

Toelichting bestemmingsplan

'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening Dorpstraat
101-107'



1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Het initiatief	6
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	gemeentelijk beleid	9
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	13
4.1	Bodem	13
4.2	Water	13
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe Veiligheid	16
4.6	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7	Kabels en leidingen	20
4.8	Verkeer en parkeren	20
4.9	Flora en fauna	21
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.	HAALBAARHEID	25
5.1	Financieel	25
5.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen:

Bijlage 1: Overzichtstekening oude en nieuwe situatie

Bijlage 2: Ontwerp nieuwe loods

Bijlage 3: Ontwerp bedrijfswoning

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: archeologisch onderzoek Arcadis

Bijlage 6: overleg omgeving

Bijlage 7: overeenstemming buren

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor het perceel Dorpstraat 101-101a te Luyksgestel is de intentie om voor de bestaande woninginrichting de capaciteit voor het opslaan van goederen te vergroten. Momenteel loopt het bedrijf tegen de planologische grenzen aan om ter plekke uit te kunnen breiden. Met de uitbreiding kan het bedrijf de komende jaren de verwachte en gewenste groei opvangen. Daartoe wil het bedrijf een nieuwe opslagloods bouwen met een oppervlakte van 566 m². De bestaande goothoogte (3,4 m¹) zal ter hoogte van het belendende perceel worden doorgetrokken over de uitbreiding. Ook de bouwhoogte (7 m¹) zal aansluiten bij de nok van de bestaande bebouwing. Bovendien zal door de ontwikkeling de Dorpstraat substantieel worden ontlast m.b.t. parkeren en laden en lossen. Met de nieuwe ontwikkeling wordt namelijk tevens voorzien in een 13-tal parkeerplaatsen voor personeel en eventueel bezoekers op eigen terrein ter hoogte van het achtererf van het pand Dorpstraat 103.

Gelijktijdig wenst het bedrijf het inmiddels verworven naastgelegen pand Dorpstraat 103-103a en 105 te amoveren en ter plekke een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het eigen bedrijf te realiseren. Ten behoeve van de bestaande woning Dorpstraat 101a zal een carport en een berging worden gebouwd t.b.v. de bewoner van het betreffende pand. Hiervoor zal de al aanwezige garage worden gesloopt.

Tussen de panden Dorpstraat 101a en 103 wordt een nieuwe uitrit aangelegd. Deze zal het achtergelegen terrein, de daarop aanwezige opstallen en de parkeerplaatsen ontsluiten alsmede de autostalling van het pand Dorpstraat 103. Tussen betreffende eigenaren is overeen gekomen dat tussen de nieuwe woning Dorpstraat 103 en het pand Dorpstraat 107 een nieuw aan te leggen uitrit en de bestaande uitrit zullen worden gebruikt t.b.v. de ontsluiting van de nieuw geprojecteerde carport t.b.v. het pand Dorpstraat 103 en t.b.v. de ontsluiting van het pand Dorpstraat 107.

Doordat deze beide uitritten gezamenlijk een breedte hebben van 6,5 meter wordt daarmee tevens bewerkstelligd, dat er een stedenbouwkundig verbeterde situatie ontstaat met betrekking tot de nieuwe woning Dorpstraat 103 ten opzichte van de belendende bebouwing en het bestaande straatbeeld.

Om het bouwplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend, het bestemmingsplan moet worden aangepast. Een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een toelichting.

Deze toelichting is opgesteld ter motivering van een verzoek om het geldende bestemmingsplan te herzien t.b.v. het voornoemde initiatief.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat 101-103 en Dorpstraat 107 te Luyksgestel.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeren het bestemmingsplan 'Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012' en het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014'. Deze plannen zijn vastgesteld op 29 november 2012 respectievelijk 1 juli 2014.

De percelen Dorpstraat 101 en 103 hebben daarin de bestemming 'gemengd'. Het perceel Dorpstraat 107 heeft de bestemming 'Wonen'. Daarnaast gelden op de percelen de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4.1" en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop.'

1.4 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 milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.



Bestaande situatie

Op het perceel aan de Dorpstraat 101 is een woninginrichtingszaak gevestigd. Ter plekke is eveneens een bedrijfswoning aanwezig. Op het perceel bevindt zich bovendien nog bebouwing die als magazijn in gebruik is. Een gedeelte van het achterterrein is in gebruik als tuin, behorende bij de woning en op het achterste gedeelte van het terrein is momenteel een tennisbaan gelegen.

T.b.v. de woninginrichtingszaak vindt het parkeren op de openbare weg plaats. Tussen 09.00 en 18.00 parkeren ca. 4 -5 kantoormedewerkers op het terrein. Gedurende het openbare gebied gebruikt door klanten en leveranciers. Ook zij zijn geheel afhankelijk van de beschikbare ruimte in het openbare gebied.

Het pand Dorpstraat 103-103a 105 staat momenteel leeg maar was tot voor kort in gebruik als woning/winkel. De voormalige eigenaar heeft het pand ter verkoop aangeboden. De eigenaar van het pand Dorpstraat 101, 101a heeft het pand inmiddels verworven.

2.1 HET INITIATIEF

De eigenaar van de panden Dorpstraat 101- 101a en 103-103a-105 heeft het voornemen om aan de achterzijde van het pand Dorpstraat 101, 101a een functionele bedrijfshal op te richten met als functie voornamelijk magazijn t.b.v. het bestaande bedrijf, bestaande uit een detailhandelsvestiging in woninginrichting en projectinrichting. Deze bedrijfshal heeft een oppervlakte van 566 m². De bestaande goothoogte (3,4 m¹) zal ter hoogte van het belendende perceel worden doorgetrokken over de uitbreiding. Ook de bouwhoogte (7 m¹) zal aansluiten bij de nok van de bestaande bebouwing. Het pand Dorpstraat 103-103a-105 wordt geheel geamoveerd en ter plekke wordt een tweede bedrijfswoning voor de woninginrichting opgericht met bijbehorende bouwwerken. Aan de rechterzijde van de woning zal een uitrit worden aangelegd t.b.v. de te realiseren carport. Daarnaast zal tussen de beide panden een inrit worden gerealiseerd die leidt tot het achterterrein. Dit zal ter hoogte van het pand Dorpstraat 101 gebruikt en ingericht gaan worden t.b.v. bevoorrading van de achterliggende bedrijfsbebouwing. Ter hoogte van het pand Dorpstraat 103 zal het terrein worden ingericht t.b.v. het parkeren van het eigen personeel en voor bezoekers van de woninginrichting. Ter plekke zullen daartoe 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast zal de genoemde inrit tevens dienen t.b.v. de autostalling van de nieuw op te richten bedrijfswoning.

Tussen de bedrijfswoningen zal aansluitend aan het pand Dorpstraat 101a ten behoeve van deze betreffende bedrijfswoning een carport en een berging worden gerealiseerd.

Tussen betreffende eigenaren is overeen gekomen dat tussen de nieuwe woning Dorpstraat 103 en het pand Dorpstraat 107 een nieuw aan te leggen uitrit en de bestaande uitrit zullen worden gebruikt t.b.v. de ontsluiting van de nieuw geprojecteerde carport t.b.v. het pand Dorpstraat 103 en t.b.v. de ontsluiting van het pand Dorpstraat 107.

Met het planinitiatief verwacht de eigenaar te kunnen voldoen aan de huidige eisen om tot een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering te komen en om een adequate voorziening te realiseren voor het parkeren van eigen personeel en bezoekers. Ook zullen de beide bedrijfswoningen alsmede het pand Dorpstraat 107 parkeergelegenheid hebben op eigen terrein, welke worden ontsloten door de te realiseren uitritten en het gebruik van de bestaande uitrit.

Daarnaast zal doordat tussen de nieuwe woning Dorpstraat 103 en het pand Dorpstraat 107 6,5 meter wordt gebruikt t.b.v. de ontsluiting van beide panden, de nieuwe woning stedenbouwkundig beter worden ingepast ten opzichte van de belendende bebouwing en zich stedenbouwkundig beter voegen in het bestaande straatbeeld.

Om de huidige en nieuwe situatie in een oogopslag duidelijk te maken is als bijlage 1 een overzichtstekening bijgevoegd van beide situaties.

Daarnaast is een tekening van de te realiseren loods (bijlage 2) en de nieuwe bedrijfswoning (bijlage 3) toegevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als 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 daarom de belangrijkste bevindingen uit het provinciale en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

3.1.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben 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 ruimtelijke 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. Deze ontwikkelingen vinden zoveel als mogelijk plaats binnen het bestaande stedelijke gebied. Daarmee hoeft het bestaande landschap zo min mogelijk te worden aangetast en blijft het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar en behouden.

Relatie met het bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf evenals een herontwikkeling van een bestaand perceel binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit is in lijn met het bovenvermelde beleid.

3.1.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, zoals vastgesteld door provinciale Staten op 14 maart 2014, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen (zoals hier het geval) in principe moeten voldoen. Op de planlocatie is een aantal rechtstreeks werkende regels, structuren en aanduidingen en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening van toepassing.



Algemene rechtstreeks werkende regels

Het betreft hier regels over mestverwerking, en beperking van veehouderijen. Aangezien met het planinitiatief geen sprake is van een uitbreiding of verandering van een veeteeltbedrijf, noch van het oprichten van een installatie voor mestverwerking zijn deze bepalingen niet van belang.

Algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zoals vervat in artikel 3.1 van de provinciale verordening) kan wat betreft behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in bijzonder wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing c.q. een bestaand bouwperceel.
- Het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel wordt daarmee, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden, vooral ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan in hoofdstuk 4).
- Het plan past in de omgeving voor wat betreft het aspect milieu en volksgezondheid. In het vervolg zal hier nog nader op worden ingegaan.
- Voldaan wordt aan de eis dat de ontwikkeling moet zijn afgestemd op de bestaande infrastructuur. Het plangebied grenst direct aan de openbare weg. Het vervoer van goederen en personen is beperkt vanwege de aard en de omvang van de functie. Het parkeren dat nu uitsluitend binnen het openbaar gebied plaatsvindt wordt verplaatst naar parkeren op eigen terrein.

Daarmee wordt aan de betreffende regel van de verordening voldaan.

Op de planlocatie gelden de provinciale structuur 'bestaand stedelijk gebied, landelijke kernen' en de aanduidingen 'beperkingen mestverwerking' en 'beperkingen veehouderij'.

In de planregels van de provinciale verordening is verder bepaald, dat indien er meerdere structuren en/of aanduidingen op een bouwperceel van toepassing zijn, het zwaarste regime geldt.

Hierna zal nader worden ingegaan op de regels van de betreffende structuur en aanduidingen.

Structuur:

Naast het moeten voldoen aan de regels uit artikel 3.1 dient ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur "bestaand stedelijk gebied". Hier zijn de artikelen 4.2 en 4.8 van de verordening van toepassing. In deze artikelen is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie moet op grond van de provinciale verordening een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Zoals al aangegeven betreft het weliswaar een uitbreiding van een detailhandelsbedrijf, maar het aantal vierkante meters aan verkoopvloeroppervlakte blijft gelijk. Het is slechts de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van opslag die worden vergroot. Dit betekent, dat in strikte zin de betreffende bepaling van de provinciale verordening van toepassing is, maar aangezien er geen sprake is

van een uitbreiding van verkoopvloeroppervlakte heeft dit geen gevolgen voor de distributieplanologische ruimte binnen de gemeente en regio. Daarover zijn dan ook, logischerwijze, geen afspraken gemaakt. Ook de bedrijfswoning betreft slechts het vervangen van een bestaande woning, waardoor ook deze bouwactiviteit niet tot toename leidt van het aantal woningen. Aangezien het geldende bestemmingsplan al voorziet in een woning op het perceel Dorpstraat 103 is hier geen sprake van nieuwbouw van woningen, waardoor artikel 4.3 van de provinciale verordening buiten toepassing kan blijven.

Aanduiding: beperkingen mestverwerking

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling van een veehouderij zijn de regels van deze aanduiding op de planlocatie niet van toepassing.

Aanduiding: beperkingen veehouderij

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling van een veehouderij zijn de regels van deze aanduiding op de planlocatie niet van toepassing.

3.1.3 Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend planinitiatief beoogd wordt.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1 Bestemmingsplan 'Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012'.

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het plangebied is verwoord in het vigerende plan 'Luyksgestel en de Zwarte Bergen, 2012.



Voor het plangebied vigeren op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4.1". Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotop.'

Met het realiseren van de uitbreiding van het magazijn vindt geen verandering plaats van de huidige bedrijfsvoering van woninginrichting en daarmee samenhangende projectinrichting die op grond van het geldende bestemmingsplan positief is bestemd met de gegeven bestemming. Ook blijft het belendende perceel Dorpstraat 107 in gebruik als 'wonen'.

Met het planinitiatief wordt op een beperkt gedeelte gebouwd op gronden met de bestemming 'wonen'. Deze gronden komen via een grondruil in zijn eigendom. Het planinitiatief is met name in strijd met de bouwregels behorende bij de enkelbestemming 'gemengd', voor het pand Dorpstraat 101-103 (nieuw). De gewenste uitbreiding van het magazijn zal namelijk buiten het aangewezen bouwvlak worden gebouwd. Qua goot- en bouwhoogte zal worden voldaan aan de geldende eisen. De bestaande goothoogte (3,4 m1) zal ter hoogte van het belendende perceel worden doorgetrokken over de uitbreiding. Ook de bouwhoogte (7 m1) zal aansluiten bij de nok van de bestaande bebouwing.

Ten behoeve van de carport van de bedrijfswoning wordt het bouwvlak enigszins vergroot direct aansluitend aan de woning.

Ook het bouwvlak van het pand Dorpstraat 103 ondergaat enige wijziging. Dit vanwege de nieuwe inrit t.b.v. het bedrijf Dorpstraat 101-101a en de bij de woning behorende bebouwing aan de achterzijde van de woning.

De woning past binnen het geldende bestemmingsplan. In functionele zin is de gebruiker van de woning op het perceel Dorpstraat 103, samen met de gebruiker van het pand Dorpstraat 101, verbonden aan het bedrijf op het perceel Dorpstraat 101. Waar de eigenaar van het bedrijf zal worden gehuisvest op huisnummer 103 blijft de voormalige eigenaar ook nog met het bedrijf verbonden. Zo zal hij onder andere bij afwezigheid van de eigenaar het beheer van het bedrijf voeren en het directe toezicht op het pand houden.

Niet alleen zal de woning worden opgericht binnen de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan'. Ook zal deze voldoen aan de zonerings, situerings- en maatvoorschriften van het geldende bestemmingsplan. Ook met een aangepast bouwblok zullen de carport en de autostalling/berging aan de planregels voldoen.

Met de eerder genoemde grondruil, zal de eigenaar van het pand Dorpstraat 107 gronden in zijn eigendom krijgen, die momenteel de bestemming 'gemengd' hebben. Met deze bestemmingsplanherziening zullen deze gronden de bestemming 'wonen' en 'tuin' verkrijgen, zodat daarmee het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

De geldende dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie 3', 'waarde – archeologie 4.1' en 'molenbiotoop' blijven gehandhaafd.

3.2.2 Structuurvisie Bergeijk: Bergeijk Leven en beleven – tussen bossen, beken en boerenland.

De structuurvisie van de gemeente Bergeijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2010. De structuurvisie is opgesteld met een aantal doelen. De gemeente Bergeijk beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen. Een aantal daarvan is hieronder weergegeven:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;

- ‘top-down’ voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);

De structuurvisie van Bergeijk bestaat uit twee delen, te weten deel A het ruimtelijke casco en deel B het projectenplan.

Deel A formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deel B bevat vooral de projecten die voortvloeien uit de eerder genoemde visie.

Vanuit de systematiek van de lagenbenadering heeft de gemeente Bergeijk voor het opstellen van de integrale visie in deel A een zestal raamwerken ontwikkeld waarbij voor elk raamwerk de ambities voor de lange termijn worden geformuleerd.

Vanuit deze raamwerken is de ambitie om de verschillende, al dan niet historische bebouwingslinten, die met hun stedenbouwkundige waarde een typerend beeld geven, te behouden en mogelijk in kwalitatieve zin te versterken. De linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De aangrenzende bebouwing vertoont wisselende kenmerken.

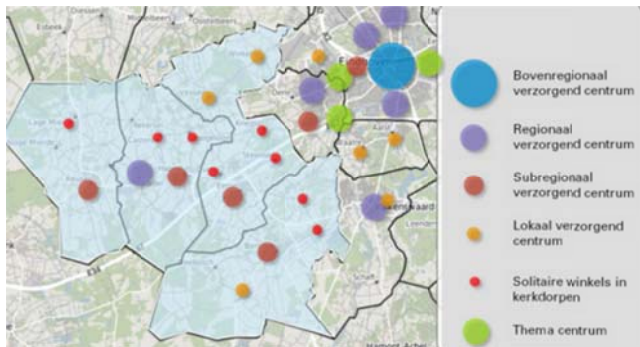
Uit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid dienen lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen behouden te blijven.



Deze integrale visie leidt er onder meer toe dat in deel B ‘projectenplan’ over de detailhandel in de gemeente is opgenomen dat er speciale aandacht wordt besteed aan het behoud van voorzieningen in de kernen. De gemeente heeft echter slechts een geringe invloed op het meer commerciële deel van het voorzieningenaanbod. Marktprocessen als schaalvergroting leiden er toe dat bepaalde commerciële voorzieningen, zoals winkels, en voorzieningen zoals openbaar vervoer niet langer rendabel zijn en noodgedwongen moeten sluiten. Waar de gemeente invloed heeft, wendt zij deze aan om deze voorzieningen te behouden. De instandhouding van het voorzieningenniveau valt en staat uiteindelijk met het vinden van creatieve oplossingen en de betrokkenheid van de eigen inwoners.

3.2.3 Regionale visie detailhandel De Kempen

De Kempengemeenten, waaronder Bergeijk, streven er naar om hun voorzieningenniveau op peil te houden. Daarbij is het behouden van een substantieel voorzieningenniveau een voorwaarde. Daartoe is een bovenlokale detailhandelsvisie opgesteld. Deze is door de raad van Bergeijk vastgesteld op 28 mei 2015.



De bestedingen binnen de Kempengemeenten lopen de laatste jaren terug. Vooral het segment 'in en om het huis' laat een sterke daling zien, maar ook binnen de overige segmenten is een afname van bestedingen te zien. Dit heeft tot gevolg dat het aanbod van aantal vierkante meters aan winkelvloeroppervlak groter is dan de vraag. Dit leidt dan vervolgens weer tot leegstand.

Dit vraagt vervolgens van de overheid om heldere keuzes te maken in wat wel en niet kan en mogelijk is en op welke plek. Ook van de ondernemers wordt het een en ander verwacht. Zij zullen actief moeten vernieuwen.

Vanuit de overheid wordt gekozen voor een tweesporenbeleid. Enerzijds worden de kernwinkelgebieden kwalitatief versterkt en anderzijds moet de lokale verzorgingsstructuur in de kleine kernen behouden blijven om de leefbaarheid op peil te houden. Dit heeft geleid tot een specifiek beleid naar type detailhandel en/of type locatie. Voor het segment 'in en om het huis' is het beleid er op gericht om deze voorzieningen toe te staan in kernwinkelgebieden, aanloopstraten en kleine kernen.

De betreffende visie is vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijke overleg van 16 december 2015 en maakt daarmee onderdeel uit van de afspraken tussen provincie en gemeenten op het gebied van detailhandel.

3.2.4 Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief binnen het provinciale beleid en de provinciale regelgeving past.

Het initiatief is voor het onderdeel 'opslagloods' in strijd met de bouwregels van het gemeentelijke bestemmingsplan, maar past binnen de structuurvisie en de regionale visie detailhandel de Kempen.

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of daarmee vergelijkbare planvorm verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 BODEM

4.1.1. Bodemonderzoek

Door het bureau Lankelma is op 26 februari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten leiden tot de conclusie dat op basis van de aangetroffen waarden geen aanvullend onderzoek nodig is. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Bovengrond

Op het achterterrein wordt ter hoogte van de uitbreiding in de bovengrond (MM2) geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond.

Ondergrond

Ook in de ondergrond (MM3) wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetroffen.

Grondwater

De licht verhoogde concentraties aan barium en cadmium en de sterke verhoging aan zink in het grondwater zijn waarschijnlijk te relateren aan een verhoogd achtergrondgehalte. Diverse metalen worden veelvuldig licht verhoogd aangetroffen zonder direct aanwijsbare oorzaak. Omdat op de locatie geen bron voorhanden is, behoeft barium formeel niet getoetst te worden.

In het grondwater is een lichte verhoging aan xylenen aangetoond. Deze verhoging is aan de hand van de voorhanden zijnde gegevens niet eenduidig te verklaren. Opgemerkt wordt dat het slechts een lichte verhoging betreft.

4.1.2. Conclusie

Ter plaatse van de bouwlocatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de bouwlocatie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.2 WATER

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.2.1 Vigerend beleid waterschap

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Teneinde dit uitgangspunt ook daadwerkelijk juridisch door te vertalen heeft het waterschap dit beleid vertaald in de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015

Keur 2015:

In de keur 2015 is het navolgende opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen:

Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels keur 2015:

In deze algemene regels, die dienen ter uitvoering/concretisering van de keur is het volgende bepaald:

15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$
- e. de voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de toelichting van deze bepaling is opgenomen dat toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 2.000 m² een zeer beperkte invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Algemeen

Bij de bouw zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van deze niet-uitlogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Afvalwater

Het planinitiatief voorziet in beperkte mate in een nieuwe versterking. De bestaande klinkerverharding op het terrein wordt gedeeltelijk vervangen door het nieuwe gebouw. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Daarmee treedt er een nieuwe ontwikkeling op ten opzichte van de referentiesituatie die onder het vrijstellingsregime valt. Echter, aangezien een gedeelte van het plan uit nieuwbouw bestaat, zal, mede op grond van de gemeentelijke regelgeving al wel worden voorzien in de voorbereidingen om t.z.t. aan te kunnen sluiten op een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Hemelwater

Het planinitiatief voorziet in een ontwikkeling waarbij een bestaande tennisbaan wordt geamoveerd en een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd en een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Dit heeft als gevolg dat de verharding per saldo met 371 m² toeneemt. Deze toename aan bebouwing is kleiner dan 2000 m² aan toename van versterking. Daarmee valt de planontwikkeling onder de vrijstelling van de algemene regels zoals is opgenomen in artikel 15, lid 1 onder b van de algemene regels van het waterschap.

4.2.2 Conclusie:

Met de keuze van de bouwmaterialen wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen. M.b.t. het hemelwater vindt er een wijziging plaats t.o.v. de referentiesituatie, die onder het vrijstellingsregime van het waterschap valt.

4.3 GELUID

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Ter plekke is sprake van een weg met een maximum snelheid van 50 km/uur. Echter van een nieuwe woning in de zin van de Wet geluidhinder is in de onderhavige situatie geen sprake. Immers de betreffende woning past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

De betreffende opslagloods is geen geluidsgevoelig object, zodat hiervoor geen beoordeling in het kader van het wegverkeerslawaaï hoeft te worden gegeven.

In het plangebied wordt geen nieuwe woning in de zin van de Wet Geluidhinder gerealiseerd. Conform de Wet geluidhinder geldt geen eis tot akoestisch onderzoek.

4.3.2 Conclusie

Er zijn geen akoestische aspecten met betrekking tot het planinitiatief aan de orde die relevant zijn voor de afweging.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende planinitiatief maakt de uitbreiding mogelijk van de opslag van een (detail)handelsbedrijf. Deze uitbreiding is aan te merken als een arbeidsextensief (opslag) en bezoekersextensief bedrijf. Gelet op de functie van de opslagloods is het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen beperkt tot bevoorradingsbewegingen.

Geconstateerd kan worden dat het aantal extra verkeersbewegingen zich ver onder de grens van 7500 verkeersbewegingen bevindt, die gehanteerd wordt als bovengrens voor 'niet in betekenende mate'.

4.4.1 Conclusie

Aangezien de verkeersaantrekkende werking van dit plan ruim onder de 7500 verkeersbewegingen ligt kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

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 (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

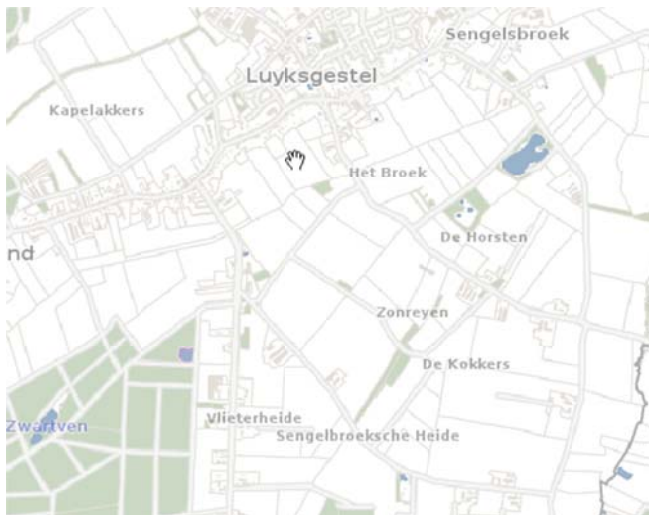
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.- tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Er ligt geen plaatsgebonden contour over het plangebied.



4.5.3 Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.5.4 Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6.1 Wet Geur en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Echter ook omgekeerd dient vanuit deze wet te worden beoordeeld of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat vanuit de individuele bedrijven een voorgrondbelasting wordt gehanteerd en vanuit het beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt een achtergrondbelasting gehanteerd.

In het kader van de gewenste planontwikkeling is vooral de achtergrondbelasting relevant. Deze achtergrondbelasting door de intensieve veehouderij is in het kader van een in 2008 opgestelde gebiedsvisie berekend. Uit dit onderzoek is gebleken dat de achtergrondbelasting in 2008 in de bebouwde kom gemiddeld 4 ouE/m³ bedraagt en dat deze in de toekomst maximaal 5 ouE/m³ kan worden. Dit komt overeen met een goed leefklimaat.

Het planinitiatief is gelegen op de grens met het buitengebied van Bergeijk. Ten zuiden van het plangebied geldt een agrarische bestemming met de gebiedsaanduiding “extensiveringsgebied”. Dit betekent, dat bedrijven die in dergelijke gebieden liggen niet tot uitbreiding van hun stallen kunnen overgaan. Uitbreiding van het aantal te houden dieren binnen de bestaande stallen is wel mogelijk, echter alleen voorzover de geurhinder niet toeneemt.

Dit betekent, dat vanuit de ruimtelijke regelgeving voldoende waarborgen aanwezig zijn om te kunnen stellen, dat het huidige achtergrondniveau ter plekke van het planinitiatief niet kan toenemen en het goede woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Met betrekking tot de voorgrondbelasting kan worden gesteld dat aan de Vlieterdijk op een afstand van ruim 150 meter een tweetal agrarische bedrijven op huisnummers 17 en 21 zijn gevestigd. Het betreft hier een bedrijf aan Vlieterdijk 17 dat zich hoofdzakelijk richt op melkvee (145 stuks) met als neventak vleesvarkens (140 stuks) en een bedrijf aan Vlieterdijk 21 dat zich richt op melkvee (74 stuks evenals 59 stuks jongvee), vleesvarkens (13 stuks) en overig vee (13 stuks). Ingeval van beide bedrijven bevindt zich direct naast het bedrijf een burgerwoning.

Aangezien beide bedrijven een substantieel aantal stuks melkvee heeft, voor dat betreffende onderdeel een vaste afstand wordt gehanteerd van maximaal 100 meter. Het planinitiatief is echter op een grotere afstand gelegen.

Voor de geurcontour van de overige veesoorten (vooral de vleesvarkens) geldt voor beide bedrijven dat de voorgrondbelasting de betreffende burgerwoningen maatgevend is en het planinitiatief daarmee geen gevolgen heeft voor de huidige en toekomstige bedrijfsuitvoering van beide bedrijven.

Het bedrijf waarop het planinitiatief zich richt produceert geen geur. Het betreft uitsluitend de opslag van goederen. Daarmee hoeft de geurbelasting vanwege het bedrijf niet nader te worden beschouwd.



4.6.2 Bedrijven en milieuzonering

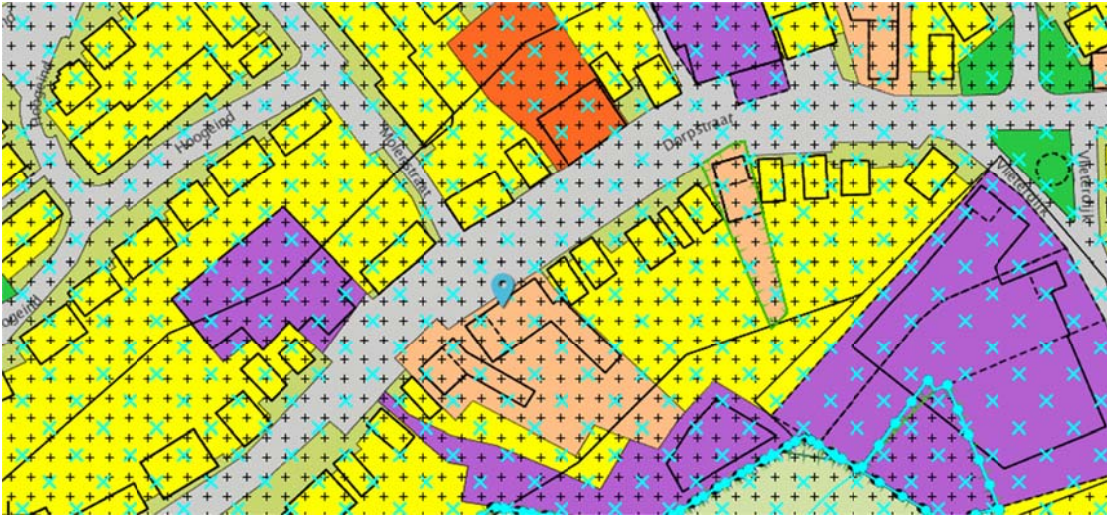
Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Zoals aangegeven dient als basis voor het hanteren van de richtlijn een rustige woonwijk.

Aangezien hier sprake is van ligging in de lintbebouwing van de kern Luyksgestel met een differentiatie van functies, is het reëel om uit te gaan van een gemengd gebied. In dergelijke situaties dient de in richtlijn opgenomen bijlage 4 "staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging" gehanteerd te worden.



Het (detail)handelsbedrijf met projectinrichting waarvan hier sprake is, is als gevolg van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een milieucategorie A bedrijf.

Voor milieucategorie A bedrijven geldt dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

4.6.3 Conclusie

Het planinitiatief dat beschreven wordt in deze toelichting levert geen hinder op voor gevoelige functies die rond het plangebied zijn gelegen.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.1. Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

4.8 VERKEER EN PARKEREN

Het plangebied wordt aan de bestaande openbare weg ontsloten. Bevoorrading van de winkel en van de bedrijfswagens vindt momenteel aan de noordzijde van het pand Dorpstraat 101 plaats op de openbare weg. Het parkeren vindt grotendeels plaats binnen het openbare gebied.



Met de beoogde planontwikkeling wordt niet alleen een nieuwe opslagloods gerealiseerd t.b.v. het ter plaatse gevestigde bedrijf, maar wordt voorzien in een inrit die het achterterrein ontsluit, waardoor de eigen bedrijfswagens en de winkel via het eigen terrein kunnen worden bevoorraad. Daarnaast zal op het eigen terrein eveneens voorzien worden in een 13-tal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, die ook via de nieuwe inrit ontsloten worden. Met het planinitiatief wordt tevens beoogd om de bestaande parkeerproblematiek ter hoogte van het bedrijf in het openbare gebied substantieel te verbeteren. Dat betekent, dat er naar wordt gestreefd om de parkeervoorzieningen die nodig zijn voor het bedrijf op eigen terrein te realiseren.

Na realisering van het planinitiatief is er aan bedrijfsbebouwing een oppervlakte aanwezig van 907 m².

Naast deze bedrijfsopstallen is er ter plekke een bestaande winkel/showroom aanwezig. Deze beslaat een oppervlakte van 140 m².

Uitgaande van de parkeerrichtlijnen in de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (brochure 317, oktober 2012) geldt een richtlijn voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijfsgebouw (waaronder een opslagloods 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo). Voor de betreffende winkel geldt een gemiddelde parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m². Met het aanleggen van 13 parkeerplaatsen wordt dus voldaan aan de eisen voor het gehele bedrijf inclusief de bestaande situatie en wordt de bestaande parkeerdruk op het openbare gebied ter hoogte van de planontwikkeling substantieel verlicht.

Als het aantal parkeerplaatsen wordt beschouwd ten opzichte van de huidige feitelijke werkzaamheden van het bedrijf wordt ook ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Het bedrijf heeft 9 stuks bedrijfswagens onder 3500 KG en 5 personen wagens. Op het einde van de dag en in de weekenden zijn er maximaal 3 bedrijfswagens op het bedrijf. De overige bedrijfswagens gaan met de meewerkende voormannen mee naar huis. In de ochtend en rond 16.00 uur worden bedrijfswagens geladen en gelost. Alle te bevoorraden bedrijfswagens bevinden zich dan op het eigen terrein en niet in het openbare gebied.

Tussen 09.00 en 18.00 parkeren ca. 4 -5 kantoormedewerkers op het terrein. Gedurende die periode worden de parkeerplaatsen aanvullend gebruikt door klanten en leveranciers. Per vrijstaande woning wordt op grond van bovenstaande parkeerrichtlijnen een gemiddelde van 2,2 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen in weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom aangehouden. Voor beide bedrijfswoningen wordt in totaal voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hiervoor geldt overigens, evenals voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw, dat de bestaande situatie niet hoeft te worden betrokken bij de parkeereisen, omdat er vanuit mag worden gegaan dat deze ruimtelijk aanvaardbaar is.

Aangezien de beide woningen op dit moment elk een eigen parkeerplaats hebben, zal ook door de nieuwe parkeerplaatsen de situatie ter hoogte van het plangebied qua parkeren substantieel verbeteren.

4.8.1 Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zal de situatie substantieel verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

4.9 FLORA EN FAUNA

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, vooral de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen

ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan is beoordeeld of het opnemen van de geldende bestemming tot onoverkomelijke bezwaren stuit door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Dit bleek niet het geval te zijn. Ook is destijds al beoordeeld of hiervan sprake zou kunnen zijn bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Ook daarvan is niet gebleken. Aangezien de situatie in de omgeving niet is gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van het vaststellen van het geldende bestemmingsplan is er geen reden om te veronderstellen dat deze eerdere conclusie op dit moment niet meer gerechtvaardigd zijn.

Ondanks bovenstaande wordt hieronder nog nader ingegaan op de mogelijke gevolgen voor diersoorten.

In het kader van de Flora- en Faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, zijn activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten, verboden, tenzij daarvoor een ontheffing of een omgevingsvergunning kan worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden. Een globale beoordeling van dit aspect maakt daarom deel uit van de toelichting.

De locatie ligt in de lintbebouwde structuur van de Dorpstraat en grenst aan de achterzijde aan het buitengebied. Er is geen sprake van ligging in of nabij de EHS of een VHR-gebied.

Op basis van de huidige inrichting van het plangebied is op voorhand niet geheel uit te sluiten dat het plangebied een foerageergebied of vaste verblijfplaats is voor de mol, huismuis, het konijn en de vleermuis. Het konijn, en de mol zijn beschermd volgens de tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Voor deze algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

In geval van de aanwezigheid van de vleermuis dient verstoring te worden voorkomen. Indien verstoring niet vermeden kan worden, dan dienen kansrijke mitigerende of compenserende maatregelen te worden aangedragen, alvorens een project mag of kan worden uitgevoerd.

Niet uit te sluiten is dat er in het plangebied vleermuizen voorkomen. Echter hun leef- en foerageergebied wordt met het planinitiatief niet aangetast. Ter plekke wordt de bestaande woning geamoveerd, maar deze is ongeschikt als verblijfplaats voor de vleermuis. De woning is tot voor zeer kort geleden bewoond geweest. Binnen de woning zijn geen geschikte verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. Eveneens ontbreken geschikte open voegen.

Op raamkozijnen en ramen zijn geen uitwerpseltjes of urinestreekjes van vleermuizen aangetroffen. Ook op andere plaatsen binnen het plangebied zijn geen sporen van mogelijke verblijfplaatsen vastgesteld.

Binnen het plangebied komen ook geen lijnvormige begroeiingselementen voor die als vaste vliegroute voor vleermuizen kunnen fungeren.

Bovenstaande mag de conclusie rechtvaardigen dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied voorkomen.

Indien en voorzover toch een van de te amoveren gebouwen eerder als verblijfplaats door de vleermuis is gebruikt, dan zijn er in en in de directe nabijheid van het plangebied nog voldoende gebouwen aanwezig die zeker zo geschikt zullen zijn als toekomstige verblijfplaats.

Op basis van de huidige inrichting van het plangebied is niet op voorhand geheel uit te sluiten dat een zeer beperkt deel van het plangebied een tijdelijke rustplaats is voor diverse algemene vogelsoorten, zoals de zwarte kraai, kauw, ekster, merel, pimpelmees, koolmees en de huismus. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Flora- en Faunawet. De mogelijkheid dat deze vogelsoorten binnen het plangebied, in de woning

of op de plek waar de opslagloods zal worden gerealiseerd aanwezig zijn, is vanwege het ontbreken van geschikte broedplaatsen of bosschages nagenoeg uitgesloten. Bovendien zullen de werkzaamheden die mogelijke effecten kunnen hebben op de broedplaatsen, buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied voldoende en veelal ook geschikt foerageergebied voor de genoemde vogels aanwezig.

4.9.1 Conclusie

De conclusie is dat een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk is en het realiseren van het planinitiatief op voorhand niet tot een onuitvoerbaar plan zal leiden.

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.10.1 Archeologie

Met betrekking tot dit aspect heeft de gemeente Bergeijk een gemeentelijke erfgoedkaart vastgesteld op basis van een archeologisch onderzoek naar mogelijke te verwachten archeologische waarden. Dit erfgoedbeleid heeft de gemeente voor de onderhavige percelen vertaald in het bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden door middel van de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie 3' en 'waarde – archeologie 4.1'.

Met de voorgenomen wijziging van de enkelbestemming 'gemengd' zal er geen verandering optreden in de geldende dubbelbestemmingen. Deze zullen onverkort van kracht blijven.

Aangezien initiatiefnemer het voornemen heeft om op grond van deze bestemmingsplanherziening een aantal bouwactiviteiten te ontplooiën heeft hij voor het gehele perceel m.b.t. de archeologische verwachtingswaarden een bureau- en verkennend booronderzoek laten uitvoeren.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Arcadis op 23 augustus 2016. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden voor het planinitiatief afgezien kan worden van verder archeologisch onderzoek.

Aangezien archeologische waarden op het perceel bij andere ingrepen in de bodem niet kunnen worden uitgesloten, blijven de betreffende dubbelbestemmingen gehandhaafd.



4.10.2 Cultuurhistorie

Noch de bebouwing op het perceel Dorpstraat 101 noch die op het perceel Dorpstraat 103 zijn cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek.

4.10.3 Conclusie

Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven. Vanwege archeologie zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief, dat door dit planinitiatief wordt mogelijk gemaakt. Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

5. HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 FINANCIEEL

5.1.1. Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2. Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bestemmingsplan is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5.1.3 Conclusie

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 MAATSCHAPPELIJK

De initiatiefnemer heeft op 16 januari 2016 overleg gevoerd met de directe omgeving over zijn initiatief en hun op de hoogte gebracht van de op handen zijnde procedure. Een kort verslag hiervan is toegevoegd als bijlage 5. Daarnaast heeft de initiatiefnemer, zoals eerder in deze toelichting aangegeven, met de eigenaar van Dorpstraat 107 een overeenkomst tot ruiling van gronden gesloten t.b.v. de voorgenomen planontwikkeling. De essentie van deze overeenkomst is toegevoegd als bijlage 7.

Het planinitiatief zal in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.