatie van bestaande kleedkamers t.b.v. voetbalvereniging Terlo.	Het bouwvlak is iets vergroot om de realisering van nieuwe kleedkamers mogelijk te maken.
17 H. Janssens Fr. Romboutsstraat 47 Bergeijk	Verzoek tot het opnemen 12 en 15 meter diepe bouwvlakken ter plaatse van resp. de twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen in de Fr. Romboutsstraat.	Conform de standaard systematiek die in alle nieuwe bestemmingsplannen wordt gehanteerd is voor vrijstaande woningen in principe een bouwvlak met een diepte van 15 meter opgenomen. Voor aaneengebouwde woningen is in principe een diepte van 12 meter aangehouden. Wel is een stedenbouwkundige afweging gemaakt of dit voor elke situatie wenselijk is. In het geval van ondiepe achtertuinen zijn daarom minder diepe bouwvlakken opgenomen.
18 A. Kennis	Verzoek voor het bouwen van één vrijstaande woning op het perceel Frater Romboutsstraat 26	Op het perceel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.
19 B. Groenen Loo 60 Bergeijk	Verzoek voor woningsplitsing of bouw van drie woningen op het perceel Loo 60 (inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan)	Splitsing van de bestaande woning in twee woningen is, gezien de gevelbreedte van de bestaande woonboerderij, voorstelbaar. Ook sloop van de bestaande bebouwing en herbouw van nieuwe woningen, wat verder naar achteren op het perceel, behoort ruimtelijk gezien tot de mogelijkheden. De gewenste bouw van drie woningen past echter niet binnen het bebouwingsbeeld van dit gedeelte van het Loo. Daarom wordt medewerking verleend aan de realisering van maximaal twee woningen. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de splitsing van de bestaande woning of de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van twee woningen.

Naam - adres	Verzoek	Gehonoreerd?
20 C.C.M. Toonders Hoge Rijt 36 Luyksgestel	Verzoek tot particuliere woningbouw op het perceel tussen Achterste Loo 4 en 8.	Nieuwe woningbouw aan het Achterste Loo is uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Het Achterste Loo heeft een verspreide bebouwing van agrarische bedrijven en burgerwoningen in een open gebied, dat deel uitmaakt van het buitengebied. Dat het gebied ten noorden van de weg Achterste Loo onderdeel uitmaakt van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor het Loo en niet zoals het gebied ten zuiden van de weg in het bestemmingsplan voor het buitengebied ligt, doet daaraan niets af. Verdichting van de structuur van buitengebied en versterking door het realiseren van nieuwe woningbouw is in strijd met de uitgangspunten voor inrichting van het buitengebied. Het verzoek wordt daarom niet ingewilligd. Bovendien ligt de locatie voor de nieuwe woning binnen de geurcontouren respectievelijk vaste afstanden van de agrarische bedrijven op Achterste Loo 3, 4, 9 en 11.

Bijlage 2

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 't Loo

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 't Loo

Gemeente Bergeijk

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 't Loo

Gemeente Bergeijk

Datum:

januari 2011

Projectgegevens:

INS02-BEG00047-01D

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	2
3	Vooroverleg	13

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 24 juni 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 7 juli 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden in gemeenschapshuis Terlo. Gedurende de periode van terinzage-legging zijn inspraakreacties ingediend door 13 insprekers. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' zijn inspraakreacties ingediend door 13 insprekers. Eén persoon heeft twee inspraakreacties ingediend, waarvan één aanvullend. Deze reacties zijn als één reactie behandeld. Vijf insprekers hebben hun inspraakreactie nader toegelicht tijdens een hoorzitting.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 't Loo'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreacties zijn de volledige reacties betrokken.

1 Inspreker 1

Inspreker verzoekt om het bouwvlak op zijn perceel te vergroten zodat de carport en het achterliggende gebouw binnen het bouwvlak vallen. Anders zou een deel van de woning als bijgebouw worden bestemd, wat ernstig belemmerend werkt bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. De bouwmogelijkheden in Den Horenman zijn veel groter, terwijl het perceel van inspreker groter is dan de percelen in den Horenman.

Beantwoording:

De carport op het perceel van inspreker is aan te merken als overkapping en is dus geen gebouw, maar een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De achterliggende aanbouw is in ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en is derhalve in het voorontwerpbestemmingsplan aangemerkt als bijgebouw. Zowel de carport als het achterliggende gebouw hoeven dus in principe niet in het bouwvlak te worden opgenomen.

Hoewel er, zoals hiervoor aangegeven, geen noodzaak is om de carport en het achterliggende gebouw in het bouwvlak op te nemen, is vergroting van het bouwvlak op dit perceel ruimtelijk gezien aanvaardbaar. In het voorontwerpbestemmingsplan was sprake van een relatief smal bouwvlak, aangezien de woning met de smalle zijde op de weg is georiënteerd. Een verbreding van het bouwvlak met in totaal 6 meter (uitgaande van 3 meter aan weerszijden van het bouwvlak) stuit ruimtelijk gezien niet op bezwaren. De bestaande bebouwing op het perceel van inspreker is zodanig gesitueerd, dat het in dit geval voor de hand ligt om het bouwvlak aan de oostzijde met 4,5 meter te vergroten zodat de carport met achterliggend gebouw binnen het bouwvlak valt. Aan de westzijde resteert dan nog een uitbreiding van het bouwvlak met 1,5 meter.

Het bouwvlak heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een diepte van 15 meter, een maat die binnen de bestemming 'Wonen' in principe voor alle vrijstaande woningen is gehanteerd. Er is geen reden om in dit geval een dieper bouwvlak op te nemen. De aanbouw aan de achterzijde van de woning kan worden aangemerkt als bijgebouw en hoeft derhalve niet binnen het bouwvlak te liggen.

Aanpassing:

- Het bouwvlak op het perceel Frater Romboutsstraat 36 is aan de oostzijde met 4,5 meter verbreed en aan de westzijde met 1,5 meter. In lijn hiermee is ook het bouwvlak op het naastgelegen perceel Frater Romboutsstraat 34 verbreed, zodat aan de westzijde van deze woning sprake is van 3 meter uitbreidingsruimte.

2 Inspreker 2

Insprekers maken zich zorgen over de openbaarheid van de doodlopende weg van basisschool St. Bernardus naar het Achterste Loo. Deze weg is opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De weg wordt echter door drie aanwonenden gebruikt om met de auto achterom te komen; dit mag niet onmogelijk worden gemaakt.

Beantwoording:

De weg waar insprekers op doelen, ligt op hetzelfde kadastrale perceel als de St. Bernardusschool en is daarom opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn onder meer bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. De weg is derhalve positief bestemd en kan zonder meer gehandhaafd blijven. Het is dus niet zo dat het bestemmingsplan 't Loo' het onmogelijk maakt om via deze weg de achterzijde van de woonpercelen te bereiken. Voor het overige geldt dat het al dan niet afsluiten van de weg een (verkeers)maatregel is, die niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Inspreker 3

Reactie is gelijklopend aan reactie onder nummer 2.

Zie reactie onder 2.

4 Inspreker 4

Reactie is gelijklopend aan reactie onder nummer 2.

Zie reactie onder 2.

5 Inspreker 5

- Inspreker verzoekt het bouwvlak te verruimen tot het perceelsgedeelte dat nu voor bedrijfsactiviteiten in gebruik is. Anders kan vrijwel geen uitbreiding meer plaatsvinden, terwijl uitbreiding juist mogelijkheden biedt om (een deel van) de buitenopslag inpandig te situeren. Eventueel kan worden ingestemd met een afstand van 5 meter tot de achtertuinen van woningen aan het Vonderpad.*
- Inspreker verzoekt het bouwvlak voor de bedrijfswoning te verruimen, waarbij bij de verbreding van de woning een afstand van 2,5 meter tot de voorgevel in acht genomen wordt.*

- c *Inspreker acht een maximale inhoud voor een bedrijfswoning van 600 m³ te beperkt, aangezien een maat van 750 m³ gebruikelijk is. Bovendien ligt het bedrijf in de bebouwde kom, waar in het algemeen geen inhoudsbeperkingen gelden. Ook de provincie stelt conform de Verordening Ruimte geen maximale inhoudsmaat.*
- d *In een aanvullende reactie verzoekt inspreker de beschrijving 'een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen' aan te passen aan de feitelijke situatie. Verzocht wordt om een omschrijving 'verkoop, verhuur en reparatie van machines en werktuigen'.*
- e *Tenslotte wordt verzocht om, met het oog op zuinig ruimtegebruik, het bebouwingspercentage te bepalen op 80%, conform het vigerende bestemmingsplan.*

Beantwoording:

- a Het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijvigheid is erop gericht om in woongebieden slechts lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) toe te staan. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, dienen in principe te worden gevestigd op een bedrijventerrein. Het bedrijf van inspreker valt in milieucategorie 3.1, waardoor in principe wordt gestreefd naar verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein. Conform de systematiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor bedrijven in milieucategorie 3.1 een indicatieve afstand van 50 meter tot de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' kan deze afstand worden gecorrigeerd naar 30 meter. In onderhavig geval is sprake van een 'gemengd gebied', gezien de situering van de woningen aan dorpslint/ontsluitingsroute het Loo. Aan de indicatieve afstand van 30 meter kan echter in de huidige situatie al niet worden voldaan. Om deze reden is forse uitbreiding van de bedrijvigheid op dit perceel niet gewenst.

Daarnaast geldt dat bedrijvigheid die is gevestigd in woongebieden uit ruimtelijk oogpunt inpasbaar moet zijn tussen de omringende woningen. Bedrijven die een (te) grote ruimtevraag hebben, zouden zich daarom bij voorkeur op een bedrijventerrein moeten vestigen. Het bedrijf van inspreker bevindt zich tussen de lintbebouwing aan het dorpslint Loo-Broekstraat. Het bedrijfsperceel grenst in het zuiden rechtstreeks aan het open buitengebied, dat deel uitmaakt van het beekdalsysteem van de Keersop. Inspreker verzoekt om een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met ruim 2.500 m² toe te staan. Het huidige bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' heeft een grootte van circa 1.600 m². Een dergelijke forse uitbreiding is voor een bedrijf dat is gevestigd in een woonomgeving uit ruimtelijk oogpunt niet acceptabel. In de huidige situatie is de bedrijfsbebouwing achterop het perceel al relatief grootschalig in vergelijking met de overige (woon)bebouwing langs het lint Loo-Broekstraat. Door de gewenste uitbreiding zou het verschil tussen de bouwmassa op het perceel van inspreker en de bouwmassa op de belendende percelen nog groter worden. Bovendien vindt de uitbreiding plaats in de richting van het beekdal van de Keersop. In verband met het open karakter van het landschap, dat wordt bepaald door lange zichtlijnen over de weilanden, is een dergelijke verstoring van de dorpsrand van 't Loo niet gewenst.

Hoewel de door insprekers gewenste uitbreidingsruimte dus als te fors moet worden beschouwd, is enige vorm van verdichting op het bestaande bedrijfsperceel goed voorstelbaar. Het bouwvlak wordt daarom in zuidelijke richting met circa 5 meter verlengd, zodat de achterzijde van het bouwvlak gelijk ligt met de perceelsgrens van het naastgelegen woonperceel. Hierdoor ontstaat een logische begrenzing van het bouwvlak. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage verhoogd van 60% tot 80%, conform het vigerende bestemmingsplan.

- b De door inspreker gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijfswoning zijn ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Het bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn dan ook vergroot. Hierbij zijn de regels die gelden voor reguliere (burger)woningen als uitgangspunt genomen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen 3 meter te bedragen. Het bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel van inspreker zijn aan de westzijde met circa 1 meter verbreed, zodat hier wordt voldaan aan de afstand van 3 meter tot de perceelsgrens. Aan de oostelijke zijde is voor de bedrijfswoning een verruiming met 3 meter (gemeeten vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw) mogelijk gemaakt. Op grond van artikel 4.2.2 zijn daarnaast buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning toegestaan tot een maximum oppervlak van 50 m².
- c De systematiek voor het bestemmen van bedrijfswoningen is inmiddels in alle nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente Bergeijk aangepast. Hierbij is de maximale inhoudsmaat komen te vervallen. De maximale bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen worden immers voldoende ingekaderd door de oppervlakte van de aanduiding in combinatie met de toegestane goot- en bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanpassing voor alle bedrijfswoningen doorgevoerd.
- d De aanduiding is, zoals verzocht door insprekers, zowel op de verbeelding als in de regels aangepast in 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop, verhuur en reparatie van machines en werktuigen'.
- e Zie beantwoording onder a.

Aanpassingen:

- Het bouwvlak op het perceel Loo 3 is vergroot. Aan de zuidzijde is de grens van het bouwvlak gelijkgetrokken met de perceelsgrens van het belendende woonperceel. Aan de noordzijde is uitbreidingsruimte geboden voor de bedrijfswoning.
- De aanduiding 'bedrijfswoning' is vergroot.
- In de regels is voor alle bedrijfswoningen de maximum oppervlakte vervallen.
- Het bebouwingspercentage van het bouwvlak op Loo 3 is verhoogd van 60% naar 80%.
- De aanduiding op het perceel Loo 3 is op de verbeelding en in de regels gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop, verhuur en reparatie van machines en werktuigen'.

6 **Inspreker 6**

- a *Het bouwvlak op het perceel van insprekers is te klein en biedt op geen enkele wijze nog de mogelijkheid voor uitbreiding respectievelijk vervanging van de bedrijfsbebouwing. Op deze manier valt een aantal bedrijfsgebouwen onder het overgangsrecht, aangezien ze buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Het bouwvlak was in het vigerende bestemmingsplan ook al te klein.*
- b *De aanduiding 'bedrijfswoning' zou niet alleen op het oostelijk gedeelte van de boerderij moeten liggen, maar over de gehele boerderij.*

Beantwoording:

- a Het bouwvlak dat op het perceel van insprekers is opgenomen, is exact overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen 't Loo' (vastgesteld in 1978) en 'Wijzigingsplan Loo 89' (vastgesteld in 2005). De vigerende bouwmogelijkheden zijn derhalve één op één vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Gezien de ligging van het agrarische bedrijf, in de bebouwde kom en tussen de bestaande woningen aan 't Loo, is uitbreiding van de bouwmogelijkheden niet gewenst. Enerzijds past een te forse hoeveelheid bebouwing niet in het bebouwingsbeeld van 't Loo; anderzijds stuit uitbreiding van het bouwvlak naar verwachting op milieutechnische bezwaren. Het wijzigingsplan dat in 2005 is vastgesteld, had tot doel om het agrarische bouwvlak op het perceel te vergroten, zodat de bouw van nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk werd. In ruil voor de nieuwe bedrijfsbebouwing zou een gedeelte van de bestaande opstallen op het perceel worden gesloopt. Deze opstallen zijn daarom niet opgenomen in het nieuwe bouwvlak, maar zijn onder het overgangsrecht gebracht. Gezien de afspraken uit 2005 (nieuwbouw in ruil voor sloop van een aantal opstallen) is er geen reden om het bouwvlak op het perceel van insprekers te vergroten. Hierdoor zou de te slopen bebouwing alsnog positief worden bestemd, wat in strijd is met de gemaakte afspraken. De betreffende bebouwing dient binnen de planperiode te worden gesloopt en is derhalve onder het overgangsrecht gebracht.
- b Voor (agrarische) bedrijfswoningen geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Bergeijk dat slechts de bestaande bedrijfswoningen positief worden bestemd. De feitelijke situatie is dan ook leidend voor de begrenzing van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de huidige situatie is slechts het oostelijk deel van de boerderij in gebruik als woning. Het westelijk deel van de boerderij wordt niet als woning gebruikt. Er is dan ook geen reden om de aanduiding 'bedrijfswoning' te verruimen.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 **Inspreker 7**

De weg Breerijt sluit aan op de achterzijde van het perceel Loo 60. Door de Breerijt door te trekken, kan ook het perceel Loo 58 aan de achterzijde worden ontsloten. Insprekers verzoeken om op de achterzijde van beide percelen bouwmogelijkheden op te nemen en de Breerijt door te trekken.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan 't Loo' is grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en voorziet voor het hele plangebied in een actueel juridisch-planologisch regime. Nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen kunnen in het bestemmingsplan worden meegenomen. Op een aantal locaties is dan ook de nieuwbouw van één of enkele woningen toegestaan. Het verzoek voor woningbouw op de achterzijde van de percelen Loo 58 en Loo 60 is niet te beschouwen als een kleinschalige ontwikkeling. Om de realisering van woningen op de achterzijde van deze percelen mogelijk te maken, zou doortrekking van de Breerijt noodzakelijk zijn. Wanneer de Breerijt wordt doorgetrokken, zouden mogelijkheden ontstaan om het binnengebied tussen het Loo in het zuiden en de Weebosserweg in het noorden te herontwikkelen. Voor een dergelijke relatief grootschalige inbreidingslocatie is een overkoepelende visie noodzakelijk, waarin alle belangen worden afgewogen. Hierbij zouden ook de aangrenzende eigendommen van andere omwonenden kunnen worden betrokken. In de visievorming kan vervolgens worden bepaald of en op welke wijze kan worden voorzien in een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing van nieuwe woningen. Deze visievorming en de (ruimtelijke) afweging die daaraan ten grondslag ligt, past niet binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan voor 't Loo'. De beoogde herontwikkeling wordt dan ook niet meegenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 Inspreker 8

- Inspreker verzoekt om de bestemming 'Tuin', die aan de westgevel bijna tot aan de achtergevel van de woning reikt, aan te passen, zodat het mogelijk wordt om op deze locatie een aanbouw/garage te realiseren.*
- Inspreker verzoekt om de mogelijkheid op te nemen om zijn woning, die circa 20 meter breed is, te kunnen splitsen. Een andere mogelijkheid is om de bestaande woning af te breken en drie nieuwe woningen te realiseren, die wat verder achterop het perceel staan.*
- In 2009 is oude agrarische bebouwing gesloopt. Er is echter nog niet gestart met het bouwen van nieuwe bijgebouwen. Inspreker verzoekt om mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen tot 150 m² op te nemen, zoals opgenomen in artikel 12.2.3 lid h van het voorontwerpbestemmingsplan.*

Beantwoording:

- De woning van inspreker bevindt zich op de hoek van het Loo en de Breerijt. Conform het vigerende bestemmingsplan 't Loo' heeft inspreker de mogelijkheid om in een strook aan de westzijde van de woning bijgebouwen te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan zijn aan deze zijde van de woning opnieuw vergelijkbare bouwmogelijkheden opgenomen. Verdere verruiming van de bouwmogelijkheden is niet gewenst vanwege de gewenste openheid en de zichtlijnen tussen het Loo en de Breerijt.

- b De huidige woning is, gezien de voorgevelbreedte, in principe geschikt voor splitsing in twee woningen. In het geval van sloop en nieuwbouw zou de herbouw van twee nieuwe woningen (vrijstaand of halfvrijstaand) ook passend zijn. De realisering van drie woningen op dit perceel past niet binnen het bebouwingsbeeld van dit gedeelte van het Loo, dat juist wordt gekenmerkt door woningen die van elkaar worden gescheiden door ruime tuinen. Het realiseren van drie woningen met bijbehorende bijgebouwen zou een te intensief bebouwd beeld opleveren. Situering van nieuwbouw wat verder naar achteren op het perceel is stedenbouwkundig goed voorstelbaar en kan een verbetering van het straatbeeld opleveren.

Aangezien de plannen van inspreker op dit moment nog onvoldoende concreet zijn (er is zelfs nog sprake van twee alternatieven), kunnen ze niet integraal worden beoordeeld. Derhalve wordt de ontwikkeling niet direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 't Loo'. Zoals hierboven aangegeven, zijn beide alternatieven ruimtelijk gezien echter wel voorstelbaar. Om die reden wordt op het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het onder voorwaarden (waaronder milieuhygiënische en ruimtelijke inpasbaarheid) mogelijk om de bestaande woning te splitsen in twee woningen of de bestaande woning te slopen en maximaal twee nieuwe woningen te realiseren.

- c Ten behoeve van de sloop van opstallen op het perceel van inspreker is in 2009 een sloopvergunning verleend. Er zijn destijds geen afspraken vastgelegd met betrekking tot het terugbouwen van meer bijgebouwen dan toegestaan conform de 'standaard' bijgebouwenregeling. Er is dan ook geen reden om in het bestemmingsplan 't Loo' op dit perceel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan. De 'standaard' regeling biedt ruim voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat op het perceel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de realisering van maximaal twee woningen (zie beantwoording onder b). Na wijziging ontstaan twee bouwpercelen, en worden derhalve automatisch meer bijgebouwen toegestaan.

De regeling waar inspreker naar verwijst (artikel 12.2.3 lid h) is overigens niet van toepassing op het perceel van inspreker. Deze regeling geldt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2'.

Aanpassingen:

- De grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' aan de westzijde van de woning Loo 60 is aangepast. De bestemming 'Wonen' is hierbij verruimd tot een strook met een breedte van vier meter, gemeten vanaf de westelijke grens van het bouwvlak, vanaf een afstand van 3 meter van de voorgevelrooilijn.
- Op het perceel Loo 60 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die splitsing van de woning of de nieuwbouw van maximaal twee woningen mogelijk maakt.

9 Inspreker 9

Inspreker heeft bezwaar tegen de sloop van de schuur en de realisering van een woning op het perceel Weebosserweg 27b. In 1996 is door de gemeente aangegeven dat op dit perceel op grond van het vigerende bestemmingsplan 't Loo' geen woning kon worden gebouwd. Momenteel staat op het perceel een karakteristieke boerenschuur.

Insprekers verzoeken deze schuur als cultureel erfgoed te beschermen en op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

Beantwoording:

De realisering van een vrijstaande woning op het perceel Weebosserweg 27b past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld langs de Weebosserweg. Op het perceel staat in de huidige situatie een schuur. Door de schuur te vervangen door een woning wijzigt de bebouwingsintensiteit nauwelijks. De realisering van een woning op deze locatie vormt in ruimtelijk opzicht een passende afronding van de woonbebouwing langs de zuidzijde van de Weebosserweg. De lintbebouwing langs de zuidzijde van de Weebosserweg loopt na realisering van de nieuwe woning door tot het perceel van de natuurtuin. Ruimtelijk gezien is realisering van een woning op deze locatie derhalve goed voorstelbaar. De afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwe woning en de woning van inspreker bedraagt circa 15 meter en de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter. Deze afstanden zijn gebruikelijk binnen woongebieden (de afstand van 15 meter is zelfs ruim te noemen), zodat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van inspreker. De schuur die op het perceel aanwezig is, heeft geen monumentale waarde. Het pand is niet aangewezen als monument en is ook niet opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Noord-Brabant. Ook op gemeentelijk niveau bestaan geen voornemens om de schuur als monument aan te merken. De inspraakreactie geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Uit de brief van 1996 die inspreker heeft overgelegd, blijkt dat inspreker destijds heeft gevraagd wat de mogelijkheden voor woningbouw op het perceel Weebosserweg 27b waren conform het geldende bestemmingsplan. Door de gemeente is destijds (terecht) aangegeven dat op grond van dat bestemmingsplan (bestemmingsplan 't Loo' uit 1979) geen woning kon worden gebouwd. Er is geen sprake van een toezegging dat op dit perceel nooit woningbouw plaats zou kunnen vinden.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 Inspreker 10

- Inspreker geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan op het perceel aan de Van den Tillaartstraat 23 en 25 veel meer mogelijkheden biedt dan het nieuwe bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een aanzienlijk groter bouwvlak opgenomen, waarvan 80% mag worden bebouwd.*
- De vigerende bestemming van het perceel is 'Bedrijven categorie 1 en 2'. In het nieuwe bestemmingsplan is een bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Inspreker verzoekt om de bedrijfsbestemming te handhaven en een aanduiding 'detailhandel' op te nemen, zoals ook op het perceel Loo 65-67 is gebeurd.*
- Op het belendende perceel Loo 59 wordt toegestaan om op de perceelsgrens te bouwen. Inspreker maakt hier bezwaar tegen aangezien zijn toekomstige bouw mogelijkheden hierdoor kunnen worden beperkt.*

- d Inspreker verzoekt om voor het aangrenzende perceel dezelfde bestemming op te nemen als voor het perceel Van den Tillaarstraat 23 en 25.*
- e Op de digitale kaart is het adres Van den Tillaartstraat 25 weggefallen. Inspreker gaat er vanuit dat er nog steeds twee woonadressen zijn toegestaan.*

Beantwoording:

- a Het vigerende bestemmingsplan biedt voor het perceel van insprekers inderdaad meer bouwmogelijkheden. Het bouwvlak (met een bebouwingspercentage van maximaal 80%) is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor de vigerende rechten behouden blijven.
- b De bestemming van het perceel is, conform het verzoek van inspreker, gewijzigd in 'Bedrijf'. Ter plaatse van de aanwezige winkel is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen, zodat de feitelijke situatie positief is bestemd.
- c Voor het perceel Loo 59 zijn de vigerende bouwmogelijkheden overgenomen. Op grond van het bestemmingsplan 't Loo' mocht op dit perceel tot op de perceelsgrens worden gebouwd. De bestaande bedrijfsbebouwing staat deels ook al op de perceelsgrens. Er is geen reden om het bouwvlak op het perceel Loo 59 aan te passen. Nu voor het perceel van inspreker het vigerende bouwvlak wordt overgenomen, is overigens ook op het perceel van inspreker bebouwing tot op de perceelsgrens toegestaan.
- d Het perceel waar inspreker op doelt is volledig groen/agrarisch ingericht en is niet in gebruik als bedrijfsperceel. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming. Gezien de ligging van het perceel op de grens met het buitengebied en het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijven (grote bedrijven zoveel mogelijk verplaatsen naar bedrijventerreinen) is het niet wenselijk om op dit perceel de bestemming 'Bedrijf' op te nemen. Bovendien is er geen sprake van een concreet initiatief. De bestemming 'Agrarisch' is voor dit perceel dan ook het best passend en is niet gewijzigd.
- e De (kadastrale) ondergrond waarop een bestemmingsplan wordt getekend, is in verband met de leesbaarheid van het plan weliswaar zichtbaar op de verbeelding, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De ondergrond vormt de basis waarop het bestemmingsplan is getekend, maar heeft geen juridische betekenis. Het al dan niet aanwezig zijn van een tweede huisnummer is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet relevant.

Aanpassingen:

- De bestemming van het perceel Loo 23-25 is gewijzigd in 'Bedrijf'. De bestaande winkel is voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.
- Het bouwvlak op het perceel Loo 23-25 is aangepast zodat het overeenkomt met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwvlak is een bebouwingspercentage van 80% opgenomen.

11 Inspreker 11

- a Insprekers verzoeken om de woonbestemming van de huisnummers 83, 85 en 87 te handhaven, aangezien het initiatief Klooster en Beeld mogelijk in een beperktere vorm zal worden opgezet.*
- b Het bijgebouw aan de westzijde van het perceel van insprekers is niet juist ingetekend.*

Beantwoording:

- a Er zijn op dit moment inderdaad drie woningen gevestigd op Loo 83, 85 en 87. Er is geen reden om deze woningen niet positief te bestemmen. Het bestemmingsplan is aangepast, waarbij voor elk van de woningen de aanduiding 'wonen' is opgenomen.
- b Het bouwvlak dat rond het betreffende bijgebouw is ingetekend, komt inderdaad niet overeen met de feitelijke situatie. Het bouwvlak is daarom aangepast.

Aanpassing:

- Op de woning Loo 83 is de aanduiding 'wonen' opgenomen. De aanduiding 'bedrijfswooning' op de woning Loo 85 is aangepast in 'wonen'. Op de woning Loo 87 was in het voorontwerpbestemmingsplan al de aanduiding 'wonen' opgenomen.
- Het bouwvlak op het perceel van inspreker is aangepast aan de feitelijke situatie.

12 Inspreker 12

Inspreker geeft aan dat de woning op het perceel Loo 88a niet positief is bestemd, terwijl deze woning al ruim 40 jaar wordt bewoond.

Beantwoording:

De woning Loo 88a is in het voorontwerpbestemmingsplan samen met de woning Loo 88 opgenomen in één bouwvlak. Op het bouwvlak is de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen twee halfvrijstaande woningen aanwezig zijn. Zowel de woning Loo 88 als de woning Loo 88a is derhalve positief bestemd. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13 Inspreker 13

Inspreker geeft aan dat in het voorgaande bestemmingsplan een verkeersbestemming was opgenomen voor de gronden tussen Loo 21 en Loo 23. Inspreker vraagt zich af welke bestemming de gronden nu hebben.

Voor de gronden waren in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan blijven deze bestemmingen gehandhaafd. Een verkeersbestemming (zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan) is op deze locatie niet langer aan de orde, aangezien hier geen weg zal worden gerealiseerd. Op de locatie is, conform het vigerende bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één woning.

Aanpassing:

- Op het perceel tussen Loo 21 en 23 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één woning.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Loo' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Gasunie;

1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie van de provincie Noord-Brabant is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Waterschap De Dommel

- a *Het waterschap verzoekt om voor de ontwikkelingslocaties in beeld te brengen hoe wordt omgegaan met water. Het uitgangspunt is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Voor het bepalen van de bergingsopgave dient de HNO-tool te worden gebruikt.*
- b *Het waterschap verzoekt om in diverse bestemmingen 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving, ten behoeve van het mogelijk maken van waterberging- en infiltratie.*
- c *Het waterschap verzoekt voor de leggerwatergangen KS18 en KS26 de bestemming 'Water' op te nemen. Het overkluisde deel kan worden aangeduid als 'water'.*
- d *Het waterschap verzoekt om de aanwezige rioolpersleiding, samen met de zakelijk rechtstrook van in totaal 6 meter, op te nemen op de verbeelding.*
- e *Het waterschap verzoekt om de voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid aan te passen, zodat bij de wijziging schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij waterschap De Dommel. Dit omdat het urgent is dat het waterschap in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling wordt betrokken.*

Beantwoording:

- a Zoals verzocht door het waterschap, is per ontwikkelingslocatie in beeld gebracht of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en is de bergingsopgave bepaald. De resultaten van de toetsing door middel van de HNO-tool zijn opgenomen in de waterparagraaf.
- b Het bestemmingsplan is aangepast conform het verzoek van het waterschap. In alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

- c Watergang KS26 ligt ten westen van het sportpark en de woonpercelen aan Den Horenman. Deze watergang ligt blijkens de door het waterschap aangeleverde digitale tekening volledig buiten het plangebied van bestemmingsplan 't Loo'. De watergang is dan ook niet opgenomen op de verbeelding. Watergang KS18 (de Breerijt) is wel opgenomen op de verbeelding. Waar de Breerijt aan de oppervlakte ligt, is de bestemming 'Water' opgenomen. Voor het overkluisde deel van de watergang is de aanduiding 'waterloop' opgenomen.
- d De rioolpersleiding is, zoals verzocht door het waterschap, opgenomen op de verbeelding en in de regels door middel van de dubbelbestemming 'Leiding'.
- e De bepaling in de wijzigingsbevoegdheid is niet aangepast. Het wijzigingsplan zal te zijner tijd, conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg worden gezonden aan het waterschap. Op dat moment kan het waterschap een reactie geven op het wijzigingsplan. Omdat op deze wijze reeds in een toetsmoment voor het waterschap is voorzien, is het niet zinvol om een bepaling op te nemen dat vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap. Overigens wordt in zijn algemeenheid onderschreven dat het waterschap in een vroeg stadium bij ontwikkelingen dient te worden betrokken; er is echter geen reden om dit via een voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen op te nemen.

Aanpassingen:

- De waterparagraaf is aangevuld, waarbij voor alle ontwikkelingslocaties de bergingsopgave is bepaald.
- In alle bestemmingen is een lid 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
- De watergang KS18 is, voor zover deze aan de oppervlakte ligt, opgenomen in de bestemming 'Water'. Het overkluisde deel van de watergang is aangeduid als 'waterloop'.
- De rioolpersleiding is door middel van de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

3 Gasunie

De Gasunie heeft per mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op grond van een toetsing aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

De reactie van de Gasunie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 3

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties

In het bestemmingsplan 't Loo' is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. In paragraaf 4.1 van de toelichting is een overzicht opgenomen, waarbij is aangegeven of de ontwikkelingen direct mogelijk zijn of dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Met name voor de locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt, dient een aantal milieuhygiënische aspecten te worden onderzocht. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat er in ieder geval inzicht dient te zijn in de akoestische situatie. Voor woningen met een directe bouwtitel dient daarnaast aandacht te worden besteed aan de aspecten bodem, water, flora en fauna en archeologie. Hierna zijn per ontwikkelingslocatie de resultaten van de verrichte onderzoeken kort samengevat.

1 Woning naast Frater Romboutsstraat 26 (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de nieuwe woning vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het overwegen van (geluidbeperkende) maatregelen dan wel het verlenen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde. Vanwege de 30 km/h-weg Frater Romboutsstraat is sprake van een maximale geluidbelasting van 44 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat er uit akoestisch oogpunt sprake is van een goede situatie.

Bodem

Het perceel is op dit moment braakliggend. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De locatie aan de Frater Romboutsstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 32,7m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 80-100 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is voor de huidige situatie uitgegaan van een situatie waarin het plangebied voor 50% verhard is, aangezien de aanwezige verharding pas zeer recent, in het kader van de ontwikkeling van het woongebied Terlo, is verwijderd. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	100*
Terreinverharding	258	100**
Onverhard terrein	258	316
Totaal	516	516

* aannname voor één vrijstaande woning

** aannname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlak vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van circa 58 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Aangezien ten gevolge van het initiatief het verhard oppervlak afneemt, hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud van 0 m³ gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Quickscan flora en fauna 't Loo, 19 november 2010) blijkt dat op deze locatie geen strikter beschermde soorten en/of soortgroepen voorkomen. De ingreep is daarom niet verstorend en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Het initiatief blijft onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

2 Woning naast Weebosserweg 27a (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de nieuwe woning vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het overwegen van (geluidbeperkende) maatregelen dan wel het verlenen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde. Vanwege de 30 km/h-weg Weebosserweg is sprake van een maximale geluidbelasting van 55 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat er uit akoestisch oogpunt sprake is van een matige situatie. Het treffen van maatregelen is verkeerstechnisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. De woning heeft een geluidluwe gevel en buitenruimte. De maximaal te verlenen hogere waarde (voor 50 km/h-wegen) wordt niet overschreden. De situatie is derhalve akoestisch gezien acceptabel.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een (moes)tuin waarop een hobbyschuur staat. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De locatie aan de Weebosserweg ligt op een maaiveldniveau van circa 31,8m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	231*	200**
Terreinverharding	20	200***
Onverhard terrein	679	530
Totaal	930	930

* bestaande schuur en bijgebouw

** aanname voor één (grote) vrijstaande woning, gezien oppervlak van het perceel en oppervlak van het bouwvlak

*** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 149 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 8 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Quickscan flora en fauna 't Loo, 19 november 2010) blijkt dat op deze locatie mogelijk huismussen en steenuilen voorkomen (in het huismussenhotel en de steenuilenkast die aan de bestaande schuur hangen). De ingreep is daarom mogelijk verstorend. Het huismussenhotel en de steenuilenkast kunnen echter naar een locatie in de direct omgeving van het plangebied worden verplaatst, zodat de nestmogelijkheden behouden blijven. Dit dient te gebeuren buiten het broedseizoen en onder begeleiding van een deskundige. Momenteel worden de werkzaamheden om de kasten te verhangen in gang gezet. Na verplaatsing van de kasten zijn er uit oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting, historische kern'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m². Het initiatief heeft mogelijk een grotere bodemverstoring tot gevolg. Om deze reden is op dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² is archeologisch onderzoek verplicht.

3 Woning tussen Breerijt 32 en 34 (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de nieuwe woning vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het overwegen van (geluidbeperkende) maatregelen dan wel het verlenen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde. Vanwege de 30 km/h-weg Breerijt is sprake van een maximale geluidbelasting van 46 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat er uit akoestisch oogpunt sprake is van een goede situatie.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een tuin. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De locatie aan de Breerijt ligt op een maaiveldniveau van circa 31,6 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	75*
Terreinverharding	0	75**
Onverhard terrein	245	150
Totaal	245	245

* aannahme voor één (kleine) vrijstaande woning, gezien het smalle perceel

** aannahme voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 150 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 8 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Quickscan flora en fauna 't Loo, 19 november 2010) blijkt dat op deze locatie geen strikter beschermde soorten en/of soortgroepen voorkomen. De ingreep is daarom niet verstorend en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Het initiatief blijft onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4 Twee woningen naast Breerijt 1a (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de nieuwe woningen vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het overwegen van (geluidbeperkende) maatregelen dan wel het verlenen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde. Vanwege de 30 km/h-weg Breerijt is sprake van een maximale geluidbelasting van 41 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat er uit akoestisch oogpunt sprake is van een goede situatie.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een braakliggend perceel. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De locatie aan de Breerijt ligt op een maaiveldniveau van circa 31,5m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 80-100 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	130**
Terreinverharding	0	130***
Onverhard terrein	630	370
Totaal	630*	630

* uitgaande van een 'logische' achterste perceelsbegrenzing, in het verlengde van het perceel Breerijt 1a

** aannahme voor twee halfvrijstaande woningen van ieder 65 m² (komt overeen met grootte bouwvlak)

*** aannahme voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte halfvrijstaande woningen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 260 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 14 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Quickscan flora en fauna 't Loo, 19 november 2010) blijkt dat op deze locatie geen strikter beschermde soorten en/of soortgroepen voorkomen. De ingreep is daarom niet verstorend en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Het initiatief blijft onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5 Splitsing/nieuwbouw Loo 60 (wijzigingsbevoegdheid)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de locatie tussen de 48 dB contour en de 63 dB contour vanwege de 50 km/h-weg Loo ligt. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woningen niet worden overschreden. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd nader akoestisch onderzoek plaats te vinden om de gevelbelasting te bepalen. Indien dit aan de orde is, moeten in het kader van het wijzigingsplan hogere waarden worden verzocht. Burgemeester en wethouders hebben op 4 april 2011 een hogere waarde vastgesteld voor de splitsing van de woning.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een tuin. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van het wijzigingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de wijzigingsbevoegdheid ingevuld zal worden. Het uitvoeren van een watertoets is daarom op dit moment niet zinvol. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd inzichtelijk te worden gemaakt hoe met water wordt omgegaan.

Flora en fauna

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de wijzigingsbevoegdheid ingevuld zal worden. Gezien het huidige gebruik van deze locatie is de verwachting dat er vanwege de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van het wijzigingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de mogelijk aanwezige natuurwaarden op deze locatie.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting, historische kern'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m². In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

6 Woning in schuur Loo 54 (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Tritium Advies (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (fase 1) nieuwbouw woning tussen Loo 54 en 58 Bergeijk, 1 augustus 2010) blijkt dat op de gevel van de nieuwe woning vanwege de 50 km/h-weg Loo niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. Het treffen van maatregelen is verkeerstechnisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. De woning heeft een geluidluwe gevel en buitenruimte. Burgemeester en wethouders hebben op 4 april 2011 een hogere waarde vastgesteld voor de nieuwe woning.

Bodem

Uit onderzoek van Milon (verkennd bodemonderzoek aan het Loo 54 te Bergeijk, 24 augustus 2010) blijkt dat in de grond licht verhoogde concentraties van een aantal stoffen zijn aangetroffen. Deze licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem- en grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Water

Het initiatief betreft de realisering van een woning in de bestaande schuur. Het verhard oppervlak zal ten gevolge van deze ontwikkeling niet toenemen. Het initiatief heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Buro Maerlant (Notitie flora- en faunawet, 15 september 2010) blijkt dat de te verbouwen schuur ontoegankelijk is voor beschermde soorten. Door dit gegeven en vanwege het ontbreken van sporen, kan de aanwezigheid van strikter beschermde soorten in de schuur met zekerheid worden uitgesloten. De inpandige verbouwing heeft dan ook geen effect op soorten. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

Uit onderzoek van Milon (Notitie archeologische waarde perceel met schuur aan Loo 54 te Bergeijk, 8 september 2010) blijkt dat er voor de beoogde verbouwing van de schuur geen belemmeringen bestaan uit archeologisch oogpunt. Het betreft een interne verbouwing, waarbij geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. De regionale archeoloog van de SRE Milieudienst heeft ingestemd met deze conclusie.

7 Woning tussen Weebosserweg 3 en 7 (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de nieuwe woning vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het overwegen van (geluidbeperkende) maatregelen dan wel het verlenen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde. Vanwege de 30 km/h-weg Weebosserweg is sprake van een maximale geluidbelasting van 59 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat er uit akoestisch oogpunt sprake is van een tamelijk slechte situatie. Het treffen van maatregelen is verkeerstechnisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. De woning heeft een geluidluwe gevel en buitenruimte. De maximaal te verlenen hogere waarde (voor 50 km/h-wegen) wordt niet overschreden. De situatie is derhalve akoestisch gezien acceptabel.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een paardenwei. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

De locatie aan de Weebosserweg ligt op een maaiveldniveau van circa 31,8 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	100*
Terreinverharding	0	100**
Onverhard terrein	691	491
Totaal	691	691

* aannahme voor één vrijstaande woning

** aannahme voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 200 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 11 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Quickscan flora en fauna 't Loo, 19 november 2010) blijkt dat op deze locatie geen strikter beschermde soorten en/of soortgroepen voorkomen. De ingreep is daarom niet verstorend en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting, historische kern'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m². Het initiatief blijft onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

8 Twee woningen naast Stökskesweg 5 (wijzigingsbevoegdheid)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de locatie (gedeeltelijk) binnen de 48 dB-contour vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg ligt. Vanwege het Loo wordt op het grootste gedeelte van de locatie voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Stökskesweg voldoet de locatie in zijn geheel niet aan de voorkeursgrenswaarde, aangezien de locatie tussen de 48 dB en 63 dB contour van deze weg ligt. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woningen niet worden overschreden. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd nader akoestisch onderzoek plaats te vinden om de gevelbelasting te bepalen. Indien dit aan de orde is, moeten in het kader van het wijzigingsplan hogere waarden worden verzocht.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een paardenwei en moestuin. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van het wijzigingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de wijzigingsbevoegdheid ingevuld zal worden. Het uitvoeren van een watertoets is daarom op dit moment niet zinvol.

In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd inzichtelijk te worden gemaakt hoe met water wordt omgegaan.

Flora en fauna

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Quickscan flora en fauna 't Loo, 19 november 2010) blijkt dat op deze locatie geen strikter beschermde soorten en/of soortgroepen voorkomen. De ingreep is daarom niet verstorend en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

9 Woning tussen Loo 21 en 23 (wijzigingsbevoegdheid)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de locatie tussen de 48 dB contour en de 63 dB contour vanwege de 50 km/h-weg Loo ligt. De maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB zal ter plaatse van de nieuwe woningen niet worden overschreden. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd nader akoestisch onderzoek plaats te vinden om de gevelbelasting te bepalen. Indien dit aan de orde is, moeten in het kader van het wijzigingsplan hogere waarden worden verzocht.

Bodem

Het perceel bestaat op dit moment uit een tuin. Gezien het huidige en historische gebruik van het perceel is het niet te verwachten dat een bodemverontreiniging aanwezig is. In het kader van het wijzigingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend onderzoek worden verricht.

Water

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de wijzigingsbevoegdheid ingevuld zal worden. Het uitvoeren van een watertoets is daarom op dit moment niet zinvol. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd inzichtelijk te worden gemaakt hoe met water wordt omgegaan.

Flora en fauna

Gezien het huidige gebruik van deze locatie is de verwachting dat er vanwege de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van het wijzigingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de mogelijk aanwezige natuurwaarden op deze locatie.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid deels in een gebied met een 'hoge verwachting, historische kern'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m². In het kader van het wijzigingsplan zal te zijner tijd worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

10 Drie woningen op perceel Van den Tillaartstraat 2 (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat de nieuwe woning vanwege de 50 km/h-wegen Loo en Stökskesweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het overwegen van (geluidbeperkende) maatregelen dan wel het verlenen van een hogere waarde is derhalve niet aan de orde. Vanwege de 30 km/h-wegen Van den Tillaartstraat en Vonderpad is sprake van een maximale geluidbelasting van 50 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat er uit akoestisch oogpunt sprake is van een redelijk goede situatie. Het treffen van maatregelen is verkeers-technisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. De woning heeft een geluidluwe gevel en buitenruimte. De maximaal te verlenen hogere waarde (voor 50 km/h-wegen) wordt niet overschreden. De situatie is derhalve akoestisch gezien acceptabel.

Bodem

Uit onderzoek van Lankelma (verkennd bodemonderzoek locatie aan de Van den Tillaartstraat 2 te Bergeijk, 19 maart 2010) blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater diverse stoffen voorkomen in concentraties boven de streefwaarde/achtergrondwaarde of tussenwaarde.. Deze licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem- en grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Water

Het initiatief betreft de realisering van drie woningen ter vervanging van de bestaande bebouwing op het perceel. Het verhard oppervlak op het perceel zal hierdoor nauwelijks toenemen.

In overleg met het waterschap is besloten dat op het perceel infiltratie plaats zal vinden en dat een gescheiden riool wordt aangelegd tot aan de perceelsgrens. Het infiltratieriool zal via een overstort op de riolering worden aangesloten.

Flora en fauna

Het initiatief betreft de realisering van een drietal woningen in een tuin en op de locatie van de huidige bebouwing. Gezien de huidige situatie van het plangebied wordt een flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Archeologie

Uit onderzoek van ARC (Een archeologisch bureau-onderzoek voor de locatie Van den Tillaartstraat 2 te Bergeijk (NB), 22 juli 2010) blijkt dat op de locatie een (middel)hoge trefkans bestaat op archeologische sporen. Aangezien slechts een klein deel van de bebouwing wordt gerealiseerd buiten de contouren van de huidige bebouwing, wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De regionale archeoloog van de SRE Milieudienst heeft ingestemd met deze conclusie.

11 Splitsing woning Loo 2 (direct)

Geluid

Uit onderzoek van Croonen Adviseurs (Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 't Loo, 8 december 2010) blijkt dat op de gevel van de woning Loo 2 vanwege de 50 km/h-weg Loo niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB. Het treffen van maatregelen is verkeerstechnisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. De woningen hebben (ook na splitsing) een geluidluwe gevel en buitenruimte. Burgemeester en wethouders hebben op 4 april 2011 een hogere waarde vastgesteld voor de splitsing van de woning.

Bodem

Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij. De bestemming en functie van het perceel (wonen) blijven ongewijzigd. Bovendien vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Een bodemonderzoek is derhalve voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Water

Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij. Het verhard oppervlak zal ten gevolge van deze splitsing niet toenemen. Het initiatief heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Flora en fauna

Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee woningen. Bij een dergelijke interne verbouwing van een bestaan pand is onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid deels in een gebied met een 'hoge verwachting, historische kern' en deels in een gebied met een 'hoge verwachting'.

In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 respectievelijk 500 m². Het initiatief (splitsing van de bestaande woning) blijft onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

12 Splitsing woning Achterste Loo 4 (wijzigingsbevoegdheid)

Geluid

Splitsing van de woonboerderij aan de Achterste Loo 4 is slechts mogelijk na wijzigingsbevoegdheid. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Achterste Loo zal de maximaal te verlenen hogere waarde naar verwachting niet worden overschreden. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd nader akoestisch onderzoek plaats te vinden om de gevelbelasting te bepalen. Indien dit aan de orde is, moeten in het kader van het wijzigingsplan hogere waarden worden verzocht.

Bodem

Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij. De bestemming en functie van het perceel (wonen) blijven ongewijzigd. Bovendien vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Een bodemonderzoek is derhalve voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Water

Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij. Het verhard oppervlak zal ten gevolge van deze splitsing niet toenemen. Het initiatief heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Flora en fauna

Het initiatief betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee woningen. Bij een dergelijke interne verbouwing van een bestaan pand is onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

Archeologie

De locatie ligt volgens de archeologische verwachtingskaart behorende bij het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een 'hoge verwachting, historische kern'. In deze gebieden zal conform het gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m². Het initiatief (splitsing van de bestaande woning) blijft onder deze grens, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Bijlage
bergingsberekeningen HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

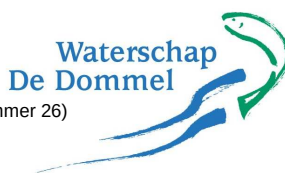
Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Frater Romboutsstraat (naast nummer 26)

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 04-01-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	516	m²
Bestaand verhard oppervlak	258	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	258	m²
Netto te compenseren oppervlak		m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)		m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	32.7	m + NAP
GHG	31.7	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	0 m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	0 m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	0 m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	0 m²
Maximale berging in normaal nat jaar	0 m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	□ uren
Berging bij extreme neerslag	
T=10 jaar	0 m³
T=100 jaar	0 m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	0 m²
Berging bij T=10 jaar	0 m³
Berging bij T=100 jaar	0 m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0 m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0 m³
------------------------	------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Weebosserweg (naast nummer 27a)

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 04-01-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	930	m²
Bestaand verhard oppervlak	251	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	400	m²
Netto te compenseren oppervlak	149	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	149	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	31.8	m + NAP
GHG	30.8	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	1	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	8	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	11	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	3	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	1	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	2	m³
T=100 jaar	2	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	13	m²
Berging bij T=10 jaar	8	m³
Berging bij T=100 jaar	11	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Breerijt (tussen nummer 32 en 34)

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 04-01-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	245	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	150	m²
Netto te compenseren oppervlak	150	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	150	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	31.6	m + NAP
GHG	30.6	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	1	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	8	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	11	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	3	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	1	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	2	m³
T=100 jaar	2	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	13	m²
Berging bij T=10 jaar	8	m³
Berging bij T=100 jaar	11	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Breerijt (naast nummer 1a)

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 04-01-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	630	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	260	m²
Netto te compenseren oppervlak	260	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	260	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	31.5	m + NAP
GHG	30.5	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	1	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	14	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	19	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	4	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	1	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m³
T=100 jaar	4	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	23	m²
Berging bij T=10 jaar	14	m³
Berging bij T=100 jaar	19	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Weebosserweg (tussen nummer 3 en 7)

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 04-01-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	691	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	200	m²
Netto te compenseren oppervlak	200	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	200	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	31.8	m + NAP
GHG	30.8	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	1	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	11	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	15	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	3	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	1	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	2	m³
T=100 jaar	3	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	18	m²
Berging bij T=10 jaar	11	m³
Berging bij T=100 jaar	15	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Bijlage 4

Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 't Loo'

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		20-4-11	



unaniem

Raadsvergadering d.d. : 28 april 2011

Agendanr: 6h

Afdeling : Leefomgeving en Wonen

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 't Loo'

Betreffend onderdeel : Leefomgeving
programmabegroting

1. Inleiding

De actualisering van de bestemmingsplannen van de kern Bergeijk en de andere kernen is in volle gang. Zo is nu ook een nieuw, actueel en digitaal bestemmingsplan gemaakt voor de kern 't Loo. Het ontwerp daarvan heeft vanaf 20 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan bevat de algemene uitgangspunten voor de actualisering en de specifieke ontwikkelingen in het deelgebied en dat houdt kortweg het volgende in:

- De huidige bestemmingsplannen voor de kern gaan terug naar één bestemmingsplan;
- Alle bestemmingen zijn vernieuwd en in een nieuw jasje. Dat betekent bijvoorbeeld, dat de woonbestemmingen ruimere, diepere bouwstroken/bouwvlakken krijgen van 12 tot 15 meter en zo nodig een hogere goothoogte wordt toegestaan tot 6 meter;
- Daar waar mogelijk/nuttig zijn zoveel mogelijk bouwstroken opgenomen i.p.v. aparte bouwvlakken per woning;
- Het bestemmingsplan digitaal wordt gemaakt volgens de wettelijke technische eisen per 1 januari 2010;
- De geldende bijgebouwenregeling is verwerkt in de diverse regels.

2. Voorstel

Besluiten het bestemmingsplan 't Loo' bestaande uit verbeelding (plankaart), toelichting en regels (voorschriften) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

3. Argumenten

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing

4. Kanttekeningen

Naar aanleiding van de inspraak zijn vier zienswijzen ingediend, één is buiten de termijn ingediend en daarom niet-ontvankelijk. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit. Bijbehorende kaartuitsnede van de aanpassing ligt ter inzage.

5. Kosten en dekking

Het oprichten van de extra woningen in het bestemmingsplan komt geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Voor bijdragen in plankosten, voorzieningen en planschade zijn overeenkomsten gesloten. De overeenkomsten liggen voor u ter inzage. Met de overeenkomsten is voorzien in de wettelijke eis de grondexploitatiebijdragen te regelen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

Raadsvoorstel



6. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

7. Bijlagen bij voorstel (ter inzage)

1. Ontwerp-bestemmingsplan 't Loo';
2. Ingekomen zienswijzen.

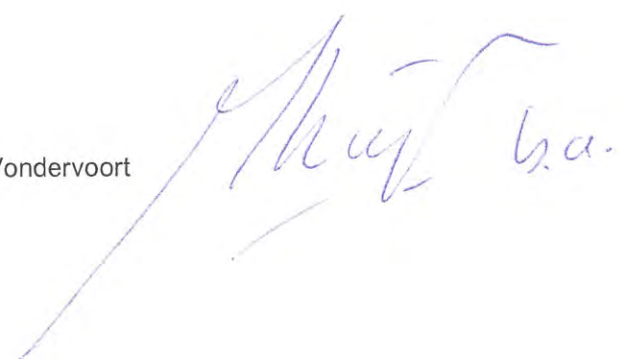
8. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 05 april 2011 geadviseerd het voorstel ter besluitvorming door te sturen naar de raad van 28 april 2011.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,


W.A.C.M. Wouters
Secretaris

H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester


423dAO

Raadsbesluit



Raadsvergadering : 28 april 2011
Agendanr : 6h.
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 't Loo

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2011;
Gezien het advies van de commissie GZ d.d. 05 april 2011.

Overwegende dat:

- De gemeente Bergeijk een herziening van een groot aantal bestemmingsplannen van de kern 't Loo in voorbereiding heeft genomen, waarvan het voorontwerp vanaf 24 juni 2010, gedurende zes weken, ingevolge de inspraakverordening, ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn reacties ingediend konden worden;
- Het ontwerp-bestemmingsplan 't Loo' vanaf 20 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn schriftelijke zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode drie schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen;
- De zienswijzen ontvankelijk zijn;
- Buiten laatstgenoemde periode een schriftelijke zienswijze is ontvangen m.b.t. het perceel Loo 89 en deze zienswijze daarom niet ontvankelijk is;
- De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op:

1. Het niet toestaan van een woonbestemming op gronden tussen Achterste Loo 4 en 8 Bergeijk;
2. Verruiming bouwvlak bedrijf Loo 3 Bergeijk en correctie beschrijving van bedrijfsactiviteiten;
3. Bestemming van de tuin bij woning Eijkenakker 4 Bergeijk in nieuw bestemmingsplan voor Waterlaat op te nemen.

- Ten aanzien van de zienswijzen het volgende kan worden vermeld:

1. Een nieuwe woonbestemming op het perceel tussen Achterste Loo 4 en 8 is niet wenselijk. De plaats ligt binnen de invloedssfeer van de geurcontouren van met name de agrarische bedrijven op Achterste Loo 3 en 9. Die geurcontouren zijn nog steeds actueel. Uit de meest recente gegevens en beschikbare dossiers van de bedrijven blijkt alleen, dat van de veestapel op Achterste Loo 11 geen schapen meer gehouden worden. Dit nog los van de vraag of een goed leef-en woonklimaat is gegarandeerd bij de gevraagde woonbestemming. De zienswijze is ongegrond te achten.
2. Meer dan de gegeven uitbreidingsruimte voor het bedrijf Loo 3, gelegen in het doorgaande dorpslint Loo-Broekstraat, is niet gewenst. Dit zou niet anders zijn als het bedrijf toekomstplannen voor benodigde bebouwingsruimte had overlegd. Het bedrijf grenst simpelweg direct aan

woningbestemmingen en het buitengebied dat deel uit maakt van het beekdalsysteem van de Keersop. De ruimtelijke inpasbaarheid van het bedrijf vraagt dus om een zorgvuldige afweging naar die twee functies. Bedrijven met een grote ruimtevraag passen beter op een bedrijventerrein. Het bouwvlak dat op dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, heeft een oppervlakte van circa 1640 m². Het bouwvlak is daarmee iets groter dan het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan, waardoor al sprake is van enige verruiming van de bouw mogelijkheden. Reclamant verzoekt om een vergroting van het bouwvlak met ruim 2.500 m², waardoor een bouwvlak met een oppervlakte van ruim 4.000 m² zou ontstaan. Een dergelijke vergroting in een overwegende woonomgeving en grenzend aan het buitengebied is buiten proporties en is daarom niet acceptabel. Het bedrijf is in zijn huidige omvang al relatief grootschalig ten opzichte van de omgeving. Dat verschil neemt alleen maar toe bij een groter bouwvlak. Het bouwvlak zou bovendien moeten worden vergroot richting het beekdal. Door bebouwing in de richting van het beekdal ontstaat een ongewenste verstoring van het open karakter van het landschap met lange zichtlijnen over weilanden. Dit in afweging nemend is slechts een beperkte uitbreiding van het bouwvlak toelaatbaar zoals reeds opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Het overkappen van buitenopslag is geen reden om een bouwvlak dan maar te vergroten. De ruimtelijke uitstraling van bebouwde en onbebouwde gronden is onvergelijkbaar.

De indiener van de zienswijze voert daarnaast aan dat zijn bedrijf, op grond van de in de VNG-brochure opgenomen A,B,C-lijst voor gebieden met functiemenging, passend is binnen de omgeving en dat daarom vergroting van het bouwvlak zou moeten worden toegestaan. In het bestemmingsplan is echter niet gekozen voor functiemenging, maar is uitgegaan van het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige functies. Woningen, bedrijven en andere functies hebben een specifieke bestemming gekregen in plaats van een ruimere regeling die een uitwisseling van functies mogelijk maakt. Het gebied van Loo 3 en omgeving is weliswaar een gemengd gebied, waar woningen en andere functies (zoals bedrijven) naast elkaar voorkomen uit een historisch gegroeide situatie, maar van een bewust nagestreefde functiemenging (zoals in een centrumgebied) is geen sprake. Voor de toepassing van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is dan ook niet uitgegaan van een gebied met functiemenging met bijbehorende A,B,C-lijst, maar van een 'standaard' lijst met milieucategorieën (1, 2, 3.1 etc.). Bovendien geldt de indeling in milieucategorie A, B of C conform de VNG-brochure alleen voor kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid. De bedrijvigheid aan Loo 3 kan niet worden gekarakteriseerd als kleinschalig, noch als ambachtelijk. Na de gewenste vergroting zou sprake zijn van een bouwvlak van ruim 4.000 m², dat onmogelijk als kleinschalig kan worden betiteld. Toepassing van de A,B,C-lijst is voor Loo 3 alleen op grond hiervan al niet mogelijk.

Het bedrijf valt onder milieucategorie 3.1 van de 'standaard' lijst van milieucategorieën van de handreiking en is daardoor een relatief zwaar bedrijf, gezien de locatie in een woonomgeving. Het algemene uitgangspunt is om in de woonomgeving uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toe te staan. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie worden gerespecteerd en positief bestemd met inachtneming van de vigerende bouwrechten, zoals ook in het geval van Loo 3 is gebeurd. Er is in dit geval geen reden om van deze wijze van bestemmen af te wijken.

Overigens zou toepassing van de A,B,C-lijst er niet toe leiden dat de uitbreiding van het bouwvlak zou worden toegestaan. Uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt is de gewenste uitbreiding immers niet gewenst. Dat geldt ook voor varianten voor de uitbreiding.

De omschrijving van het bedrijf Loo 3 in de rechterkolom van het plan op de website voor ruimtelijke plannen is niet meer dan een verwijzing naar de regels die de volledige omschrijving van het bedrijf geven.

De zienswijze is ongegrond te achten.

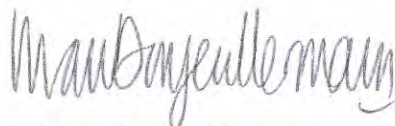
3. Het is zowel uit ruimtelijk als functioneel oogpunt logischer, dat het gehele perceel van Eijkenakker 4, dat één eigendom is, als één bestemming in één bestemmingsplan staat. Het volledige eigendom wordt daarom meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Waterlaat en verder niet opgenomen in het bestemmingsplan voor 't Loo. De zienswijze is gegrond te achten en wordt gehonoreerd.
- Binnen laatstgenoemde periode schriftelijke reacties ontvangen zijn van Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56 Boxtel en de N.V. Nederlandse Gasunie waarin respectievelijk wordt aangegeven dat eerdere opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt en geen bijzondere leidingen in het plangebied liggen;
- Op 4 april 2011 hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld voor de volgende panden: Loo 2, Loo 54 en Loo 60;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen gegrond en ongegrond te verklaren conform in vorenstaande is aangegeven en de daaruit voortvloeiende aanpassingen als volgt door te voeren:
 - De bestemming van het gebied behorende bij het perceel Eijkenakker 4 uit de plankaart te halen, zoals op bijgevoegd uittreksel van de plankaart is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam ' 't Loo', in pdf-formaat (toelichting) html-formaat (regels) en gml (kaart) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBloo1002-VAST en met de kadastrale ondergrond Norm-gbkn-Bergeijk conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, aldus gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten via anterieure overeenkomsten is geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 28 april 2011.

De gemeenteraad,



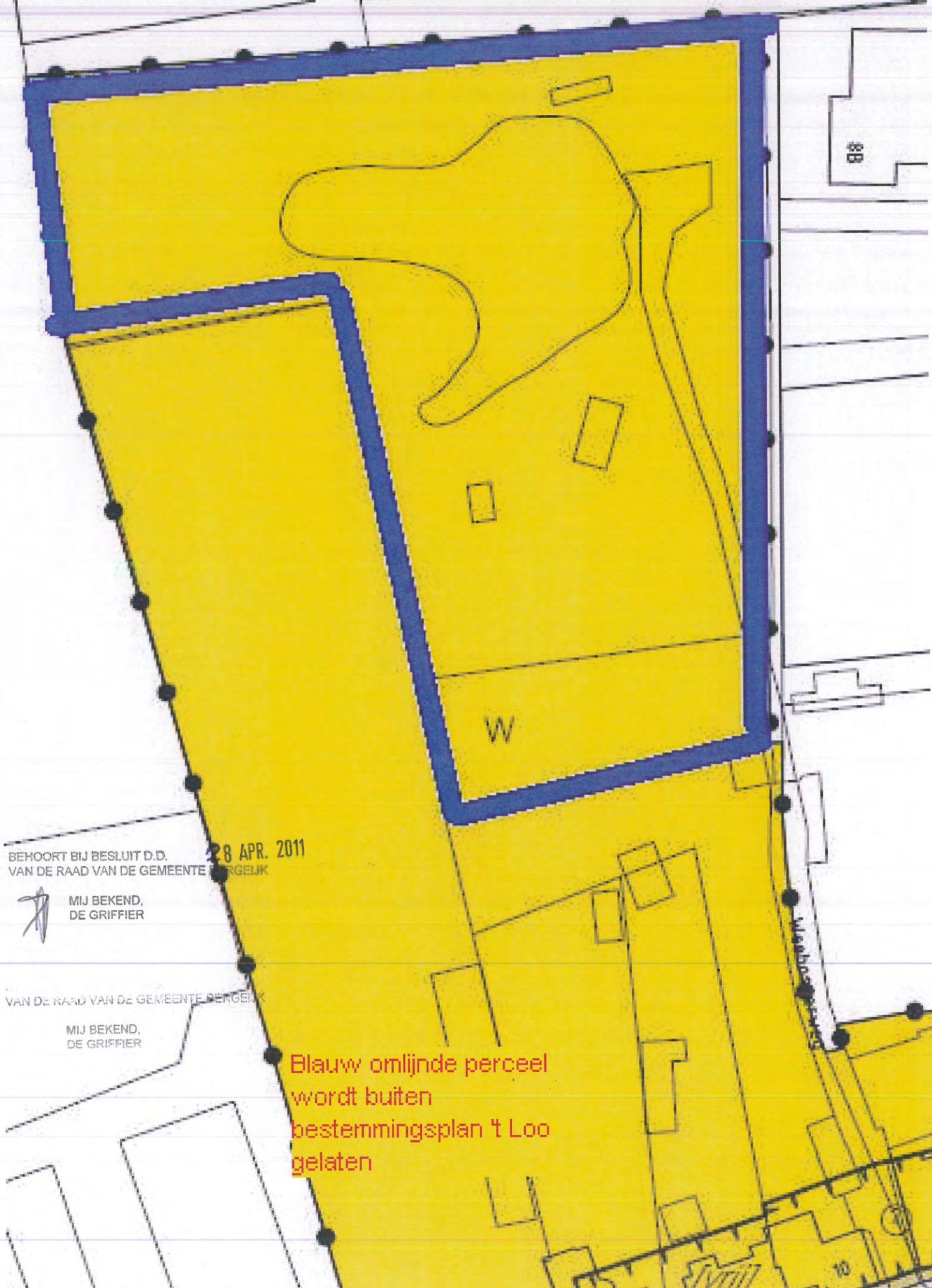
J.M. van Dongen-Hermans
Griffier wnd.



H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter

423dAOB

Uitsnede plankaart bestemmingsplan 't Loo



BEHOORT BIJ BESLUIT D.D. 28 APR. 2011
VAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE BERGELJK



MIJ BEKEND,
DE GRIFFIER

VAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE BERGELJK

MIJ BEKEND,
DE GRIFFIER

Blauw omlijnde perceel
wordt buiten
bestemmingsplan 't Loo
gelaten