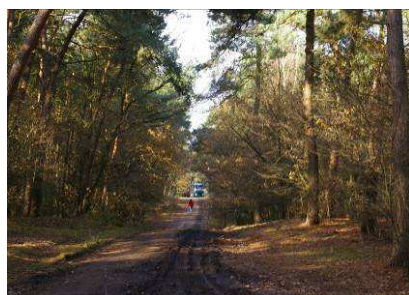
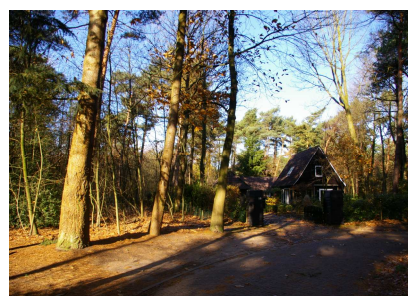


Bestemmingsplan

Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

januari 2014

Vastgesteld:

30 januari 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252437-01A

REG03-0252437-01A

TEK03-0252437-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPBuwb1048-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

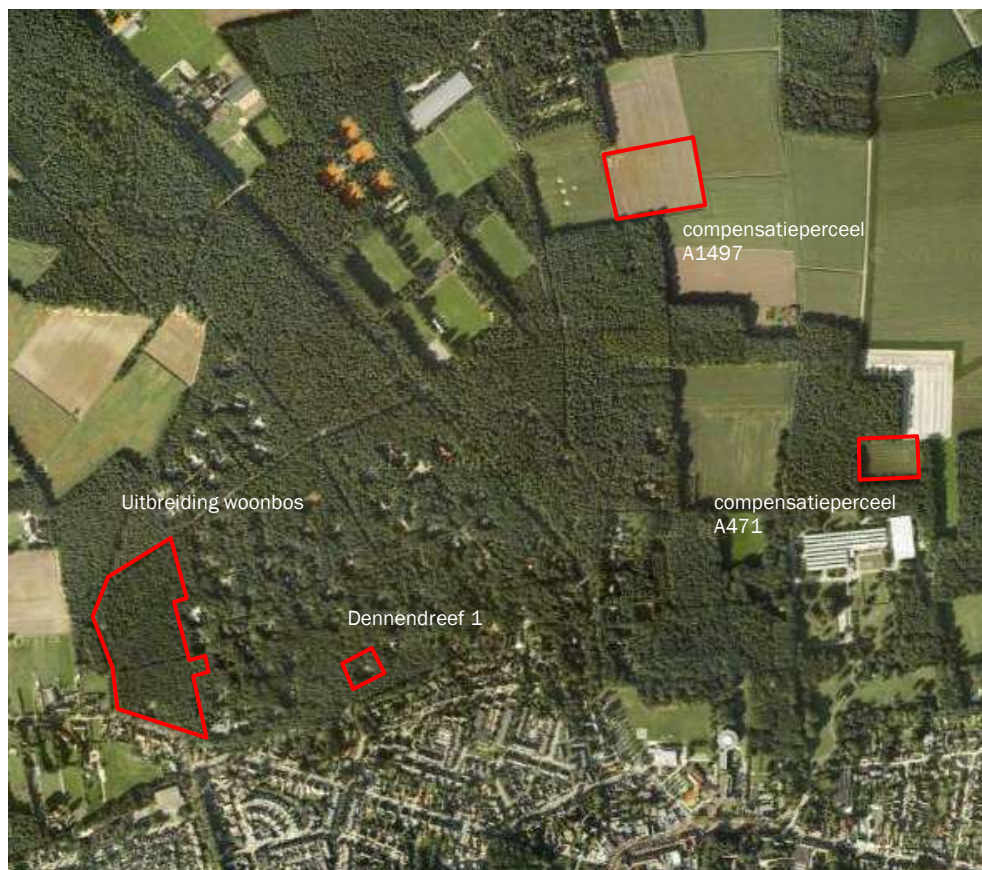
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Achtergronden	3
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Uitbreiding woonbos	4
2.4	Natuur-/boscompensatie en rood-met-groen-koppeling	9
2.5	Dennendreef 1	10
2.6	Vertaling naar het bestemmingsplan	10
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Geluid	27
4.2	Bedrijvigheid	27
4.3	Bodem	30
4.4	Riolering en waterhuishouding	31
4.5	Externe veiligheid	34
4.6	Luchtkwaliteit	35
4.7	Kabels en leidingen	36
4.8	Natuur	36
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	38
5	Het bestemmingsplan	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Plansystematiek	43
5.3	Opzet van de regels	43
5.4	De bestemmingen	47
6	Haalbaarheid	49
6.1	Financieel	49
6.2	Maatschappelijk	49

Bijlagen

- Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Inbreiding Woonbos Bergeijk, 1 februari 2012
- Bijlage 2 Rapport akoestisch onderzoek Woonbos/Hooge Berkt e.o. te Bergeijk, Croonen Adviseurs, 20 april 2011
- Bijlage 3 Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw in plangebied Woonbos/Hooge Berkt, SRE Milieudienst, 6 oktober 2009
- Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Hooge Berkt (14 woonpercelen) te Bergeijk, Geofox-Lexmond , 20 juli 2011
- Bijlage 5 Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, 22 mei 2013
- Bijlage 6 Quickscan haalbaarheid nieuwe woonboskavels woonbos Bergeijk in relatie tot de aanwezige natuurwaarden, Croonen Adviseurs, 27 november 2008
- Bijlage 7 Vleermuizen, vogel- en eekhoornonderzoek Woonbos Bergeijk, Croonen Adviseurs, 17 februari 2011
- Bijlage 8 Certificaat vijf bouwtitels, Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, 6 januari 2014
- Bijlage 9 Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'
- Bijlage 10 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'
- Bijlage 11 Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'



Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is voornemens om 10 woningen te realiseren op de onbebouwde bospercelen aan de westzijde van het woonbos in Bergeijk. Uitbreiding van het woonbos op deze gronden leidt tot een logische afronding van het bestaande woonbos en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Er is binnen de gemeente behoefte aan uitbreiding van dit specifieke type woonmilieu, bestaande uit grote kavels in een bosrijke omgeving. Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Als compensatie voor de realisering van extra woonkavels in het woonbos worden twee onbeboste kavels ten noorden van Bergeijk ingericht als bos, zodat de noordelijke bosgordel wordt versterkt. Deze kavels zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast maakt het perceel Dennendreef 1 deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' niet bestemd zoals was beoogd bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is dit gecorrigeerd.

1.2 Plangebied

De gronden waarop uitbreiding van het woonbos is voorzien liggen ten noorden van de kern Bergeijk, aan de westzijde van het bestaande woonbos. Aan de noord- en westzijde wordt dit deel van het plangebied begrensd door de Dopheidedreef. De Hooge Berkt vormt de zuidelijke begrenzing en de begrenzing in het oosten wordt gevormd door het bos rondom de bestaande woonkavels in het woonbos. Daarnaast maken het perceel Dennendreef 1 (het woonkavel en de bosgronden daaromheen) en de twee als bos in te richten percelen ten noorden van Bergeijk, kadastraal bekend als A471 en A1497, deel uit van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden waar uitbreiding van het woonbos is voorzien, vigeert het bestemmingsplan 'Eerselsedijk – Riethovensedijk', dat op 26 november 1981 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 juni 1982 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In dat bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Bos' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor houtproductie en dagrecreatie. Momenteel vindt in het plangebied geen houtproductie plaats. Dagrecreatie is beperkt tot het gebruik voor wandelen voor omwonenden. Binnen het bestemmingsplan 'Eerselsedijk – Riethovensedijk' is het niet mogelijk om woningbouw te realiseren op deze locatie.

Voor het perceel Dennendreef 1 geldt het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving', dat is vastgesteld op 29 maart 2012. Voor het agrarische perceel A471, dat als bos zal worden ingericht, vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011', dat is vastgesteld op 7 juli 2011. Het perceel is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Voor het perceel A1497 geldt het bestemmingsplan 'Camping De Paal 2009', dat is vastgesteld op 28 september 2009. Het betreffende perceel is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Extensief recreatiegebied'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader worden gemotiveerd en verantwoord. In de toelichting staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieu- en omgevingsaspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de juridische aspecten en in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling in het plangebied toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven hoe het initiatief is vertaald in een passende bestemmingsregeling.

2.1 Achtergronden

Het plangebied ligt aan de westzijde van het bestaande woonbos, aan de noordzijde van de kern Bergeijk. Het bestaande woonbos heeft een eigen karakter, met een specifiek woonmilieu dat afwijkt van de overige planmatige woongebieden in Bergeijk. Er is behoefte aan uitbreiding van dit type woonmilieu binnen de gemeente, wat onder andere blijkt uit diverse concrete verzoeken die bij de gemeente Bergeijk zijn ingediend voor de realisering van woningen in dit segment. Dit specifieke woonmilieu - dat bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels in een bebost gebied - is niet te realiseren op andere woningbouwlocaties binnen de gemeente, maar kan uitsluitend worden gerealiseerd binnen een bestaand bosgebied. Afronding van het bestaande woonbos in westelijke richting, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied, biedt de mogelijkheid om te voorzien in een tiental extra woonboskavels. Om te voorzien in de behoefte aan extra woonboskavels en om te komen tot een logische afronding van het bestaande woonbos, is in februari 2012 de stedenbouwkundige visie 'Inbreiding woonbos Bergeijk' opgesteld. De stedenbouwkundige visie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de stedenbouwkundige visie is onderzocht op welke wijze extra woonboskavels kunnen worden gerealiseerd, aansluitend op het bestaande woonbos en met respect voor de huidige karakteristieken van het gebied. De visie is enerzijds opgesteld om een ruimtelijk kader te bieden voor de beoogde ontwikkeling (zie ook paragraaf 2.3) en vormde anderzijds de motivering voor een provinciale beleidswijziging, die in februari 2013 zijn beslag heeft gekregen door de aanwijzing van de locatie als 'gebied integratie stad-land' in de provinciale Verordening Ruimte. De gronden ten westen van het bestaande woonbos waren in de Verordening Ruimte 2011 aangeduid als 'agrarisch gebied', waardoor realisering van nieuwe woonboskavels op grond van het provinciaal beleid niet mogelijk was. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 22 februari 2013 de 'Wijziging Verordening Ruimte 2012, kaartaanpassingen 1' vastgesteld. Op basis van de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige visie zijn de gronden ten westen van het bestaande woonbos in deze wijziging van de Verordening Ruimte aangewezen als 'gebied integratie stad-land', waardoor de beoogde ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden. Bij de wijziging hebben Gedeputeerde Staten gemotiveerd dat er geen provinciale belangen in het geding komen bij extensieve bebouwing in het bestaande bosgebied. Het bos maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of de groenblauwe mantel en sluit aan op een bestaand woonbos dat de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' heeft. Een beperkte uitbreiding/afronding van het woonbos in westelijke richting past daarom binnen het provinciaal beleid en is niet strijdig met de provinciale belangen.

2.2 Bestaande situatie

Het woonbos maakt onderdeel uit van een boszone op de dekzandrug ten noorden van Bergeijk. De bossen in dit gebied zijn aangeplant tussen 1850 en 1900 en dienden van oorsprong als productiebossen. In de boszone zijn van oudsher veel stedelijke functies gesitueerd, waaronder wonen, scouting en bedrijvigheid. Daarnaast is de boszone een recreatief uitloopegebied op zeer korte afstand van de kern. In de zone rond de buurtschap Hooge Berkt, die tegen het plangebied aan ligt, zijn in de laatste jaren diverse ontwikkelingen in gang gezet, zoals de uitbreiding Hooge Berkt, ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling en de ontwikkeling van landgoed Berkterheide. Daarnaast bevinden zich nabij het plangebied het sportpark met diverse sportverenigingen en camping de Paal. In de toekomst is in de omgeving van het plangebied de aanleg van een golfbaan voorzien.

De woningen in het huidige woonbos in Bergeijk zijn vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw gerealiseerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. Het betreffen vrijstaande woningen die gesitueerd zijn rondom groene pleintjes. De huidige structuur van het woonbos wordt gekenmerkt door ontsluitingen die zich vertakken en doodlopen in woonstraatlussen waaraan de woonpercelen liggen. Deze manier van ontsluiten resulteert in een bosmaat tussen de woningen die sterk varieert. Dit is een kenmerkende kwaliteit van het woonbos. De openbare ruimte, die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt tezamen met de bosrijke omgeving en de grote tuinen voor het bindend element tussen de 'losse' bebouwing.



Bebouwing in het huidige woonbos

Er is weinig samenhang in architectuur tussen de (overwegend zorgvuldig ontworpen) woningen. Omdat de woningen zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat vanwege de bindende groenstructuur niet ten koste van de samenhang.

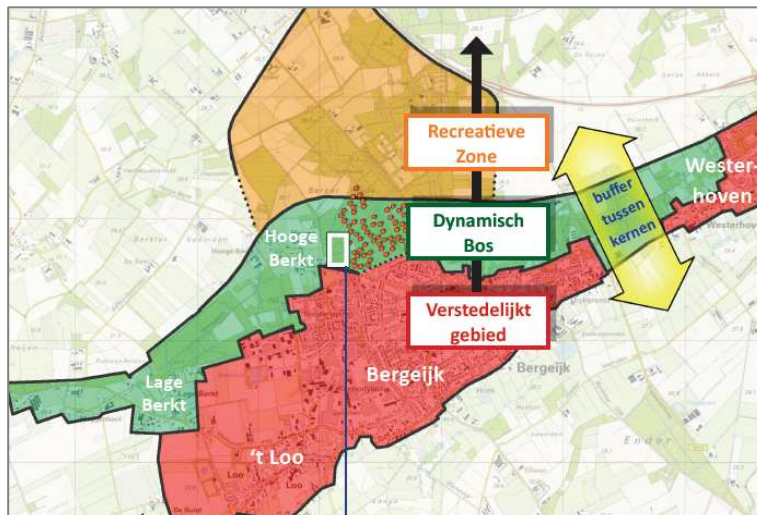
2.3 Uitbreiding woonbos

2.3.1 Stedenbouwkundige visie

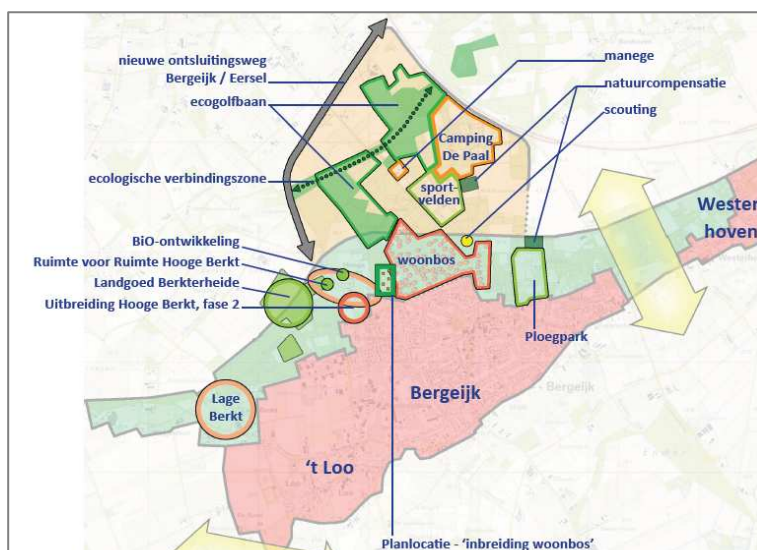
In de stedenbouwkundige visie 'Inbreiding Woonbos Bergeijk' zijn de mogelijkheden voor het toevoegen van woonpercelen in het woonbos onderzocht.

Vanuit de landschappelijke opbouw en het verstedelijkingspatroon is Bergeijk ruimtelijk gezien op te delen in een aantal schillen:

- **Verstedelijkt gebied:** de verstedelijkte zone ligt ingeklemd tussen gebieden met landschappelijke waarden, in het zuiden de beekdalen, in het noorden de bosgebieden. Tussen de kern Bergeijk en Westerhoven wordt een bufferzone open gehouden. Aan de westzijde wordt de kern Bergeijk begrensd door een klein beekdal, het beekdal is de bufferzone tussen Bergeijk ('t Loo) en Luyksgestel.
- **Dynamisch bos:** ten noorden van de kernen Bergeijk en Luyksgestel ligt een langgestrekte boszone. In de boszone zijn van oudsher veel stedelijke functies gesitueerd waaronder wonen, scouting en bedrijvigheid. Daarnaast is de boszone een recreatief uitlooptgebied voor de kern. Het gebied heeft een hoge dynamiek.
- **Recreatieve zone:** verder naar het noorden ligt een zone met grootschalige recreatieve en toeristische functies zoals een groot sportpark, een sporthal, camping de Paal en een toekomstige golfbaan. De functies zijn ingepast in de bestaande bosstructuren. In deze zone vinden her en der nog groencompensatieprojecten plaats.
- **Agrarische zone:** verder naar buiten is de grond in agrarisch gebruik.



Ruimtelijke opbouw



Huidige en nieuwe functies

In de schil dynamisch bos bevinden zich van oudsher diverse functies, met name rond de oude textielfabriek De Ploeg en in en rond het woonbos. Ook in de zone rond buurtschap Hooge Berkt zijn de laatste jaren diverse ontwikkelingen in gang gezet. Het voorliggende initiatief om het woonbos uit te breiden past in deze ontwikkeling.

In de stedenbouwkundige visie is een concept uitgewerkt voor de ontwikkelingen rondom de Hooge Berkt en het woonbos. Daarin is uitgegaan van drie strategieën:

- **Verbinden van de bosstructuren** (zowel kwantitatief als kwalitatief): de dynamische boszone aan de noordrand van Bergeijk wordt versterkt door de rood-groene ontwikkelingen rondom de buurtschap Hooge Berkt. Het uitgangspunt is een groene kamerstructuur waarbinnen de stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De groenstructuren tussen de kamers verbinden de bosstructuren ten oosten en westen van de Hooge Berkt met elkaar. De buurtschap Hooge Berkt en omgeving vormt een schakel. Voor de 'inbreiding woonbos' wordt een inverse strategie toegepast, namelijk een 'sponsstructuur' in het bos. De gaten in het bos zijn onderdeel van de strategie om het bos te verbeteren en om te vormen.
- **Verbindende routes** (fijnmazig netwerk): in het gebied zijn diverse oude routes gesitueerd die zorgen voor een fijnmazig netwerk. De routes verbinden de woongebieden van Bergeijk met de dynamische boszone aan de noordzijde van de kern en met de recreatieve zone. Veel van de paden zijn onverhard. Door de nieuwe ontwikkelingen ontstaan kansen om nieuwe routes toe te voegen aan het netwerk. Voor het nieuwe deel van het Woonbos wordt, vergelijkbaar met de rest van het woonbos, een doodlopende weg toegevoegd die ontsloten wordt vanaf de Dopheidreef. Door het toevoegen van langzaamverkeerdorsteekjes wordt de nieuwe structuur opgenomen in het langzaamverkeersnetwerk.
- **Groene woonconcepten** (wonen in een ruime en groene setting): de kamerstructuur rond de Hooge Berkt en de 'sponsstructuur' in het nieuwe deel van het Woonbos bieden ruimte voor een 'bijzonder stedelijk woonprogramma': dus geen reguliere woonwijk, maar groene woonconcepten. De kamers in het bos bieden ruimte voor boswonen op ruime kavels, vergelijkbaar met het bestaande deel van het woonbos. De kavels zijn van voldoende omvang zodat de bosstructuur intact blijft en de bewoners voldoende privacy wordt gegarandeerd.

2.3.2 Ruimtelijk kader uitbreiding Woonbos

Op basis van de in de stedenbouwkundige visie geformuleerde ontwikkelingsstrategieën is een ruimtelijk kader uitgewerkt voor de afronding van het woonbos in westelijke richting. Uitgangspunt voor het toevoegen van woonpercelen is dat de karakteristiek van het woonbos behouden blijft en dat de nieuwe percelen qua situering en bebouwingsmogelijkheden passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bezien in welke mate verdichting van het woonbos door het realiseren van nieuwe woonkavels toelaatbaar is. Verdichten van het bestaande woonbos is slechts marginaal mogelijk. Het verdichten van het woonbos door het 'opvullen van gaten' zou tot homogeniteit leiden, die het woonbos als woonomgeving minder interessant zou maken.

Bovendien leidt een vergaande verdichting tot aantasting van de bestaande karakteristiek en ruimtelijke structuur van het gebied. Juist de variatie in bosmaat tussen de woningen is één van de meest kenmerkende kwaliteiten. Door uitbreiding te voorzien in het westelijk deel ontstaat een natuurlijke afronding van het woongebied, dat op deze wijze een goede en geleidelijke overgang vormt tussen het landelijk buitengebied en de woonkern Bergeijk.

Het westelijk deel van het woonbos is momenteel onbebouwd. In dit onbebouwde gedeelte is voldoende ruimte om een ontsluiting toe te voegen die past binnen de huidige structuur van het woonbos. Aan deze ontsluiting kunnen woningen worden gerealiseerd. Het aantal toe te voegen nieuwe woonkavels hangt nauw samen met het uitgangspunt dat met de inpassing van de nieuwe kavels moet worden aangesloten bij de bestaande karakteristiek en ruimtelijke structuur van het woonbos. De beleving van het bos staat hierbij centraal. Zo worden de buitenranden van het bos, de ontsluiting en de woonperceelsgrenzen gekenmerkt door groene bufferzones met bos waardoor het woonbos niet als woonwijk wordt ervaren.

Door de realisering van de nieuwe woonboskavels is behoud van de huidige padenstructuur niet volledig mogelijk. De padenstructuur wordt daarom aangepast, zodat het bos toegankelijk blijft voor omwonenden en recreanten. Het is daarbij niet zozeer van belang dat de huidige paden op exact dezelfde plek blijven liggen; van belang is dat een fijnmazige doorgaande padenstructuur in noord-zuid- en oost-westrichting gehandhaafd blijft. De huidige paden in het plangebied zijn vooral informele paden die in de loop van de tijd zijn ontstaan. Deze padenstructuur wordt aangepast zodat de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het bos behouden blijven. De realisering van woningen staat behoud van een doorgaande padenstructuur niet in de weg. De nieuwe padenstructuur, die is opgenomen op nevenstaande afbeelding, is gekoppeld aan de toekomstige verkaveling van het woonbos. De nieuwe (verlegde) paden liggen daarbij op zo groot mogelijke afstand van de nieuwe woonboskavels - veelal midden tussen twee woonboskavels in - zodat de 'bosbeleving' zo veel mogelijk behouden blijft. De aanleg van paden is in de bosbestemming algemeen mogelijk, zodat de exacte ligging van de paden kan worden aangepast op de uitgifte van de woonboskavels.



Nieuwe padenstructuur

Uitgangspunt is en blijft het behoud van een doorgaande padenstructuur door dit nieuwe deel van het woonbos. Overigens sluit de aanpassing van de padenstructuur het spontaan ontstaan van nieuwe paden in de toekomst niet uit, zoals dat in het bestaande woonbos ook is gebeurd.

De landschappelijke onderlegger bos blijft bij de uitbreiding nadrukkelijk gerespecteerd. Rond de ontsluiting kunnen 10 nieuwe bouwpercelen worden gesitueerd. Als uitgangspunt zijn bestemmingsvlakken (bebouwbare delen van de kavels) van circa 625 m² (25 bij 25 meter) opgenomen die tot maximaal 300 m² kunnen worden bebouwd. Met deze maat wordt aangesloten op de grootte van de bestaande woonkavels. Daarnaast blijft op deze manier de differentiatie in bosmaat tussen de woningen aanwezig. Door het realiseren van 10 woonkavels in het westelijk deel van het woonbos wordt circa 20% van het huidige bosgebied omgezet in een woonkavel. Het boskarakter van het gebied blijft daardoor behouden. Van de maximaal 625 m² per kavel mag bovendien maar 300 m² bebouwd worden; het overige deel van de percelen wordt ingericht als (bos)tuin. De toekomstige eigenaren zullen wellicht enkele bomen rooien, maar niet alle bos op de uit te geven kavels zal verdwijnen. Hierdoor zal het percentage bos dat behouden blijft in de praktijk nog hoger zijn dan 80%. Daarnaast worden de randen van het bos versterkt als robuuste zones waardoor de uitstraling van het bos verbeterd wordt.

2.3.3 Woningbouwprogramma

Het woonbos heeft een eigen karakter dat afwijkt van de overige planmatige woongebieden in Bergeijk. Er is dan ook sprake van een uniek woonmilieu, dat binnen de gemeente Bergeijk alleen op deze locatie en in het woonbos in Walik voorkomt. Dit type woonmilieu is niet vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties binnen de gemeente. Er is een duidelijke behoefte aan uitbreiding van dit type woonmilieu binnen de gemeente:

- het bestaande woonbos is 'vol';
- er liggen diverse concrete verzoeken bij de gemeente Bergeijk voor woningen in dit segment;
- dit woonmilieu is uitsluitend te realiseren binnen een bestaand bosgebied. Het is niet mogelijk een woongebied met een dergelijk karakteristiek op een andere inbreidingslocatie te realiseren.

De uitbreiding van het woonbos in Bergeijk is de laatste woonuitbreiding van de kern Bergeijk. Het is geen op zichzelf staande uitbreiding, maar een afronding van het woonbos. In de gemeentelijke woningbouwmonitor is voorzien in de realisatie van 10 woningen in het woonbos. Een deel van de plancapaciteit van de woningbouwlocatie Tiliaans Noord in Luyksgestel is 'bevroren' om deze ontwikkeling mogelijk te maken. 5 van de 10 te ontwikkelen woningen worden ingezet voor de ruimte-voor-ruimteregeeling, wat inhoudt dat veestallen in het buitengebied worden afgebroken en fosfaatrechten worden ingeleverd. Daarvoor in de plaats mogen aan de rand van steden en dorpen bouw kavels worden uitgegeven.

De uitbreidingslocatie van het woonbos, die door de provincie is aangemerkt als 'gebied integratie stad-land', leent zich bij uitstek voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte-kavels met een goede verhouding tussen 'rood' en 'groen'.

2.4 Natuur-/boscompensatie en rood-met-groen-koppeling

Vanuit vigerende natuurwetgeving en –beleid bestaat geen compensatieverplichting voor de te ontwikkelen locatie. Het plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur en compensatie in het kader van de Boswet is ook niet aan de orde. De gemeente is desalniettemin voornemens de realisatie van de nieuwe bouwkavels in het bosgebied te compenseren. De schil dynamisch bos wordt ten noordoosten van het bestaande woonbos versterkt door aanplant van bos op twee agrarische percelen. De compensatie vindt plaats in een verhouding 1:2: er wordt twee keer zoveel bos aangeplant als er verdwijnt ten behoeve van de 10 nieuwe woonkavels. De compensatie wordt op deze wijze direct ingezet ten behoeve van de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Door het toevoegen van bos op de compensatiepercelen worden bosgebieden met elkaar verbonden en wordt de noordelijke bosgordel, waar ook het woonbos deel van uitmaakt, versterkt. Hiermee wordt een brede groene wig vanuit het achterliggende bosgebied richting de kern gerealiseerd. Door deze compensatie wordt tevens voldaan aan de door de provincie vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat door het inrichten en bestemmen van twee agrarische kavels als bos op goede wijze gestalte wordt gegeven aan de gewenste kwaliteitsverbetering.

Naast compensatie in de vorm van bosaanplant op agrarische percelen buiten het woonbos, worden ook binnen het plangebied van het woonbos maatregelen getroffen. Het huidige bos binnen het plangebied is eenzijdig en herbergt weinig tot geen bijzondere natuurwaarden. Uit flora- en faunaonderzoek (zie paragraaf 4.8) is gebleken dat het bestaande woonbos een grotere differentiatie aan planten en dieren (grotere biodiversiteit) herbergt dan het bos in het plangebied. Door de bewoning van het bos is het bos dus rijker geworden aan flora en fauna. Momenteel wordt gewerkt aan een ecologisch bosbeheerontwikkelingsplan, waarin maatregelen worden opgenomen om de biodiversiteit ook in het nieuwe gedeelte van het woonbos te vergroten. Er is daarmee sprake van een directe koppeling tussen 'rood' (realiseren van woonkavels) en 'groen' (vergroten van de biodiversiteit en versterken van natuurwaarden van het bestaande bos). Om de toegankelijkheid van het bosgebied te handhaven, wordt de padenstructuur betrokken bij de kwaliteitsverbetering van het bos. Uitgangspunt is dat zowel in oost-westrichting als in noord-zuidrichting een fijnmazige padenstructuur behouden blijft. De bestaande paden worden daarbij deels verlegd zodat ze op zo groot mogelijke afstand van de woonboskavels komen te liggen. Hierdoor blijft de 'bosbeleving' zoveel mogelijk behouden. In combinatie met de nieuwe ontsluitingslus, die informeel wordt ingericht, blijft het bosgebied toegankelijk voor omwonenden en bewoners van de kern Bergeijk, die via het woonbos het noordelijk van de kern gelegen bosgebied kunnen bereiken. Door de realisering van woonkavels in het bosgebied is sprake van een versterking van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het gebied, als logische voortzetting en afronding van het huidige woonbos.

De realisering van 10 extra woonboskavels heeft slechts een beperkte aantasting van het bestaande bosgebied tot gevolg en doet geen afbreuk aan de bestaande natuurwaarden. Doordat gelijktijdig wordt geïnvesteerd in vergroting van de biodiversiteit en in compensatie op locaties buiten het plangebied, is per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst, zowel op de locatie waar uitbreiding van het woonbos plaatsvindt als op de compensatiepercelen in het ten noorden van Bergeijk gelegen bosgebied.

2.5 Dennendreef 1

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' in maart 2012 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een ingediende zienswijze besloten om de ligging van de bestemming 'Wonen - Woonbos' op het perceel Dennendreef 1 aan te passen. Bij de aanpassing van het bestemmingsplan na de vaststelling is het bestemmingsvlak weliswaar aangepast, maar deze aanpassing kwam niet overeen met het verzoek van de indiener van de zienswijze. In voorliggend bestemmingsplan is het bestemmingsvlak alsnog op de goede manier aangepast, door het in zuidelijke en westelijke richting te vergroten.

2.6 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan is qua bestemmingsbepalingen aangesloten bij het Handboek digitale bestemmingsplannen Kempengemeenten en het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Uitgangspunt is dat de bouwmogelijkheden op de nieuwe woonbospercelen hetzelfde zijn als de bouwmogelijkheden op de percelen in het bestaande deel van het woonbos.

Ten behoeve van de nieuwe woonpercelen is de bestemming 'Wonen - Woonbos' opgenomen. Gebouwen mogen in het hele bestemmingsvlak worden gebouwd. De bestemmingsvlakken zijn zodanig gesitueerd dat tussen de woningen onderling en tussen de woningen en de (ontsluitings)wegen voldoende brede bosstroken overblijven. De bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' hebben een oppervlakte van circa 625 m² (25 x 25 meter). De percelen die aan de nieuwe bewoners worden verkocht, kunnen - net als in het bestaande woonbos - groter zijn dan 625 m², omdat ook delen van de gronden met de bestemming 'Bos' aan de nieuwe bewoners kunnen worden verkocht. Binnen de bestemming 'Bos' worden echter geen bouwmogelijkheden geboden, zodat de bebouwing op de woonbospercelen beperkt blijft tot de vlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' en de bebouwing dus zoveel mogelijk geconcentreerd wordt gerealiseerd.

Binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' is maximaal 300 m² bebouwing toegestaan. De maat van maximaal 300 m² geldt niet alleen voor de woning, maar voor de totale gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Het perceel (bestemmingen 'Wonen - Woonbos' en 'Bos' tezamen) dient minimaal 1000 m² groot te zijn om van deze maximale mogelijkheden gebruik te maken. Naast het absolute maximum van 300 m² bebouwing per kavel (bestemming 'Wonen - Woonbos') geldt namelijk ook dat het bebouwingspercentage maximaal 30% van het bosperceel (gronden in eigendom, dus bestemming 'Wonen - Woonbos' en eventueel bestemming 'Bos') mag bedragen. In het geval een kavel kleiner is dan 1.000 m², worden de maximale bouwmogelijkheden dus bepaald door het bebouwingspercentage van 30% en niet door het absolute maximum van 300 m². Dit wordt in onderstaand voorbeeld geïllustreerd.

Gronden in eigendom: 625 m² 'Wonen - Woonbos' en 75 m² 'Bos' (totaal 800 m²):

- *maximale bouwmogelijkheid is 30% van 800 m² = 240 m²;*
- *alle bebouwing te situeren in bestemming 'Wonen - Woonbos'.*

Gronden in eigendom: 625 m² 'Wonen - Woonbos' en 575 m² 'Bos' (totaal 1.200 m²):

- *maximale bouwmogelijkheid is het absolute maximum van 300 m² (30% van 1.200 m² is 360 m², maar in dit geval is het absolute maximum minder, dus is die maat bepalend);*
- *alle bebouwing te situeren in bestemming 'Wonen - Woonbos'.*

Voor de woningen in het woonbos zijn de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 9 meter. Indien wordt gekozen voor een plat dak, geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos' zijn gebruiksregels opgenomen voor beroepsmatige activiteiten.

Voor de gronden rondom de woonpercelen is de bestemming 'Bos' opgenomen. Op of in de gronden binnen de bestemming 'Bos' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Aanleg van paden is algemeen mogelijk binnen de bestemming 'Bos', zodat het bestemmingsplan maximale flexibiliteit biedt om de bestaande padenstructuur aan te passen en aan te vullen, waardoor het fijnmazige netwerk in stand kan worden gehouden. De feitelijke verkaveling met toevoeging van reststroken vindt plaats bij de uitvoering van het bestemmingsplan. De reststroken zullen de bestemming 'Bos' houden, er worden geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Voor de ontsluitingsweg is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Hierna zijn derhalve de belangrijkste bevindingen uit het provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Het plangebied is op de Structurenkaart van de SVRO deels aangewezen als 'gemengd agrarisch gebied'.

Het gemengd agrarisch gebied wordt gezien als een gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving.

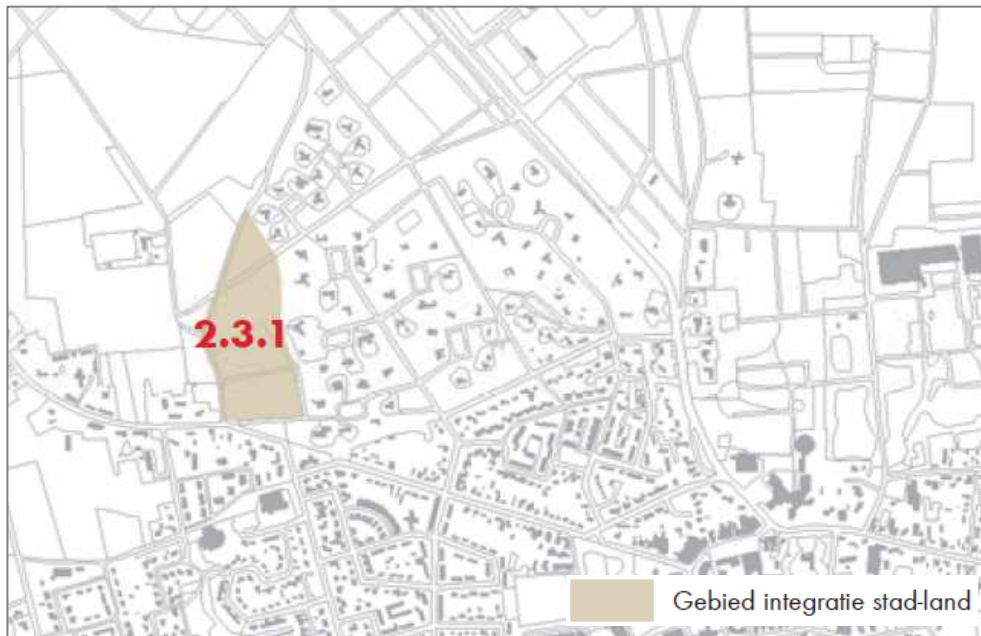
3.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. De regels in de Verordening Ruimte zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het sluitstuk van het bundelingsbeleid wordt gevormd door de voorheen genoemde rood-met-groen-koppeling zoals deze thans is opgenomen in de bepaling over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De uitbreidingslocatie van het woonbos is niet aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied' en valt ook niet onder het 'zoekgebied verstedelijking'. Op 22 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de 'Wijziging Verordening ruimte 2012, kaartaanpassingen 1' vastgesteld. Met deze wijziging is het gebied aangewezen als 'gebied integratie stad-land'. Bij de wijziging is gemotiveerd dat er geen provinciale belangen in het geding komen bij extensieve bebouwing in het bestaand bosgebied. Dit bos maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of de groenblauwe mantel en sluit aan op een bestaand woonbos dat de aanduiding bestaand stedelijk gebied heeft.

Een stedelijke ontwikkeling in een gebied dat is aangeduid als 'gebied integratie stad-land' dient in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling plaats te vinden. De regels voor de ontwikkelingen in een 'gebied integratie stad-land' zijn opgenomen in artikel 3.4 van de Verordening Ruimte. In hoofdstuk 2 is reeds uitgebreid aandacht besteed aan de beoogde 'rode' ontwikkeling van het gebied en de 'groene' compensatie die hiervoor is voorzien. Hierna zijn de regels van de Verordening Ruimte



Uitsnede kaart Wijziging Verordening ruimte 2012, kaartaanpassingen 1

opgenomen, waarbij per aspect kort is aangegeven hoe hieraan wordt voldaan.

Artikel 3.4. Stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad - land

1. In afwijking van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan, gelegen in een gebied integratie stad – land, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze stedelijke ontwikkeling:
 - a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;

Gelijktijdig met de ontwikkeling van de 10 extra woonboskavels (waarvan 5 kavels worden ontwikkeld als ruimte-voor-ruimte kavels) worden op basis van een ecologisch bosbeheerontwikkelingsplan maatregelen getroffen om de kwaliteit van het huidige bos en de biodiversiteit te vergroten. Daarnaast wordt de oppervlakte aan bos die verloren gaat, in een verhouding van 1:2 gecompenseerd in de noordelijke bosgordel (2 x zoveel bosaanplant als er aan woonkavels wordt bestemd). Per saldo is dus sprake van 'groene' kwaliteitswinst, zowel op de locatie woonbos als in de bosgordel.

- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

Het plan heeft betrekking op 10 woonboskavels, niet op een bedrijventerrein.

- 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik;

Uitbreiding van het woonbos voorziet in een bijzonder woonmilieu, dat niet op een andere locatie in of aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het is niet mogelijk om het gewenste woonmilieu (vrijstaande woningen op ruime kavels in een bosgebied) te realiseren op een locatie in één van de kernen binnen de gemeentegrenzen. Op inbreidingslocaties worden over het algemeen woningen in de goedkope tot middeldure sector gerealiseerd, in een verkaveling die past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het ligt uit ruimtelijk oogpunt niet voor de hand om binnen het bestaand stedelijk gebied een bosgebied aan te planten en daarin vrijstaande woningen te realiseren. Bovendien ontbreekt daarvoor over het algemeen de ruimte. Realisering van het gewenste woonmilieu, dat door zijn ruimtelijke opzet een grote oppervlakte vraagt, in één van de kernen zou ten koste gaan van de mogelijkheden voor de bouw van de overige gewenste woningen. De verkavelingsplannen en de grondexploitaties van de inbreidingsplannen die deel uitmaken van de harde plancapaciteit bieden geen mogelijkheid voor het realiseren van grotere kavels in een bosomgeving. Het is dus feitelijk (en financieel) onmogelijk om binnen het bestaand stedelijk gebied te voorzien in dit bijzondere woonklimaat. Afronding van het woonbos in westelijke richting, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied, biedt wel de mogelijkheid om te voorzien in ruimte voor een tiental extra woonboskavels. Een vergelijkbare alternatieve locatie is in de gemeente niet voorhanden.

- b. de stedelijke ontwikkeling een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied integratie stad-land alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit bedoeld in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

Door uitbreiding van het woonbos wordt voorzien in een passende afronding van het woonbos, in een structuur die aansluit bij het bestaande deel van het woonbos.

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt en door compensatie en investeringen in de kwaliteit van het bosgebied draagt het plan bij aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zelf én van de bosgebieden ten noorden van Bergeijk als geheel. Uitbreiding van het woonbos is onder andere opgenomen als project in de gemeentelijk structuurvisie en is verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie 'Inbreiding Woonbos Bergeijk'. Het initiatief past derhalve binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

Uitbreiding vindt plaats direct ten westen van het bestaande woonbos, dat in de Verordening Ruimte is aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'.

- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

De waardevolle kenmerken van het bosgebied blijven behouden, onder andere doordat de groene randen behouden blijven, doordat tussen de woonkavels bosstroken van voldoende breedte overblijven en doordat een doorgaande padenstructuur behouden blijft. De groene geleding in het gebied blijft behouden. Het ecologisch bosbeheerontwikkelingsplan heeft tot doel om de landschappelijke en ecologische waarden van het bosgebied te vergroten.

- c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsonwikkeling.

De percelen waarop compensatie plaatsvindt (in de vorm van aanplant van bos) maken deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan en zijn bestemd als 'Bos'. De percelen zijn in gemeentelijk eigendom. In de grondexploitatie van de woonboskavels is een bedrag opgenomen om compenserende maatregelen te treffen en om landschappelijke/ecologische ingrepen te doen in het bestaande bosgebied. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de kwaliteitsverbetering van het landschap hiermee inhoudelijk op goede wijze gestalte is gegeven. In de regels van dit bestemmingsplan is - op verzoek van de provincie - een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat de 6^e tot en met de 10^e omgevingsvergunning voor het bouwen pas kunnen worden verleend als de compensatie op de percelen in de noordelijke bosgordel is gerealiseerd.

Voor de eerste 5 omgevingsvergunningen geldt deze verplichting niet, aangezien 5 van de 10 woningen als ruimte-voor-ruimtewoning worden gebouwd. Ruimte-voor-ruimtewoningen zijn uitgezonderd van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

Ruimte-voor-ruimte

Van de tien nieuwe woonkavels in het woonbos worden vijf kavels ontwikkeld als ruimte-voor-ruimtekavel. Het beleid omtrent ruimte-voor-ruimte is door de provincie vastgelegd in de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. In beginsel mag een ruimte-voor-ruimtewoning door agrariërs worden gebouwd indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. Deze sloop kan plaatsvinden in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte beheert de bouwrechten in de provincie Noord-Brabant. Ten behoeve van de ontwikkeling van vijf ruimte-voor-ruimtekavels in het woonbos zijn bij de Ontwikkelingsmaatschappij vijf bouwtitels aangekocht. Op 6 januari 2014 heeft de Ontwikkelingsmaatschappij een certificaat uitgegeven waarin voor de vijf bouwtitels is aangegeven welke tegenprestatie (in de vorm van de sloop van agrarische opstallen) is geleverd. Het certificaat is als bijlage opgenomen. Door de locatie in samenhang met de ruimte-voor-ruimteregeling te ontwikkelen, wordt bijgedragen aan een stedelijke ontwikkeling die goed in balans is met een groene landschapontwikkeling.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 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.

3.2.2 Regionaal woningbouwprogramma

Op 13 juni 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost het regionale woningbouwprogramma 2012 t/m 2021 vastgesteld. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en gaat uit van de bouw van circa 30.000 woningen in de periode tot en met 2021. Voor de gemeente Bergeijk is in de periode 2012 t/m 2021 een toename van 662 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt gerealiseerd. De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte (zie paragraaf 3.3.2).

Inmiddels is door de provincie een nieuwe prognose gegeven voor de periode 2013 t/m 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

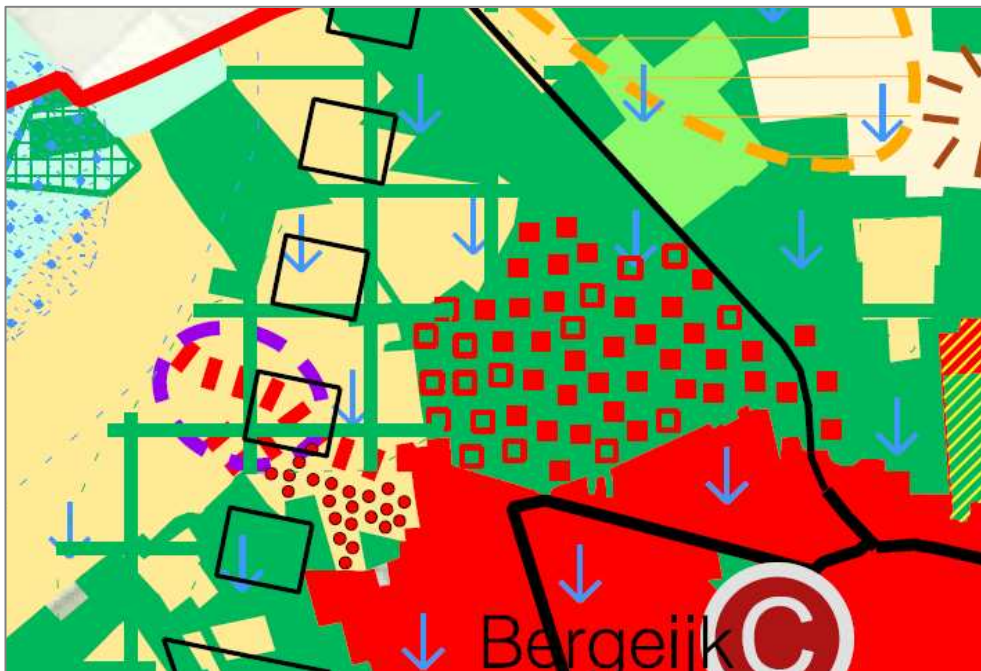
De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen.

Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

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

Het woonbos is in het Ruimtelijk Casco aangewezen als bos en oud heidegebied met vennen, deels met boswonen en deels als afweegbaar gebied voor de uitbreiding van boswonen. Binnen het woonmilieu boswonen zijn woningen gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. De groene uitstraling van het woonbos wordt gewaardeerd. Behoud van eigenheid en het versterken van de identiteit vormen de speerpunten voor het toekomstige ruimtelijke beleid. Ten westen van het woonbos zijn mogelijkheden om een soortgelijk woonmilieu te creëren in de vorm van uitbreiding van het bestaande woonbos. Daarnaast is het te overwegen om het bestaande bos op bepaalde strategische plekken te verdichten.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

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 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Het gros van de woningen wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). De overige woningen worden verdeel over de kernen Luyksgestel, Riethoven en Westervoven.

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.

Voor het plangebied is in het projectenplan aangegeven dat de bosranden in het woonbos mogelijke zoeklocaties zijn voor uitbreiding, waarbij zorgvuldigheid ten aanzien van de boswaarden dient te worden betracht. Gezien de ligging ten opzichte van het bosgebied is hier een zorgvuldige afronding van de dorpsrand van belang. Woningbouw zal in een relatief lage dichtheid moeten geschieden.

3.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode (2013 t/m 2017, 2018 t/m 2022 of 2023 en verder) worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De meest recente capaciteitsmonitor dateert van 1 januari 2013. In de capaciteitsmonitor is zichtbaar dat op 1 januari 2012 sprake was van een totale plancapaciteit ('harde' en 'zachte' plancapaciteit) van 1.046 woningen. Door het gereedkomen van woningen (111 stuks in 2012) en het bijstellen van de capaciteit van de plannen Terlo (- 35 woningen) en Tiliaans Noord (- 36 woningen) bedraagt de plancapaciteit op 1 januari 2013 nog 864 woningen. Hiervan vallen 473 woningen in de 'harde' plancapaciteit en 391 in de 'zachte' plancapaciteit.

De 'harde' plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2022 ligt dus ruim onder de regionale prognose van 619 woningen. Dit betekent dat, verspreid over deze periode, 146 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. Voor de periode 2013 t/m 2017 wordt uitgegaan van de realisering van 38 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit en voor de periode 2018 t/m 2022 van 32 woningen. De 10 geplande woningen in de uitbreiding van het woonbos maken hier deel van uit. Overigens zijn de 5 ruimte-voor-ruimtewoningen, die ingevolge de regionale afspraken geen deel uitmaken van het 'reguliere' woningbouwprogramma, hierin nog opgenomen. De toevoeging van 10 woningen in het woonbos past derhalve binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

3.3.3 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.

3.3.4 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.

3.3.5 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 bedrijventerreinen 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.

3.3.6 Duurzaamheid

In juli 2011 is het Klimaatbeleid gemeente Bergeijk 2011-2012 vastgesteld. Hierin zijn uitgangspunten en concrete projecten benoemd. Dit gemeentelijk klimaatbeleid is een uitvloeisel van de in 2009 vastgestelde Kempische klimaatvisie. Doel van de Kempische klimaatvisie is het bereiken van energieneutraliteit in 2025 voor de hele Kempen. De locatie uitbreiding woonbos biedt de mogelijkheid de woningen energieneutraal te bouwen en hiermee een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de Kempische klimaatvisie. Op deze locatie zijn er door de vrije ligging van de woningen en de daarmee gepaard gaande vrijheid van vormgeving van de woningen meer mogelijkheden de woningen duurzaam te ontwerpen. Het gebruik van grasdaken, warmtepompen, afkoppeling van daken en afwisseling van gesloten en open gevels is bij deze woningen mogelijk.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.4.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.4.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de regels van de provinciale Verordening Ruimte, is voor de uitbreiding van het woonbos met 10 woonboskavels de volgende afweging gemaakt:

- 1 Er is in de gemeente Bergeijk sprake van een actuele behoefte aan woningen in een woonbosmilieu, wat blijkt uit concrete belangstelling voor dit soort kavels bij de gemeente. Het aantal toe te voegen woningen (5 reguliere woningen en 5 ruimte-voor-ruimtewoningen) past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma;
- 2 Het woonbosmilieu (grote woningen op ruime kavels in een bosomgeving) is zo specifiek dat dit niet door inbreiding of herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Realisering van dit woonmilieu op een uitbreidingslocatie, in een bestaand bosgebied, is daarom onontkoombaar.
- 3 Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vervolgens gekozen voor de uitbreiding van het woonbos op gronden die direct aansluiten aan het bestaande deel van het woonbos. In samenhang met de realisering van woningen wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het bosgebied én in de aanplant van extra bos in de noordelijke bosgordel. Hiermee is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zowel in het woonbos zelf als in het gebied ten noorden van Bergeijk.

Er is hiermee sprake van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale beleidskader en voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h 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 drukke wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

Een aantal wegen nabij het plangebied heeft een snelheidsregime van 50 of 80 km/h. Wanneer nieuwe woningen binnen de zone van één van deze wegen worden geprojecteerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen ook 30 km-wegen (Sparrendreef en de Schietbergdreef) te worden beschouwd. Croonen Adviseurs heeft ten behoeve van het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de nieuwbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan¹. In dit onderzoek is ook de uitbreiding van het woonbos meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op de ontwikkelingslocaties in het woonbos sprake is van een acceptabele akoestische situatie. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij of het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim, oftewel Activiteitenbesluit) afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

¹ Croonen Adviseurs, Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Woonbos/Hooge Berkt e.o. te Bergeijk, RA004-BEG00048-01A, 20 april 2011

Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Conform deze wet gelden rond veehouderijen geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de 'standaard' normen die in de Wgv zijn opgenomen. Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn geldt het Barim, dat per 1 januari 2013 het Besluit landbouw milieubeheer heeft vervangen. Het Barim bevat, net als de Wet geurhinder en veehouderij, een systeem van geurnormen (voor dieren waarvoor een geuremissiefactor geldt) en vaste afstanden (voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt). Ingevolge het Barim zijn geurverordeningen die zijn opgesteld op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij ook van toepassing op agrarische bedrijven die onder het Barim vallen.

Verordening geurhinder en veehouderij

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening) vastgesteld. In de geurverordening zijn voor verschillende deelgebieden binnen de gemeente Bergeijk geurnormen en vaste afstanden opgenomen. Op grond van het Barim gelden de normen uit de geurverordening ook voor niet-vergunningplichtige bedrijven.

Onderzoek

In het kader van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos is door de SRE Milieudienst onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de aanwezige bedrijven². Ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos is het plan, conform de Wet geurhinder en veehouderij en de geurverordening, op twee aspecten beoordeeld:

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

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat dienen zowel de voorgrondbelasting (de geurbelasting vanwege de dominante veehouderij) als de achtergrondbelasting (de geurbelasting vanwege alle veehouderijen samen) in beeld worden gebracht. De achtergrondbelasting is al eerder bepaald in het kader van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Geurhinder en veehouderij'. De voorgrondbelasting is in het onderzoek in beeld gebracht.

² SRE Milieudienst, Omgekeerde werking en leefklimaat voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw in plangebied Woonbos/Hooge Berkt gemeente Bergeijk, 6 oktober 2009

Conform de geurverordening geldt voor de nieuwe woningen in het woonbos (woningen binnen de bebouwde kom) een norm van 3 odour units/m³. Voor bedrijven waar diersoorten worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor³ is bepaald, geldt een vaste afstand van 100 meter. Deze afstand moet worden gemeten van de rand van het bouwblok van de veehouderij tot aan de gevel van de woning. In de volgende tabel zijn de gegevens opgenomen van de veehouderijen die mogelijk relevant zijn in het kader van de herontwikkeling van het woonbos.

Adres	odour units
Berkterbeemden 1	56.708
Hooge Berkt 19	3.880
Stökskesweg 67	392
Eerselsedijk 50	0 (vaste afstand 100 m)
Eerselsedijk 54	0 (vaste afstand 100 m)

Uit de berekeningen blijkt dat voor de bedrijven aan de Hooge Berkt 19 en Stökskesweg 67 geen geurcontour met een norm van 3 odour units/m³ kan worden berekend, in verband met de geringe omvang. Voor deze bedrijven is daarom uitgegaan van de wettelijke vaste afstand van 100 meter. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen in het woonbos buiten de 3 odour units/m³ -contour van de veehouderij aan de Berkenbeemden 1 en de vaste afstanden van de overige bedrijven liggen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat blijkt dat de voorgrondbelasting van de maatgevende veehouderij (Berkenbeemden 1) maximaal 1,0 odour units/m³ bedraagt (hinderpercentage 4%). Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting kan daarmee als zeer goed worden beoordeeld. Binnen vaste afstandscontouren kan in principe geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. De nieuwe woningen in het woonbos liggen ruimschoots buiten de vaste afstandscontouren. Uit de gebiedsvisie blijkt tenslotte dat de achtergrondbelasting in het woonbos circa 0,9 odour units/m³ bedraagt (hinderpercentage 2%). In de toekomst kan de achtergrondbelasting toenemen tot circa 2,2 odour units/m³ (hinderpercentage 4%). Hiermee is sprake van een zeer goed leefklimaat.

Uit recente informatie (april 2013) blijkt dat het bedrijf Berkterbeemden 1, ten opzichte van het onderzoek uit 2009, gegroeid is van 56.708 ou naar 71.000 ou. Gezien de grote afstand tot het plangebied heeft dit geen invloed op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is er bij het bedrijf aan de Eerselsedijk 54 inmiddels wel sprake van een geuremissiefactor, maar deze is dermate laag dat ook hier een goed leefklimaat behouden blijft.

³ De emissie van geurstoffen wordt uitgedrukt in odour units en is bekend van varkens, pluimvee, schapen, geiten, eenden, vleeskalveren en stieren. Voor de groep dieren waarvan de geuremissie tot nu toe niet is gemeten (waaronder melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, pelsdieren, en paarden) zijn geen odour units beschikbaar. Voor bedrijven waar dergelijke diersoorten worden gehouden, gelden vaste afstanden.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het woonbos sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurbelasting. Daarnaast worden de aanwezige veehouderijen niet in hun belangen geschaad. De realisering van de nieuwe woningen in het woonbos kan derhalve op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

In en in de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal niet-agrarische bedrijven met een hindercirkel die van invloed kan zijn op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In het kader van de realisering van nieuwe woningen in het woonbos heeft een inventarisatie van de aanwezige bedrijven plaatsgevonden. Hieronder is per bedrijf aangegeven welke indicatieve afstand moet worden aangehouden tussen het bedrijfsperceel en de gevels van nieuwe woningen. De indicatieve afstanden zijn afkomstig uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', die algemeen gehanteerd wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Wanneer aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is er geen belemmering voor de realisering van nieuwe hindergevoelige functies. Indien nieuwe hindergevoelige functies worden geprojecteerd binnen de hindercirkel van één van de bedrijven, kan gemotiveerd worden afgeweken van de indicatieve afstanden. Hiervoor kan een gedetailleerd onderzoek noodzakelijk zijn.

Adres	Functie	Richtafstand
Eerselsedijk 2	verzorgingshuis	30 meter
Eerselsedijk 4	sociaal cultureel centrum	30 meter
Eerselsedijk 28	restaurant	10 meter
Eerselsedijk 42	tennisvereniging	50 meter
Nieuwstraat 4a	nutsgebouw	minimale afstand 10 meter i.v.m. veiligheid 30 meter i.v.m. geluid
Nieuwstraat 5	meubelstoffeerderij	10 meter
Nieuwstraat 17	fitnessbedrijf	30 meter

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk binnen de hindercirkels van de bedrijven. Daarnaast worden de aanwezige bedrijven niet in hun belangen geschaad.

4.3 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.

Door Geofox-Lexmond BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen en na te gaan of de locaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik (wonen)⁴. De aangetoonde kwaliteit van de boven- en ondergrond levert geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Weliswaar zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond, maar deze vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, aangezien in zowel de boven- als ondergrond de tussenwaarden niet worden overschreden. De onderzoekslocaties zijn daarmee, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geschikt voor het voorgenomen gebruik als woonlocatie. De aangetoonde (sterk) verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater komen vaker voor binnen de regio en vormen geen belemmering voor het gebruik van de onderzoekslocaties als woonlocatie.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 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.

⁴ Geofox-Lexmond BV, Verkennend bodemonderzoek Hooge Berkt (14 woonpercelen) te Bergeijk, 20 juli 2011

4.4.2 Riolering

De nieuwe woningen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel, waarbij de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel wordt gerealiseerd met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. 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.

4.4.3 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. Binnen alle bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

4.4.4 Wateropgave nieuwe woningen

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 nieuwe woonpercelen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, dient conform het beleid van Waterschap De Dommel bepaald te worden 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 het Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van het waterschap. Met behulp van de HNO-tool is voor de ontwikkelingslocaties de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald.

Aangezien voor elke locatie dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden is slechts één berekening verricht om inzicht te verkrijgen in de benodigde waterbergingsopgave per perceel. Hierbij is een inschatting gedaan voor de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. 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 ontwikkeling te verwachten. Met het oog op de waterkwaliteit zal op de woningbouwlocaties geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuילende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.4.5 Locatiestudie

Het plangebied ligt op een maaiveldniveau van circa 30,5 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 200 cm onder maaiveld (Wartertoetsviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort leemarm zand. Deze gronden zijn geclassificeerd als een haarpodzolgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat 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.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt (T=10). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	300*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	625	175
Totaal	625***	625***

* de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

** aanneme terreinverharding (50% van bebouwd oppervlak)

*** gemiddelde oppervlakte bestemmingsvlak 'Wonen - Woonbos' per woonkavel

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een (maximale) toename van het verhard oppervlak van circa 450 m² per woonperceel 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 toegevoegd⁵. Op basis van deze berekening dient per perceel een bergingsvoorziening met een inhoud van 19 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Schoon hemelwater dient tot een T=10 situatie (een bui die eens in de 10 jaar voorkomt) volledig binnen de nieuwe woonpercelen te worden geborgen/geïnfiltreerd. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/infiltratievoorziening nader worden bepaald. Als blijkt dat de oppervlakte aan verharding meer bedraagt dan 450 m², zal de bergingsvoorziening naar verhouding worden vergroot. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen kunnen op dit gegeven worden afgestemd.

4.4.6 Overleg met het waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden naar Waterschap De Dommel. De vooroverlegreactie van het waterschap is verwerkt in voorgaande waterparagraaf.

4.5 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 (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten 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.

⁵ Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, 22 mei 2013

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of van transportroutes waarover frequent transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten zuidoosten van het plangebied liggen twee gasleidingen, waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden, waarin het risicobeleid voor buisleidingen is opgenomen. De gasleidingen hebben volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} contour). Op grond van de 'Handreiking buisleiding in bestemmingsplannen' geldt voor de leidingen een inventarisatieafstand van 70 respectievelijk 95 meter met betrekking tot het bepalen van het groepsrisico. Ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand kunnen invloed hebben op de hoogte van het GR. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen ruim buiten de inventarisatieafstanden van 70 en 95 meter. De gasleidingen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. De Gasunie heeft in lijn hiermee in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen ligt en dat de leidingen daardoor geen invloed hebben op de planontwikkeling.

4.6 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, 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 betekende 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' en de 'Regeling niet in betekende mate'. 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'.

In het plangebied worden 10 woningen toegevoegd. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die planologisch relevant zijn.

4.8 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 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.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen beschermd natuurgebieden. Het beekdal van de Keersop (op circa 2 kilometer afstand van het plangebied) is aangewezen als lintvormige speciale beschermingszone als onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide en De Plateaux'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermd gebied.

In voorliggend plan wordt een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt aangrenzend aan huidige woonbos, op ruime afstand van het beschermd beekdal. 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. In het plangebied bevinden zich ook geen percelen die op grond van de provinciale Verordening Ruimte deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en als zodanig zouden moeten worden beschermd.

4.8.2 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 bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Croonen Adviseurs heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar aanleiding van de realisering van veertien nieuwe woonkavels in het woonbos, waaronder de tien locaties die zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan⁶. Uit de quickscan bleek dat vleermuizen, beschermde broedvogels en eekhoorns mogelijk voor kunnen komen op de onderzoekslocaties. Indien dat het geval is, heeft de ruimtelijke ingreep mogelijk consequenties voor deze soorten. Daarom is aangeraden een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen, broedvogels en eekhoorns in het plangebied.

Dit onderzoek is door Croonen Adviseurs uitgevoerd⁷. Tijdens het onderzoek zijn op de onderzoekslocaties vijf soorten vleermuizen aangetroffen. Op basis van het vleermuizenonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het onderzoeksgebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het paar seizoen en de verlichting. Voor wat betreft vleermuizen zijn er in dat geval geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Nesten van jaarrond beschermde broedvogels (categorie 1-4) zijn niet aangetroffen. Het valt echter niet uit te sluiten dat tijdens het broedseizoen vogels (niet behorende tot de jaarrond beschermde soorten) tot broeden komen binnen het plangebied. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (die loopt van halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Eekhoorns en eekhoornnesten zijn aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. De nesten zijn eveneens aanwezig in de delen van het woonbos waar de nieuwe kavels gepland zijn. Omdat de eekhoorn elk jaar nieuwe nesten maakt zijn de nesten alleen beschermd in de perioden dat ze gebruikt worden. Wanneer kapwerkzaamheden niet worden uitgevoerd in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en in de winterperiode (circa november t/m maart) is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De eekhoorns hebben hun foerageergebied ook binnen het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. Daarvan is hier geen sprake. Er blijft ruim voldoende bos over waar eekhoorns in kunnen foerageren. Wanneer rekening wordt gehouden met de voortplantings- en overwinteringsperiode zijn er voor wat betreft eekhoorns geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

⁶ Croonen Adviseurs, Quickscan haalbaarheid nieuwe woonboskavels woonbos Bergeijk in relatie tot de aanwezige natuurwaarden, 27 november 2008

⁷ Croonen Adviseurs, Vleermuizen, vogel- en eekhoornonderzoek Woonbos Bergeijk, 17 februari 2011

Uit de flora- en faunaquickscan is ook gebleken dat het bestaande woonbos een grotere differentiatie aan beplanting en dieren (grotere biodiversiteit) herbergt dan het bos op de planlocatie. Door de bewoning van het bos is het bos rijker geworden aan flora en fauna. Het woonbos biedt daarnaast veel mogelijkheden voor het verder stimuleren van de natuurwaarden in het gebied. Er wordt op dit moment een ecologisch bosbeheerontwikkelingsplan opgesteld, zodat tezamen met het toevoegen van woningen ook de natuurlijke waarden in het gebied worden versterkt en verbeterd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief, zijn ook de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van cultuurhistorische betekenis.

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Inmiddels heeft ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte gekregen. Hierdoor hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed gekregen. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten⁸ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

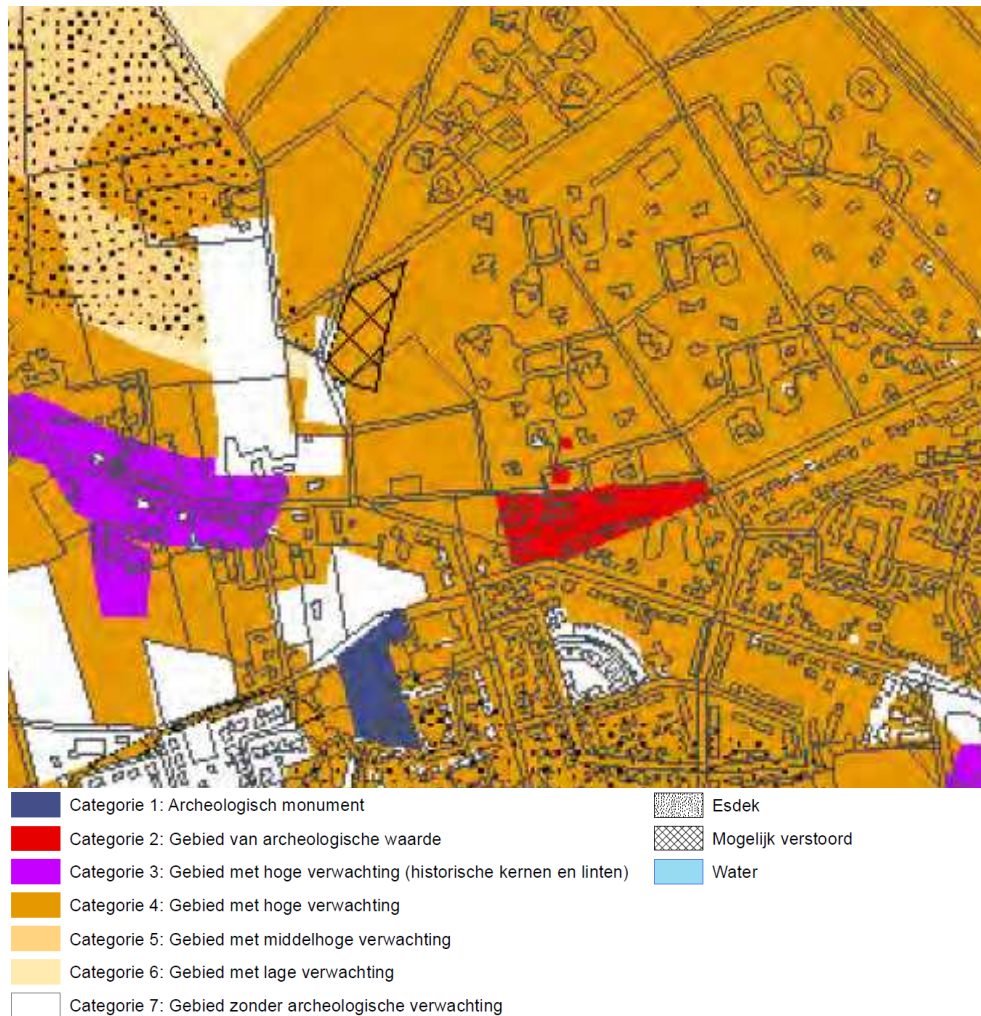
De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

4.9.1 Archeologische waarden

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

⁸ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

De verschillende gebieden worden door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in bestemmingsplannen, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermde archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling.

Binnen de categorieën 4 en 5 komen ondergronds gelegen esdekken voor. Voor de esdekken geldt een andere verstoringsdiepte, daarom zijn de dubbelbestemmingen voor de categorieën 4 en 5 opgesplitst.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. In het grootste gedeelte van het plangebied, zowel ter plaatse van de nieuwe woonboskavels als ter plaatse van de kavel aan de Dennendreef 1, komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' (categorie 4 hoge verwachting zonder esdek) voor. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoring van een diepte van 0,3 meter onder maaiveld en bij een oppervlakte van 500 m² of meer. In het noordwesten van het plangebied ligt een gebied dat mogelijk al verstoord is. De percelen waarop compensatie van het bos is voorzien, vallen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (gebied van archeologische waarde) respectievelijk 'Waarde - Archeologie 4.2' (categorie 4 hoge verwachting met esdek).

4.9.2 Onderzoeksverplichting woonboskavels

Het gebied waar de uitbreiding van het woonbos plaatsvindt, is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en zou daarom moeten worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1'. De regeling in deze dubbelbestemming voorziet in een onderzoeksverplichting voor verstoringen die dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld én groter zijn dan 500 m². Hoewel deze planregeling in overeenstemming zou zijn met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, moet worden geconstateerd dat de regeling niet voorziet in de gewenste bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De verstoring bedraagt per bouwperceel/bouwaanvraag namelijk minder dan 500 m² (er is maximaal 300 m² bebouwing toegestaan per boskavel), waardoor onderzoek op de woonpercelen niet nodig zou zijn. De totale verstoring (10 woonboskavels) bedraagt echter meer dan 500 m² en is ingevolge het gemeentelijk beleid dus onderzoeksplichtig.

Om dit te ondervangen is op de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen. Deze dubbelbestemming kent geen ondergrens voor de oppervlakte. Voor iedere verstoring dieper dan 0,3 meter dient derhalve in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning archeologisch onderzoek te worden verricht.

Als archeologische waarden worden aangetroffen, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen ter bescherming van deze waarden. Hiermee wordt in een passende bescherming voorzien, waarbij per bouw aanvraag wordt onderzocht of archeologische waarden aanwezig zijn.

Daarbij kan worden opgemerkt dat het uitvoeren van representatief archeologisch onderzoek op dit moment niet goed mogelijk is vanwege de aanwezige beplanting. Indien nu al archeologisch veldonderzoek (in de vorm van boringen en/of proefsleuven) plaats zou vinden, zouden daarvoor mogelijk bomen moeten worden gekapt of beschadigd. Door de onderzoeksverplichting te koppelen aan de aanvraag om omgevingsvergunning, hoeft alleen het gebied dat daadwerkelijk wordt verstoord (en waar dus toch al bomen moeten worden gekapt) te worden onderzocht. Hiermee blijft de impact van het archeologisch onderzoek op het bosgebied beperkt.

4.9.3 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, aangewezen als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. In het erfgoedplan heeft voornamelijk geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Door de uitbreiding van het woonbos in westelijke richting, aansluitend bij de huidige structuur van het woonbos, worden de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aangetast.

4.9.4 Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor een uitbreiding van het woonbos.

5.2 Plansystematiek

Voor dit bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' waarin een regeling is opgenomen voor de bestaande woningen in het woonbos.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.3 Opzet van de regels

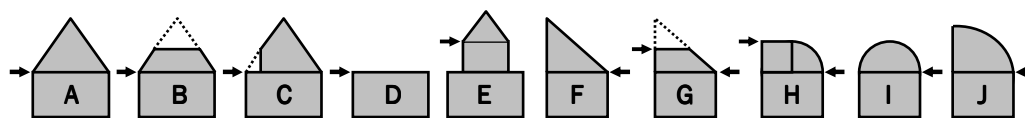
Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst, is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2012 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de duiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de duiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



→ druiplijn

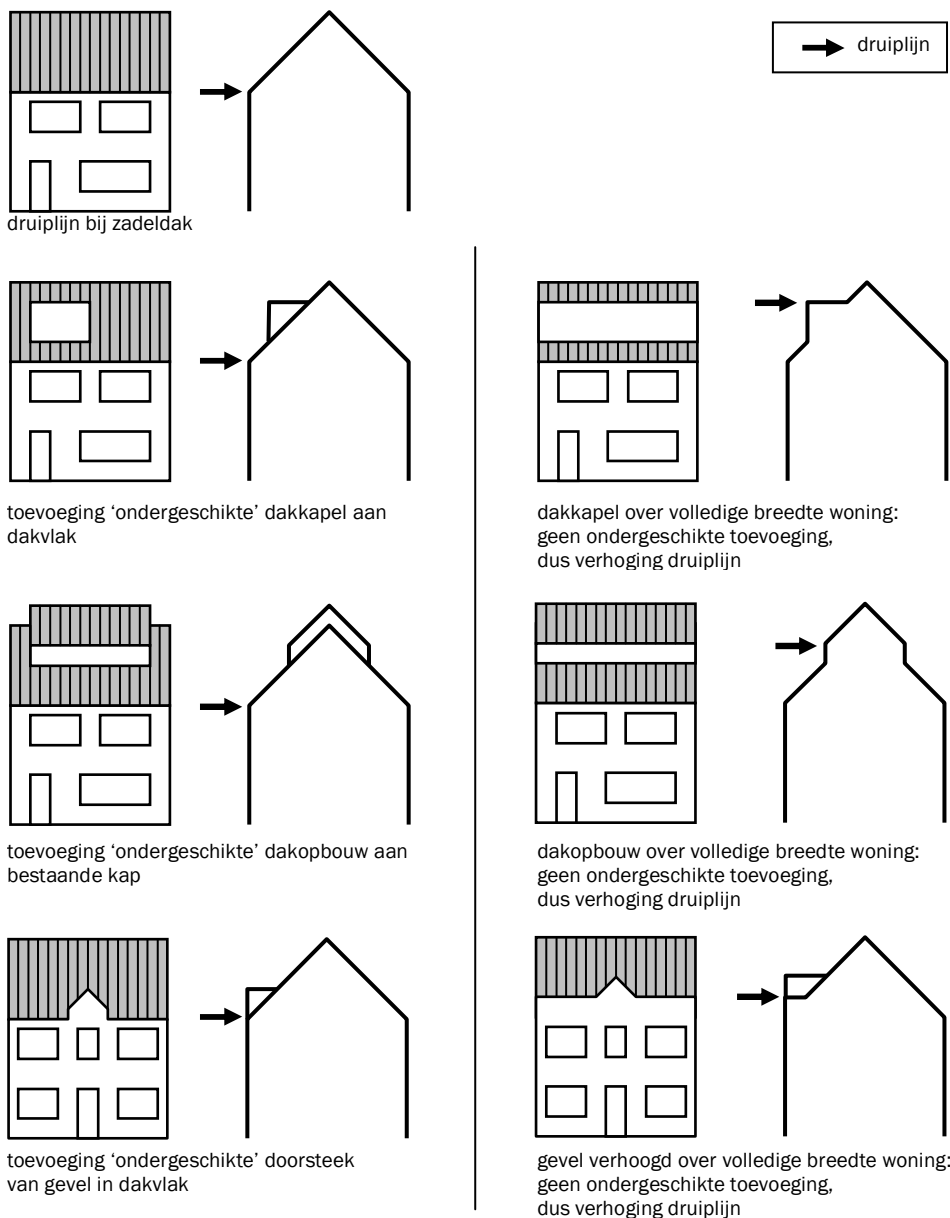
..... denkbeeldig doorlopende daklijn

A	zadeldak/tentdak	F	lessenaarsdak
B	afgeknot zadeldak/tentdak	G	afgeknot lessenaarsdak
C	zadeldak/tentdak met balkon/loggia	H	plat dak in combinatie met gebogen dak
D	plat dak	I	gebogen dak
E	plat dak met dakopbouw	J	afgerond lessenaarsdak

Bepalen van druiplijn bij verschillende kapvormen

Het voorgaande schema kan in veel gevallen worden gehanteerd bij het bepalen van de goothoogte van een bouwplan. Dit neemt echter niet weg dat de goothoogte bij bijzondere of complexe kapvormen niet altijd eenduidig te bepalen zal zijn. In dat geval wordt gezien welke goothoogte als 'representatieve goothoogte' moet worden beschouwd. Ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen of doorstekende gevels worden daarbij niet meegeteld zolang zij een ondergeschikte toevoeging ten opzichte van het dakvlak vormen. De beoordeling van de ondergeschiktheid van een bouwdeel vergt per geval maatwerk. Voor een aantal situaties (bijvoorbeeld de dakkapellen) kan daarbij worden aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.

De 'ondergeschikte' toevoegingen zijn mogelijk binnen de bepalingen van het bestemmingsplan met betrekking tot de goothoogte. Hierbij geldt uiteraard dat aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan moet worden voldaan. Zo wordt een (ondergeschikte) dakopbouw niet getoetst aan de goothoogte, maar mag de maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels niet worden overschreden. Wanneer een bouwdeel zodanig grootschalig of beeldbepalend is dat deze niet meer kan worden beschouwd als een ondergeschikte toevoeging (bijvoorbeeld een dakopbouw over de hele breedte van een woning), zal het bouwdeel moeten voldoen aan alle regels van het bestemmingsplan, inclusief de maximaal toegestane goothoogte.



Schematische weergave van ondergeschikte en niet ondergeschikte toevoegingen in relatie tot het bepalen van de druiplijn

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels zijn per bestemming eerst de regels voor gebouwen gegeven en daarna de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidings, vlaggenmasten en dergelijke). In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen (woningen) en anderzijds bijbehorende bouwwerken. In overeenstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een bijbehorend bouwwerk gedefinieerd als een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak'. Binnen dit begrip vallen derhalve de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen dus te voldoen aan dezelfde regels die gelden voor bijgebouwen. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte aan overkappingen meetelt voor het bepalen van de totale oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken.

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Deze regel bepaalt dat op alle locaties waar bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd, ook ondergronds gebouwen zijn toegestaan. Ondergronds bouwen is dus zowel toegestaan onder een bovengronds gebouw als daarbuiten. In dat laatste geval geldt echter wel dat bij het bepalen van de oppervlakte van de 'footprint' van het gebouw de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing moet worden meegeteld. Een ondergrondse bouwlaag die recht onder een bovengronds gebouw ligt, hoeft (net als bijvoorbeeld de eerste verdieping) niet te worden meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte. In totaal is binnen de bestemming 'Wonen - Woonbos' een gezamenlijke oppervlakte ('footprint') van maximaal 300 m² aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot mantelzorg.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een bed en breakfast.

- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is een regeling opgenomen die de vormverandering van bestemmingsvlakken in de bestemming 'Wonen - Woonbos' mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak niet mag worden vergroot.
- overige regels: hierin is geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Daarnaast is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.4 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bos

De voor 'Bos' bestemde gronden zijn bedoeld voor bos, recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Daarnaast zijn in- en uitritten ten behoeve van woonpercelen toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die binnen 2 meter van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' liggen. Hierdoor kan op de bosgronden direct grenzend aan de ontsluitingsweg in beperkte mate worden geparkeerd.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Hieronder vallen het kappen of rooien van bomen en houtgewas en het verharderen van paden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Verkeer – Verblijfsgebied

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

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – Woonbos

De voor 'Wonen – Woonbos' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in het bos, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen in het hele bestemmingsvlak worden gebouwd. Het maximale bebouwingspercentage wordt berekend over het bosperceel en bedraagt maximaal 30% van het totale bosperceel met een maximale oppervlakte van 300m². Het bosperceel is gedefinieerd als het bouwperceel en de daarbij behorende bosgrond. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn gebruiksregels opgenomen.

Waarde – Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat de dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4.1' en 'Waarde - Archeologie 4.2'. Voor de bestemmingsvlakken waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen.

De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. Er wordt een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures worden weergegeven.

6.1 Financieel

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. De percelen in het woonbos zijn in gemeentelijk eigendom, zodat er geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst nodig is.

Er is een grondexploitatie opgesteld, waarin alle kosten en inkomsten zijn verwerkt. In de exploitatieberekening zijn onder meer de kosten voor de aankoop van de ruimte-voor-ruimterechten en de kosten voor eventuele planschade opgenomen. Ten behoeve van de realisering van vijf ruimte-voor-ruimtekavels zijn vijf bouwtitels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat dat door de Ontwikkelingsmaatschappij op 6 januari 2014 is uitgegeven voor de vijf bouwtitels is als bijlage opgenomen. Er is rekening gehouden met een ruime looptijd tot 2020. Ook met deze voorzichtige financiële benadering blijft de ontwikkeling financieel/economisch haalbaar. Uitgangspunt is een positief resultaat voor de gemeente. De opbrengsten van de uitbreiding worden gebruikt voor investeringen in de verbetering van de leefbaarheid van het centrumgebied van Bergeijk. De exploitatieopzet is gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 6 juni 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 20 juni 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 5 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'. In de nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Gasunie.

In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben enkele aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

6.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 oktober 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 5 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de juridische regeling (verbeelding en regels) van het bestemmingsplan. Wel hebben de zienswijzen geleid tot een aanpassing van de toelichting: in de toelichting is een nieuwe afbeelding van de padenstructuur opgenomen en is de bijbehorende tekst aangepast.

Naast de aanpassing van (de toelichting van) het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben twee ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden:

- één van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' is in beperkte mate aangepast. Het bouwvlak was in het ontwerpbestemmingsplan afgeschuind vanwege de ligging nabij een pad. Door de aanpassing van de padenstructuur is deze afschuining niet langer noodzakelijk en is het bestemmingsvlak rechthoekig gemaakt;
- als bijlage bij de toelichting is het certificaat opgenomen dat door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is afgegeven voor de vijf ruimte-voor-ruimte bouwtitels.

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is op 30 januari 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.