

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan

***“Rijerscheweg 7 /
Lommelsedijk 9”***

datum: februari 2011

projectnummer: 02612.001

Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan

“Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9”

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

identificatienummer: NL.IMRO.1724.BPLrelo2003-VAST

referentie:
opdrachtgever:
datum:
status:

02612.001bp17
Gemeente Bergeijk
februari 2011
vastgesteld

Toelichting

INHOUD

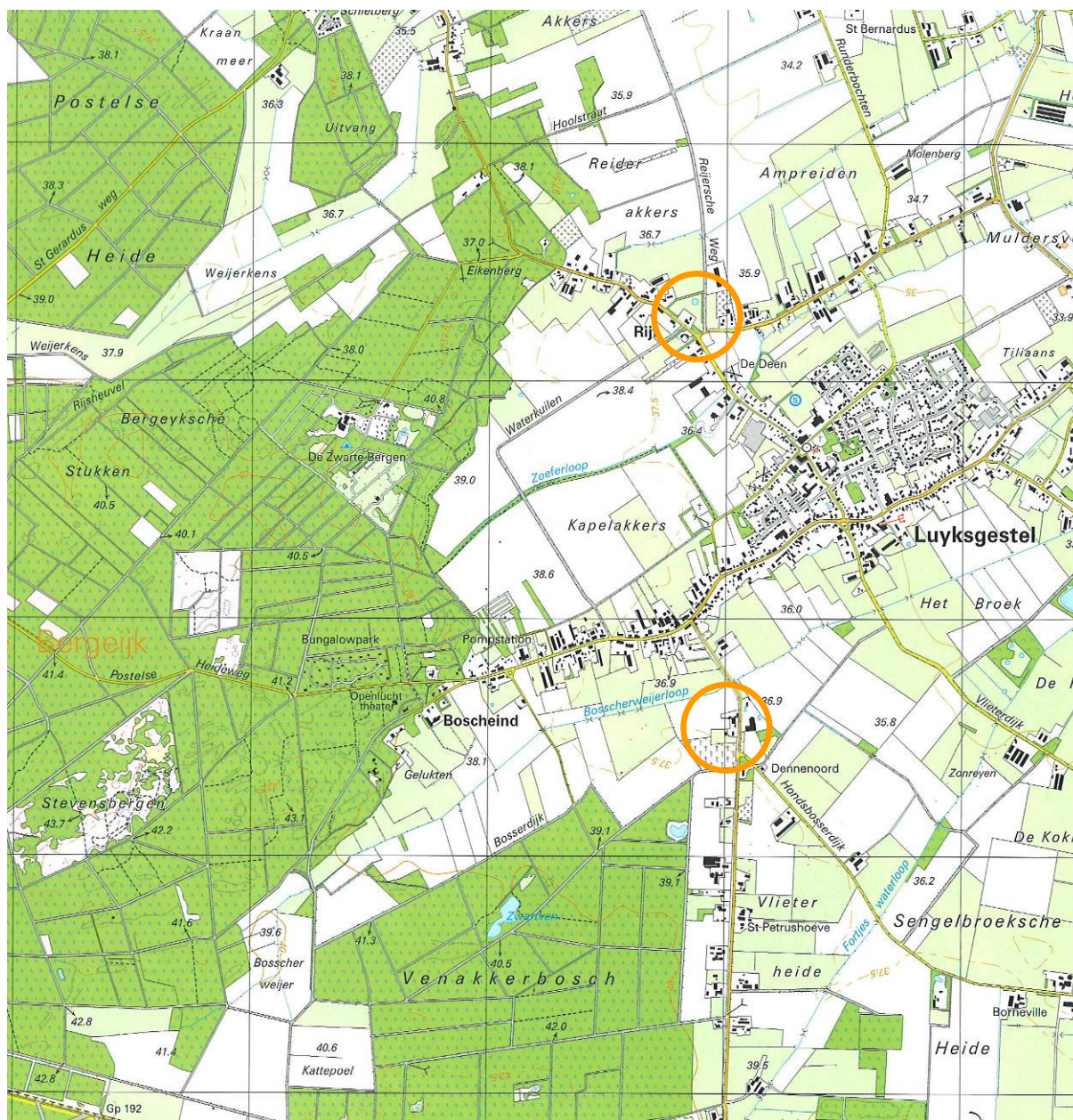
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en plangrenzen	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	11
2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Gemeente Bergeijk & Luyksgestel	13
2.3	Ruimtelijke structuur	13
2.4	Bebouwingsstructuur	15
2.5	Groen	17
2.6	Verkeer	17
2.7	Functionele structuur	17
3	Planbeschrijving	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Stedenbouwkundige opzet	19
3.3	Beeldkwaliteitparagraaf	21
4	Beleid	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Rijksbeleid	25
4.3	Provinciaal beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid	36
4.5	Conclusie beleid	45
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	47
5.3	Bodem	50
5.4	Water	51
5.5	Ecologie	54
5.6	Bedrijven	57
5.7	Geluid	58
5.8	Luchtkwaliteit	59
5.9	Externe veiligheid	60
5.10	Duurzaamheid	61
6	De bestemmingen	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Plansystematiek	62
6.3	Bestemmingen	63
7	Haalbaarheid	64
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	64
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

BIJLAGEN

- 1) Bebouwing omgeving
- 2) Vooroverlegreacties
- 3) Nota van beantwoording
- 4) Staat van wijzigingen
- 5) Kosten baten analyse
- 6) Inrichtingsplannen
- 7) Bouwtekeningen Lommelsedijk

SEPARATE BIJLAGEN

- Onderzoeksrapporten



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebieden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de Rijerscheweg 7 is momenteel een bedrijfshal van het metaalbedrijf Theuws Metaal BV. (initiatiefnemer) gevestigd die, naar wens van de gemeente, gesaneerd zal worden. Deze bedrijfshal is hier gevestigd middels een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de Lommelsedijk 9 wil de initiatiefnemer een nieuwe vervangende bedrijfshal realiseren. Op dit moment is op deze locatie de bebouwing van een houtbewerkingsbedrijf gevestigd dat reeds buiten bedrijf is. Deze bebouwing is reeds in gebruik ten behoeve van opslag van het metaalbedrijf. De activiteiten van het houtbewerkingsbedrijf hebben voor een bodemverontreiniging gezorgd die zal worden gesaneerd. De bestaande bedrijfsbebouwing zal ten behoeve van de ontwikkeling worden geamoveerd. Ter compensatie wordt de mogelijkheid geboden om binnen de bebouwingsconcentratie aan de Rijerscheweg, op de hoek met de Neerrijt, vrijstaande woningen op te richten.

Deze ontwikkeling is in beginsel in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het provinciale beleid. Toch heeft de gemeente Bergeijk aangegeven medewerking te willen verlenen. Met name omdat met de voorgenomen ontwikkeling de milieubelasting aan de Lommelsedijk wordt terug gebracht naar een lagere categorie en de ruimtelijke kwaliteit van beide locaties zal worden verbeterd.

Momenteel is het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' in voorbereiding. De procedure voor dit bestemmingsplan is complex en langdurig. Om deze reden is ten behoeve van de ontwikkeling besloten een 'postzegel' bestemmingsplan in procedure te brengen. Gezien de samenhang tussen de twee ontwikkelingen zijn beide ontwikkelingen integraal opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat meerdere percelen, gelegen op verschillende locaties in het buitengebied van Luyksgestel. Het plangebied aan de Lommelsedijk omvat het perceel dat kadastraal bekend is als perceel 605, sectie F, gemeente Luyksgestel. De totale oppervlakte betreft ongeveer 1,1 ha. Het plangebied aan de Rijerscheweg omvat twee percelen die kadastraal bekend zijn als perceel 675 en 676, sectie D, gemeente Luyksgestel. De totale oppervlakte betreft ongeveer 1,7 ha.

Het plangebied aan de Lommelsedijk wordt als volgt begrensd:

in het noorden: het naastgelegen perceel met een woning en bijbehorende erven;
in het oosten: agrarisch, open gebied;
in het zuiden: deels bos en deels agrarisch gebied;
in het westen: de Lommelsedijk.

Het plangebied aan de Rijerscheweg wordt als volgt begrensd:

in het noorden en oosten: agrarisch, open gebied en het naastgelegen perceel aan de Neerrijt met een woning en bijbehorende erven;
in het zuiden: de Neerrijt;
in het westen: de Rijerscheweg.



Aanduiding plangebieden op kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied 1996”, vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk op 28 mei 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 december 1998. Beide percelen zijn binnen dit bestemmingsplan gelegen binnen de Agrarische hoofdstructuur (AHS). Het perceel aan de Lommelsedijk kent hierin de bestemming ‘Agrarische gebied met aardkundige waarden’. Het perceel aan de Rijerscheweg kent hierin de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. De bouwplannen zijn in strijd met dit bestemmingsplan voor wat betreft de te realiseren functies en de bouwregels.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan ‘Lommelsedijk 7 / Rijerscheweg 9’. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 is de planbeschrijving van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is een toelichting op de gebruikte bestemmingen opgenomen;
- In hoofdstuk 7 is tot slot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



Luchtfoto plangebied Lommelsedijk



Luchtfoto plangebied Rijerscheweg

2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de bebouwingsstructuur en groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Gemeente Bergeijk & Luyksgestel

De huidige gemeente Bergeijk is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Westerhoven, Riethoven, Luyksgestel en Bergeijk. De gemeente heeft een oppervlakte van 10.322 ha en telt bijna 18.000 inwoners, die verdeeld zijn over de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven en Weebosch. De grootste kern, Bergeijk, ligt centraal in de gemeente en maakt deel uit van een lint van kernen vanaf Luyksgestel naar Valkenswaard.

Vanuit Luyksgestel (bijna 3.000 inwoners) is er een van oudsher belangrijke weg naar Lommel. Deze kern is een grenskern met een redelijk zelfstandige leefgemeenschap, die vlak tegen de Belgische grens ligt. De kern kent een redelijk voorzieningenniveau. Luyksgestel beschikt over twee kleine bedrijventerreinen die aan de rand van de kern liggen.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Landschappelijke geleding

De gemeente Bergeijk ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. De zandgronden in zuidelijk Nederland zijn ontstaan tijdens het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In dit gebied heerste een droog en koud klimaat, waardoor plantengroei nauwelijks plaatsvond. Onder invloed van wind ging zand verstuiven. De dikke laag zand die de afzettingen uit eerdere geologische tijdvakken bedekte, wordt dekzand genoemd.

Te midden van een relatief vlakke dekzandvlakte werden enkele zeer grote dekzandruggen met een zuidwest-noordoost richting gevormd. Deze langgerekte zandophopingen ontstonden aan het einde van het Weichselien, op plaatsen waar planten groeiden en stuivend zand werd opgevangen. De aanwezigheid van de zogenaamde Centrale Slenk, een geologisch dalingsgebied dat globaal in noordwestelijke richting afhelt, zorgde ervoor dat de gevormde dekzandruggen in het Weichselien op enkele plekken werden doorbroken door beken als de Dommel, Aa, Beerze en Reusel.

Luyksgestel ligt in het stroomgebied van de Dommel. De Keersop, een zijbeek van de Dommel die ten noorden van Lommel ontstaat, wordt gevoed door enkele kleinere waterloopjes (Bosscherweijerloop, Zoferloop en Fortjeswaterloop), die ten noorden en ten zuiden van Luyksgestel liggen. Op structuurniveau kan ten aanzien van het cultuurlandschap een drietal landschappelijke eenheden worden onderscheiden: het broekontginningenlandschap, het kampenlandschap en het heide- en boslandschap.

Het broekontginningenlandschap bestond uit moerassige gronden en blauwgraslanden in de beekdalen. Delen van deze natte broekgronden werden in de Middeleeuwen omgevormd tot grasland. De onontgonnen delen kregen de functie van gemeenschappelijk weide- en hooiland (beemden).

Door de vele heggen die zich bevonden op de perceelsgrenzen, was sprake van een coulissenlandschap. In de meest natte delen bevonden zich broekbossen die werden benut voor de winning van geriefhout. Het kampenlandschap werd vanouds gekenmerkt door de aanwezigheid van akkercomplexen (Kapelakkers, Hasselde Velden, Meeren Velden). De akkerbouwgronden bevonden zich ten noordwesten van de Dorpstraat en Sengelsbroeksestraat, op de overgang tussen nat en droog. De van nature meer vruchtbare podzolgronden die hier voorkwamen, werden vanaf de Late Middeleeuwen nog vruchtbaarder gemaakt door een systeem van plaggenbemesting. Heideplaggen werden in de zogenaamde potstal vermengd met de uitwerpselen van de veestapel. Dit mengsel werd over de akkers verspreid, wat leidde tot het ontstaan van homogene, humushoudende bovengronden.

In de loop der tijd kon de bovenlaag meerdere decimeters dik worden. In de (vroegere) bodemkundige terminologie worden deze gronden aangeduid als 'oude bouwlandgronden' of esdekken. Waar het humushoudende dek een dikte van 50 cm overschrijdt, wordt thans gesproken van enkeerdgronden. Het heidelandschap bestaat uit de hogere delen van de zandgronden die na ontbossing werden gebruikt om het vee op te laten grazen (Postelse Heide, Vlieterheide). Doordat de mest van het vee werd verzameld en over de akkers werd verspreid, verarmde de bodem. De uitgestrekte heidevelden werden bovendien regelmatig geplagd. Door overbeweiding en afplagging ontstonden op de hoge delen stuifzanden. Vanaf 1900 werden de heidegronden systematisch ontgonnen. De grote oppervlakten werden beplant met naaldbout, onder meer om het stuifzand te fixeren.



Topografische kaart uit ca. 1900 met aanduiding projectlocatie Rijerscheweg



Topografische kaart uit ca. 1900 met aanduiding projectlocatie Lommelsedijk

2.3.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling

De ruimtelijke structuur van Luyksgestel wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van twee oude lintstructuren. Het lint Boscheind – Dorpstraat – Sengelsbroeksestraat heeft het karakter van een baandorp. Haaks op deze structuur ligt het huidige lint Kerkstraat – Rijt – Hoge Rijt. Op de kruising met de Kapellerweg/ Hasselsestraat was sinds de middeleeuwen een kerk met enige omliggende bebouwing gesitueerd. Dit gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot centrumgebied.

In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft de kern Luyksgestel een planmatige groei doorgemaakt. De naoorlogse buurten zijn uitsluitend op de hogere akkergronden gebouwd. De buurten tussen het lint van de Dorpstraat en het lint van de Kapellerweg-Hasselsestraat zijn voornamelijk in het laatste kwart van de twintigste eeuw gerealiseerd.

2.4 Bebouwingsstructuur

Lommelsedijk

Op het perceel aan de Lommelsdijk is op dit moment bedrijfsbebouwing gelegen van een houtverwerkingsbedrijf. Het hier gevestigde bedrijf is echter reeds niet meer in werking. Het betreft bebouwing bestaande uit bedrijfsloodsen van ca 1700 m². Het terrein is verder bijna geheel verhard.

Rijerscheweg

Op het perceel aan de Rijerscheweg is momenteel de bebouwing van het huidige metaalbedrijf van Theuws BV gelegen. Het betreft een oppervlakte aan bebouwing van ca 1600 m². Het zuidelijke perceel aan de Neerrijt is geheel onverhard zonder bebouwing.



Beelden locatie Rijerscheweg

Beelden locatie Lommelsedijk

2.5 **Groen**

Lommelsedijk

Het terrein aan de Lommelsedijk is momenteel (bijna) geheel verhard. Ten zuiden van het perceel is een stuk bos gelegen. Ten oosten grenst het plangebied aan open agrarisch gebied.

Rijerscheweg

Het noordelijk terrein aan de Rijerscheweg is grotendeels verhard. Aan de westzijde is het perceel richting de weg omsloten door een groenstrook met gras en bomen. Aan alle zijden is het perceel omsloten door groenstructuren die het perceel afsluiten van de straat en het omliggende (open) agrarisch gebied. Aan de noord, oost- en westzijde een houtsingel van onder andere zomereik met een ondergroei van hazelaar, de zuidzijde betreft een geschoren beukenhaag met enkele bomen erboven. Aan de buitenzijde van de groene structuur bevindt zich een hek met een tweetal toegangen over een droogstaande sloot naar de (onverharde) Reijersche weg aan de westzijde. Het zuidelijk perceel van de Rijerscheweg is op dit moment in gebruik als weiland. Het weiland is door middel van een draadraster van de buurpercelen gescheiden. Aan de west- en zuidzijde van dit perceel bevindt zich een droogstaande bermsloot van respectievelijk de Reijersche weg en de Neerrijt. In de berm van beide wegen staan een aantal bomen.

2.6 **Verkeer**

Het huidige bedrijf van Theuws BV is gelegen op de projectlocatie aan de Rijerscheweg en wordt tevens ontsloten aan de Rijerscheweg. De projectlocatie aan de Lommelsedijk wordt direct ontsloten aan de Lommelsedijk. De Lommelsedijk vormt de doorgaande weg van Luyksgestel naar Lommel.

2.7 **Functionele structuur**

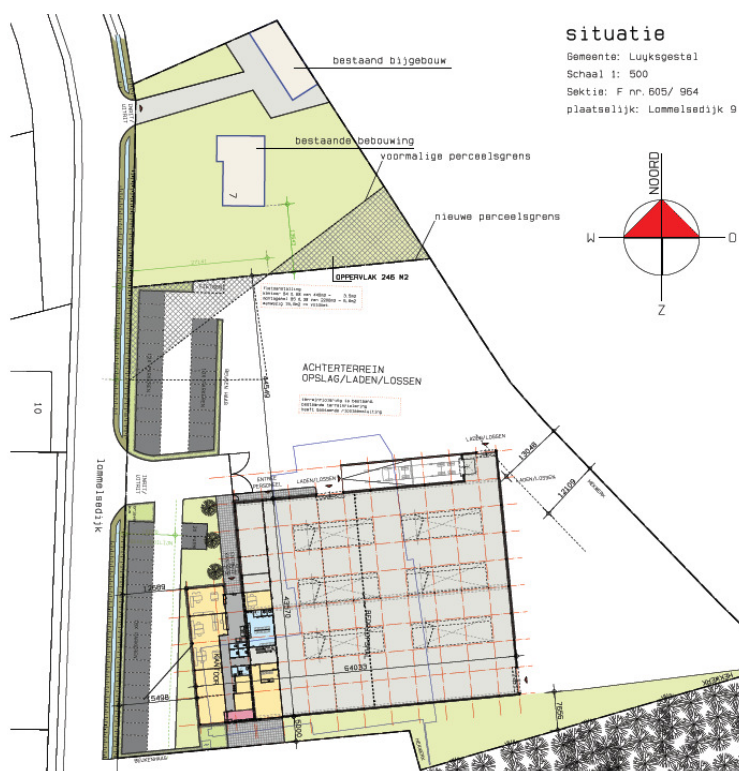
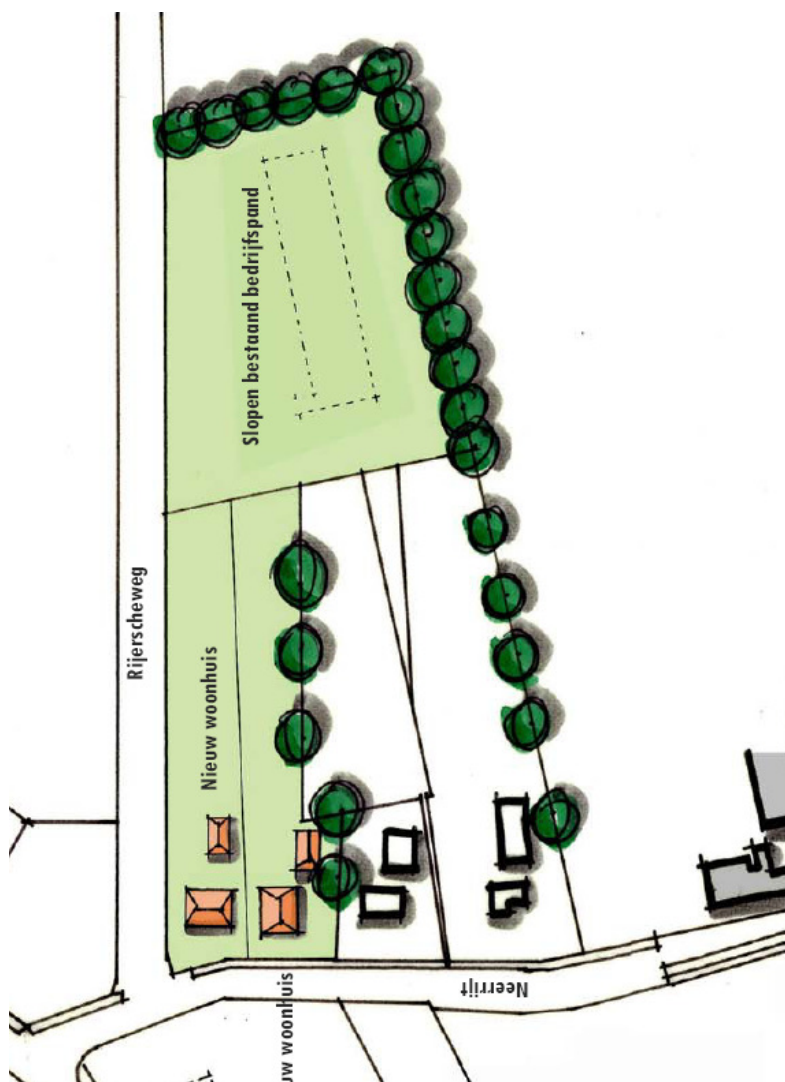
Binnen de kern Luyksgestel is de woonfunctie dominant. Langs de Dorpstraat en in het centrumgebied komen verschillende functies voor zoals; detailhandel, horecabedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. In de zuidoostelijke hoek en de noordwestelijke hoek van de kern komen kleine concentraties van relatief grootschalige bedrijfsgebouwen voor.

Lommelsedijk

Het perceel aan de Lommelsedijk kent momenteel een bedrijfsfunctie. Het hier gevestigde houtverwerkingsbedrijf valt onder milieucategorie 4. Het betreft een handel in en bewerkingsbedrijf voor tuinhout en tuinhuisjes en dergelijke. Dit bedrijf is momenteel niet meer in werking. Het naastgelegen perceel heeft een (agrarische) woonfunctie. In de directe omgeving van de projectlocatie liggen enkele burgerwoningen en twee agrarische bedrijven.

Rijerscheweg

De percelen aan de Rijerscheweg kennen op dit moment een verschillend gebruik. Het perceel aan de noordzijde heeft een bedrijfsfunctie. Hier is het huidige metaalbedrijf van Theuws BV gevestigd. Van oudsher was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd met kippenstallen met een hoge milieubelasting. Middels een tijdelijke vrijstelling op basis van artikel 17 van de WRO is in het verleden hier een vestiging van het metaalbedrijf van dhr. Theuws gekomen. Deze vrijstelling is inmiddels verlopen waardoor hervestiging van het bedrijf noodzakelijk is. Het zuidelijke perceel heeft op dit moment een agrarische functie. Het betreft een akker. De naastgelegen percelen aan de Neerrijt hebben een woonfunctie.



Globale impressie ontwikkeling plangebieden

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de verplaatsing van het metaalbedrijf van Theuws Metaal BV naar de Lommelsedijk en ter compensatie de ontwikkeling van twee vrijstaande BiO-woningen aan de Rijerscheweg. De huidige bebouwing aan bedrijfsgebouwen op de percelen aan de Lommelsedijk en de Rijerscheweg bedraagt ongeveer $1.600 \text{ m}^2 + 1.700 \text{ m}^2 = 3.300 \text{ m}^2$. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal door middel van deze ontwikkeling ruimschoots afnemen doordat het nieuwe bedrijfspand 2.644 m^2 bedraagt.

3.2 Stedenbouwkundige opzet

Lommelsedijk

Aan de Lommelsedijk te Luyksgestel zijn de panden van een voormalig houtbewerkingsbedrijf gelegen. Op het perceel is bodemvervuiling aanwezig. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt en de aanwezige vervuiling zal worden gesaneerd door middel van het storten van een betonnen dekvloer en het aanbrengen van bebouwing. Het metaalbewerkingsbedrijf van Theuws BV, momenteel gevestigd aan de Rijerscheweg, zal vervolgens haar nieuwe bedrijfspand op deze locatie bouwen.

De nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing zal een oppervlakte hebben van maximaal 2.644 m^2 en de bebouwing zal maximaal 7,5 meter hoog worden. De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met aansluitend ruimte ten behoeve van de ondersteunende administratie- en kantoorfunctie.

Buitenopslag wordt beperkt en zal plaatsvinden achter de voorgevelrooilijn. Aan de straatzijde en richting het buitengebied zal een geleding toegepast worden in de gevel. Ten behoeve van de ontwikkeling en het ontwerp is een beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.3) opgesteld dat in overleg met welstand nader is afgestemd.

Uitgangspunt is dat globaal 2.400 m^2 zal worden ingericht als bedrijfshal. Ongeveer 250 m^2 zal aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw worden ingericht ten behoeve van de administratie en kantoorfunctie en daarnaast zal een deel van het perceel worden gebruikt voor (buiten)opslag. De bedrijfshal kan geclassificeerd worden als arbeidsintensief / bezoekersextensief. De kantoorfunctie zal géén baliefunctie bevatten.

Ten aanzien van parkeren zijn de kencijfers van het ASVV (CROW publicatie, 2004) geraadpleegd. Voor beide functies wordt een kencijfer van 1,7 parkeerplaats per 100 m^2 gehanteerd. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn derhalve ongeveer 42 parkeerplaatsen nodig. Deze zullen worden gerealiseerd op eigen terrein. Binnen het terrein zal tevens voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens worden gerealiseerd.

In 2003 zijn er door de gemeente Bergeijk verkeerstellingen uitgevoerd aan de Lommelsedijk te Luyksgestel. Uit deze tellingen blijkt dat er in maart 2003, 3.683 motorvoertuigen per etmaal zijn gemeten (werkdaggemiddelde). Hier is de volgende verdeling gemeten:

- Voertuigen met een lengte kleiner dan 3,5 meter (personenauto's): 3.416 mvt per etmaal (93%)
- Voertuigen met een lengte tussen 3,5 en 7 meter (bestelauto's, kleine vrachtwagens): 170 mvt per etmaal (4,5%)
- Voertuigen met een lengte groter dan 7 meter (vrachtwagens): 97 mvt per etmaal (2,5%)

De intensiteit zal op dit moment hoger liggen, dan gemeten in 2003. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor maximaal 140 vrachtverkeersbewegingen en 120 verkeersbewegingen van personenauto's. Dit zal geen significante invloed hebben op de reeds aanwezige verkeersintensiteit aan de Lommelsedijk. Om de overlast te beperken is ter plaatse van het perceel een opstelplaats voor een vrachtwagen mogelijk gemaakt, waardoor de overlast tot een minimum wordt beperkt. Hiernaast kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet zorgt voor een significante toename van het aantal vervoersbewegingen. Daarnaast is de Lommelsedijk geschikt om een dergelijke toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast zijn vele werknemers door de ligging van het nieuwe bedrijfspand in staat om per fiets naar het bedrijf te gaan, waardoor de omgeving van het bedrijf alsmede het verkeer en milieu minder belast worden.

De bebouwing zal landschappelijk worden ingepast in de omgeving middels groenstroken aan de west (straat-) en middels een groene aansluiting op het aanwezige stukje bos aan de zuidzijde. Er zal robuuste erfbeplanting worden aangelegd, passend bij het gebied.

De aanwezige milieucategorie wordt met deze verplaatsing verlaagd van categorie 4 naar categorie 3. Middels de functionele en ruimtelijke ingrepen zal de (milieu)situatie op deze locatie kwalitatief verbeteren.

Rijerscheweg

Ter plaatse van de Rijerscheweg is momenteel het metaalbewerkingsbedrijf van Theuws BV gelegen. De activiteiten op deze locatie zullen worden gestaakt en voortgezet op de locatie aan Lommelsedijk. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. Het perceel zal voorts een natuurlijke functie verkrijgen, met groenstructuren passend in en bij de omgeving van de locatie. Door deze ontwikkeling treed een verbetering op van een bestaande situatie. Op deze locatie is sinds oudsher een kippenbedrijf met een hoge milieucategorie aanwezig geweest. Door de tijdelijke komst van het metaalbedrijf is de milieusituatie reeds verbeterd. Door de voorgenomen verplaatsing van het metaalbedrijf zal op het perceel een natuurlijke situatie hersteld worden.

Op de hoek van de Rijerscheweg en de Neerrijt zullen twee vrijstaande woningen worden gebouwd, binnen de bestaande bebouwingsconcentratie en aansluitend op de reeds aanwezige woningen aan de Neerrijt. De maximale goot- en bouwhoogte zal respectievelijk 5,5 en 8,5 meter bedragen. Verder zal het ruimtelijk ontwerp van de woningen passen in de omgeving en voldoen aan de eisen zoals deze gesteld worden in het provinciale en gemeentelijk beleid ten aanzien van BiO-woningen. De gemeente stelt hierin onder andere dat de woningen een maximale inhoud van 900 m³ mogen hebben. De percelen worden landschappelijk ingericht, aansluitend en passend in het omringende landschap. De bestaande bomenrij aan de Rijerscheweg en aan de noord- en westzijde van het perceel zal worden behouden.

Ten aanzien van parkeren zijn volgens het ASVV voor twee woningen 4 parkeerplaatsen benodigd. Deze zullen worden gerealiseerd op eigen terrein.

3.3 **Beeldkwaliteitparagraaf**

Het ontwerp voor beide locaties dient passend in de omgeving vormgegeven te worden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld.

Inleiding

De plangebieden aan de Lommelsedijk en de Rijerscheweg vormen in de Welstandnota onderdeel van het welstandsgebied 'G6 Buitengebied'. Voor het gebied geldt een basisniveau van welstandstoetsing. Dit betekent dat de toets vooral gericht is op het gebouw als geheel en de relatie tot zijn omgeving. De karakteristiek en waardering van dit welstandsgebied wordt als volgt omschreven.

Door de eeuwen heen zijn de agrarische complexen in de Kempen vrij bescheiden van omvang geweest. Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering hebben geleid tot loskoppeling van verschillende gebouwonderdelen (woon- en bedrijfsgebouwen) en tot een enorme schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. In de gemeente Bergeijk is dit echter vrij harmonisch ingepast. Ook in de toekomst zal bij schaalvergroting en nieuwbouw naast de functionele en economische eisen nadrukkelijker rekening gehouden dienen te worden met de kenmerken van de omgeving. Dit om de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden en te versterken en waarbij het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang tussen het totale complex en het landschap als uitgangspunten dienen.

Waardevol is de structuur en de kleinschaligheid van het gebied. De verkaveling is onregelmatig. Er staat veel bebouwing die regelmatig verspreid door het landschap ligt, enigszins geclusterd op de oeverwallen en dekzandruggen. Het wegennet is fijnmazig en onregelmatig: iedere boerderij moest bereikt kunnen worden. Door de schaalvergroting is echter veel karakteristiek verloren gegaan. Vooral het verwijderen van houtwallen en –singels maakt het landschap opener dan het van oorsprong was.

In de gebiedsgerichte criteria voor het gebied is onderscheid gemaakt tussen:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie (zoals woningen);
- Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's.
- Type C: (voormalige) agrarische bijgebouwen op erf.

De welstandscriteria zijn voor deze drie typen afzonderlijk aangegeven.

De afgebeelde foto's in bijlage 1 'Bebouwing omgeving' geven een beeld van de in de omgeving voorkomende woningen en bouwwerken.

Woningen Rijerseweg

De ontwikkeling van de twee woningen aan de Rijerseweg valt in de Welstandnota onder de criteria opgesteld voor "Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie (zoals woningen)". Voor de bebouwing binnen dit type gelden de criteria zoals aangegeven in de tabel op pagina 22.

Bedrijfspannend Lommelsedijk

Criteria voor niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied ontbreken in de Welstandnota. Op basis van de waardering van het landschap, de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandnota voor bouwwerken in het gebied en de specifieke functionele en

architectonische kenmerken van niet-agrarische bedrijfsbebouwing zijn beeldkwaliteitscriteria geformuleerd voor ontwikkeling van het plangebied. De criteria zijn aangegeven in de tabel op pagina 23.

Uitgangspunt vormt het ontwikkelen van bouwwerken die een representatie van de functie vormen. Met het toepassen van heldere enkelvoudige hoofdvormen, evenwichtige verhoudingen in de gevel en afgestemd kleur- en materiaalgebruik kan dit samengaan met een passende situering in het landschap. Belangrijk is hierbij de totale samenhang binnen het plan van bedrijfsbebouwing, parkeren, overige verharde terreindelen voor opslag/ laden/ lossen, terreinafscheiding en erfbeplanting. Onderdeel van het bouwplan vormt dan ook een inrichtingsplan voor het terrein.

Woningen Rijerscheweg	
Situering van het bouwwerk	· Nieuwbouw dient binnen het bestaande bebouwingspatroon te passen. · Bij de situering van (woon)gebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen van de beekdalontginning of oude akker.
Hoofdvormen van het bouwwerk	· Eenduidige blok- of staafvormige (liggende) bebouwingsmassa met forse kap. · Elke bouwmassa kent zijn eigen karakteristiek, maar past bij de bouwmassa's in de omgeving. · De bouwhoogte past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. · De kapvorm bestaat in principe uit een zadeldak met een dakhelling tussen de 40° en 50°. · Wolfseinden en dakschilden zijn voorstelbaar mits deze passen bij de omgevingskarakteristiek.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	· In de bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn. · Nieuwe invullingen kunnen modern, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten, ingepast worden. · Voorkomen dient te worden dat het gebouw een te landhuisachtige uitstraling krijgt.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	· De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. · Het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen wordt aanbevolen. · Daken: (gebakken) pannen of riet. · Gevels: baksteen of hout. · Accenten: natuursteen, pleisterwerk. · Gevelelementen en detailleringen dienen functioneel en sober te worden vormgegeven. · Bij detaillering streven naar handhaving van de fijne en ambachtelijke onderdelen.

Bedrijfspannd Lommelsedijk	
Situering van het bouwwerk	· In de situering van de bedrijfsbebouwing in de beekdalontginningen en oude akkers dient deze karakteristiek gerespecteerd te worden. · De totale inrichting van het terrein, met bedrijfsbebouwing, parkeren, overige verharde terreindelen voor opslag / laden / lossen, terreinafscheiding en erfbeplanting, is van belang en moet als een samenhangend totaalplan passend zijn in de landelijke omgeving. · Bebouwing ten minste 18 meter uit de as van de weg situeren en ten minste 5 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens. · Hoofdrichting van het totale bouwwerk haaks op de weg met een oriëntatie van de bebouwing op de straat.
Hoofdvormen van het bouwwerk	· De bedrijfsbebouwing, opgebouwd vanuit functionele eisen, moet op een goede manier onderdeel uitmaken van het bestaande landschapsbeeld. · In de geleding van de hoofdvorm onderscheid maken in functioneel verschillende bedrijfsonderdelen (bedrijfshal en kantoorgedeelte). · Geleding in opbouw plattegrond volgens het principe van een 'boerenerf': kleiner volume met geringe frontbreedte en hoogte georiënteerd op de weg met daarachter een bedrijfshal. · Heldere enkelvoudige hoofdvormen toepassen. · Het toepassen van kappen is niet verplicht.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	· Geleding in de gevel toepassen (bv. door gebruik van verschillende materialen) om kleinschalige maat aan het geheel te geven, geen grootschalige industriële uitstraling van het bouwwerk. · Evenwichtige verhoudingen in de gevel zijn van belang voor een goede inpassing. Ritme en herhaling vormen hierbij een belangrijk element. · De representatieve functies binnen het bouwprogramma (kantoorgedeelte) situeren aan de voorzijde met een sterke oriëntatie en uitstraling naar de straat.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	· Naast natuurlijke materialen als baksteen en hout kunnen ook andere materialen worden toegepast als betonelementen en staalplaat, passend bij de functie van het bouwwerk. · Het toepassen van natuurlijke materialen wordt aanbevolen voor het bouwdeel aan de straatzijde, afgestemd op de karakteristiek van het landschap. · Het gebruik van gedekte kleuren wordt aanbevolen.
Terreininrichting	· Een groene inrichting van het voorterrein, met inpassing van parkeerplaatsen. · Vanaf de straatzijde het zicht op het achterterrein (ruimte voor opslag / laden / lossen) afschermen met een groene afscheiding (haag of begroeid raster). Deze hoge afscheiding situeren achter de rooijlijn van het bouwwerk. · Bij zijdelingse en achterste perceelsgrenzen een open hekwerk toepassen of groene afscheiding (geen gesloten gebouwde erfafscheiding).

4 Beleid

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010)

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De provincie kiest daarin voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie. Ruimtelijke keuzes die invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit en van provinciaal belang zijn, zijn onder meer:

- regionale contrasten;
- concentratie van verstedelijking;
- vitaal en divers platteland;
- ruimte voor duurzame energie;
- groene geleidingszones tussen steden.

Leidende principes zijn zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herstructurering en landschapsinvestering) en regionale afstemming. De regeling voortvloeiend uit de provinciale structuurvisie zijn nader vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf stedelijke regio's. Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's waarin ook de projectlocaties zijn gelegen. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio. In op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen (delen van) landelijke regio's kunnen ook grote bedrijven uit de regio terecht op een regionaal bedrijventerrein. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

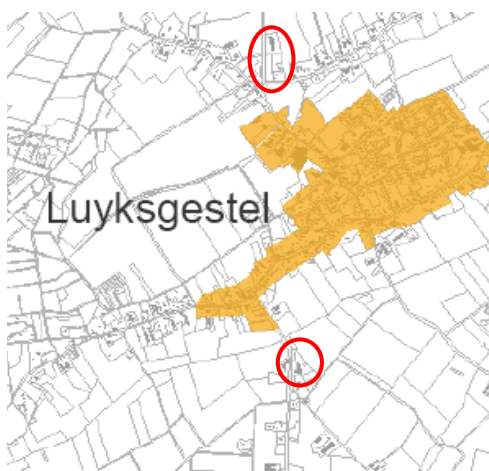
In de Structuurvisie geeft de provincie invulling aan de vijf rollen die zij heeft. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met deze Structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen zijn met name de beschermende en de ordenende rol van toepassing.

Ordering

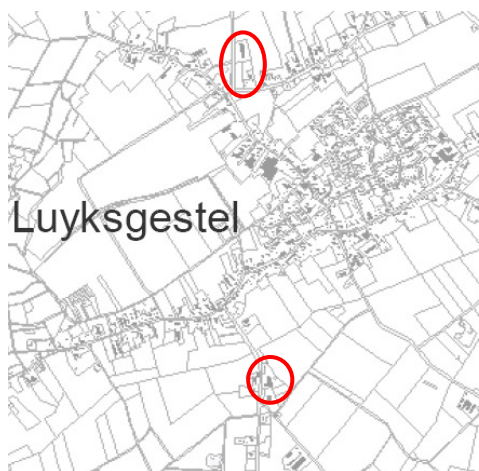
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Deze structuren geven steeds een hoofdkoers aan voor een gebied: ze schetsen een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies; ze duiden aan waar welke functies het beste passen. Bij de Structuurvisie behoort een structurenkaart waarop de globale ligging van de structuren is weergegeven. De vier structuren zijn de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Ten aanzien van de projectlocaties zijn de groenblauwe structuur en de agrarische structuur met name van belang.

- de groenblauwe structuur: de provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering;
- de agrarische structuur: de provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste het behouden van agrarische productieruimte in die delen van het buitengebied waar de

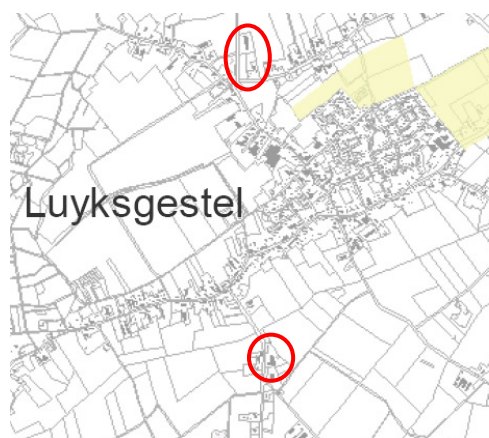
Kaartbladen Verordening Ruimte fase 1



Uitsnede kaartbeeld stedelijk gebied



Uitsnede kaartbeeld waterberging



Uitsnede kaartbeeld zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling



Uitsnede kaartbeeld ontwikkeling intensieve veehouderij

□ Besluitgebied

1: Bestaand stedelijk gebied

■ Bestaand stedelijk gebied

2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

□ Stedelijke regio

□ Landelijke regio

▨ Ruimte voor beek- en kreekherstel

■ Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

■ Gebied integratie stad-land

3: Ecologische hoofdstructuur

■ Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

■ Ecologische hoofdstructuur

▨ Attentiegebied ehs

4: Waterberging

■ Regionaal waterbergingsgebied

■ Reserveringsgebied waterberging

5: Ontwikkeling intensieve veehouderij

■ Extensiveringsgebied

■ Primair landbouwontwikkelingsgebied

■ Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen

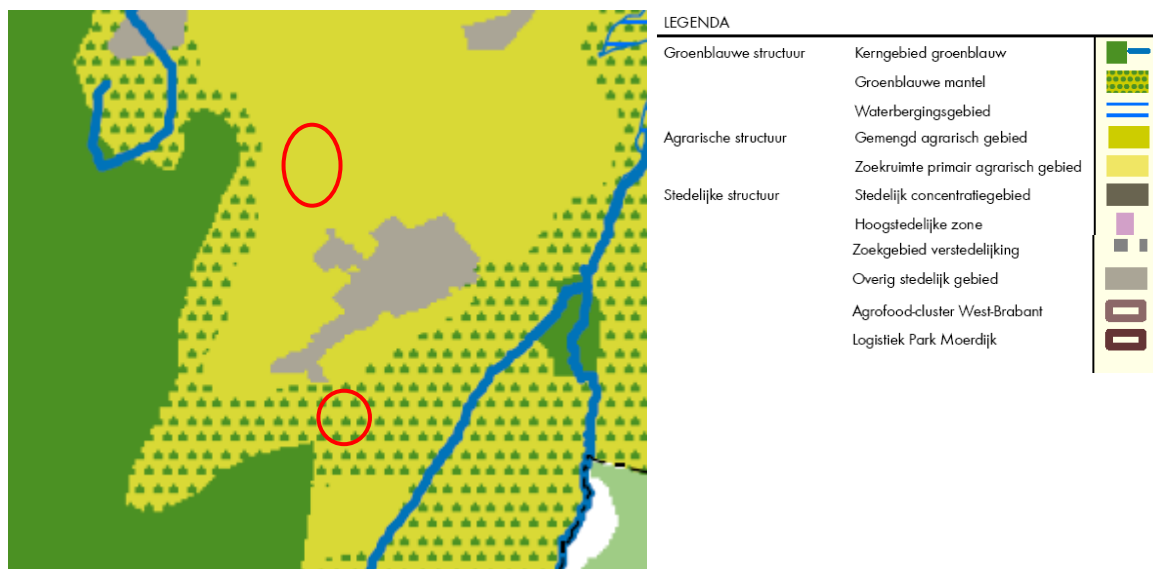
■ Secundair landbouwontwikkelingsgebied

■ Verwevingsgebied

■ Extensiveringsgebied intensieve veehouderij in West-Brabant

■ Verwevingsgebied in West-Brabant

landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen. Ten tweede zijn er gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie;



Indicatie ligging projectlocatie op structurenkaart

De locatie aan de Rijerscheweg en de locatie aan de Lommelsedijk zijn beiden gelegen in het 'Gemengd agrarisch gebied'. De locatie aan de Lommelsdijk is tevens in de groenblauwe structuur aangeduid binnen de 'Groenblauwe mantel'.

Bescherming

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant heeft de provincie een beschermingsregime opgesteld. Daarnaast is er ook ruimte voor ontwikkeling, mits die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Bij ontwikkelingen wil de provincie dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de in een gebied aanwezige waarden. Daarnaast wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap waardoor het verlies aan omgevingskwaliteit wordt beperkt. De locaties aan de Rijerscheweg en de Lommelsedijk zijn niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Nota Buitengebied in Ontwikkeling (provincie Noord Brabant, 2004)

Deze nota (nota BiO) biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Conform de (Interim)structuurvisie, Verordening Ruimte en de nota BiO hebben gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. Bij (extra) versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan (extra) beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland. Tevens is in deze nota beleid opgenomen ten aanzien van recreatie en toerisme, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en opslag. Ook is een beleidslijn voor paardenhouderijen en de beleidslijn nevenfuncties en verbrede landbouw opgenomen.

De provinciale BIO-nota laat, onder voorwaarden, woningbouw in bebouwingsconcentraties (zogenaamde "BIO-woningen") toe in ruil voor kwaliteitswinst in het buitengebied. Het

ruimtelijke kader waarbinnen BIO-woningen mogen worden gerealiseerd dat in de provinciale beleidsnota werd uiteengezet, dient nader te worden uitgewerkt in gemeentelijke regelingen. De gemeente Bergeijk heeft in het kader van deze nota, beleid voor bebouwingsconcentraties geformuleerd. Momenteel is dit beleidsstuk nog niet vastgesteld, maar als ontwerp gereed. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling wordt bij het gemeentelijk beleid getoetst aan het ontwerp beleidsstuk.

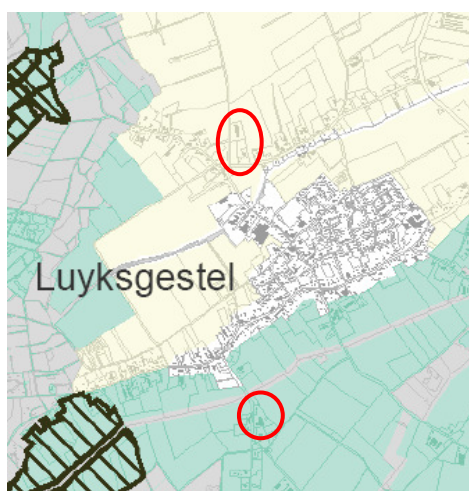
Verordening Ruimte, Fase 1 (23 april 2010) en ontwerp Fase 2 (1 juni 2010)

Fase 1 van de Verordening Ruimte is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

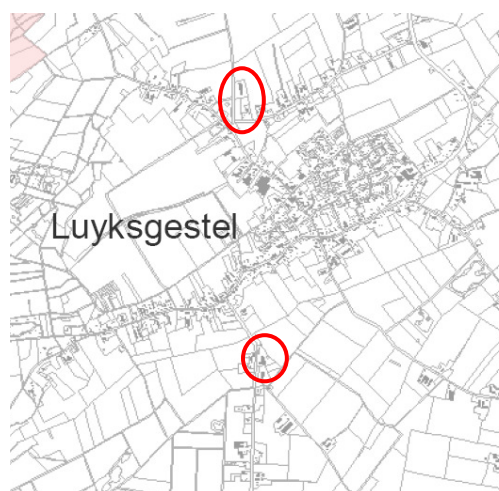
Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Gedeputeerde Staten heeft de ingediende reacties reeds beoordeeld en beantwoord. De 2^e fase betreft een herziening van de Verordening Ruimte fase 1 (aanvulling en wijziging). De Verordening ruimte fase 2 is een opsomming van artikelen met de 1e fase van de Verordening als basis. Ter voorbereiding zijn de voorgenomen ontwikkelingen uit onderhavig plan reeds getoetst aan hetgeen gesteld wordt in de Ontwerp verordening Ruimte fase 2.

In Fase 1 van de Verordening zijn specifieke regels opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte kavels. Hierin is onder meer opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in Ruimte-voor-Ruimte kavels indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Aan deze verantwoording worden eisen gesteld met betrekking tot de bestaande kwaliteiten en bedrijfsvoering binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er zullen nadere regels gesteld worden door GS, die op dit moment nog niet op- of vastgesteld of in werking zijn getreden. Voor dit moment geldt de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 nog steeds.

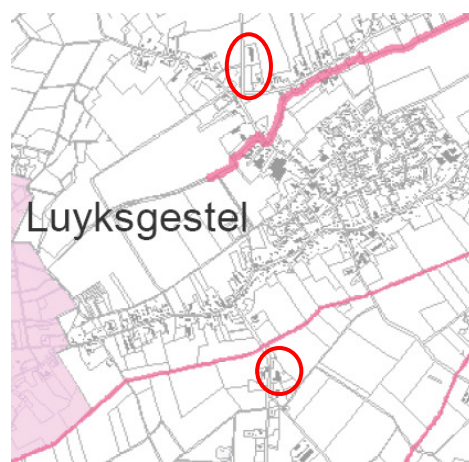
Kaartbladen Verordening Ruimte fase 2



Uitsnede kaartbeeld agrarisch gebied



Uitsnede kaartbeeld cultuurhistorie



Uitsnede kaartbeeld water

7: Water

- Waterwingebied
- 25-jaarszone kwetsbaar
- 25-jaarszone zeer kwetsbaar
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar in landelijke regio
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar in stedelijke regio
- Boringsvrije zone
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Primaire waterkering en beschermingszone
- Aansluiting primaire waterkering
- Winterbed
- Langetermijnreservering winterbed

8: Cultuurhistorie

- Aardkundig waardevol gebied
- Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Nationaal Landschap Het Groene Woud
- Nationaal Landschap De Hollandse Waterlinie
- Complex van cultuurhistorisch belang

9: Agrarisch gebied

- Agrarisch gebied
- Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor windturbines

In Fase 1 van de Verordening zijn daarnaast gebieden aangeduid waarvoor specifieke regels gelden met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. In de formele zin van het woord zijn de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen bebouwingsconcentraties geboden worden niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkeling is namelijk als volgt gedefinieerd: *'nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'*. Qua aard zou een bebouwingsconcentratie zich echter wel stedelijk kunnen ontwikkelen. Dit maakt een vergelijking van de locaties van de bebouwingsconcentraties met de verschillende aangeduide specifieke gebieden wenselijk. De volgende specifieke gebieden worden onderscheiden in de Verordening:

- bestaand stedelijk gebied: gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: gebied waarin een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- gebied integratie stad-land: gebied waarin na ontheffing een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- stedelijke regio: gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking;
- landelijke regio: gebied gelegen buiten de stedelijke regio.

De projectlocaties aan de Rijerscheweg en de Lommelsedijk zijn beiden gelegen in de 'Landelijke regio'. Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's. Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio. In op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen (delen van) landelijke regio's kunnen ook grote bedrijven uit de regio terecht op een regionaal bedrijventerrein. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Bij de Verordening ruimte is omtrent intensieve veehouderij de begrenzing van de extensiveringsgebieden overgenomen vanuit de vastgestelde reconstructieplannen. In de verordening ruimte fase 3 worden omtrent intensieve veehouderij nog enkele nieuwe danwel aangepaste regelingen opgenomen. Omdat in de gebiedsplannen buiten het extensiveringsgebied geen zones zijn aangewezen is in de Verordening bepaald dat het resterende gebied wordt aangewezen als verwevingsgebied. In extensiveringsgebieden is uitbreiding van de intensieve veehouderij uitgesloten. In de verwevingsgebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten. Gezien de voorgenomen ontwikkeling geen intensieve veehouderij betreft wordt niet nader ingegaan op deze zoneringen. De zoneringen zijn conform het bestemmingsplan buitengebied wel opgenomen op de verbeelding.

Rijerscheweg

De toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn (conform artikel 3.8.3 en 3.8.4) woningen op basis van de eerder genoemde 'ruimte-voor-ruimteregeling' of in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties', waaronder de zogenoemde provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (conform artikel 3.8.5). In artikel 3.8.5 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Voorwaarde hierbij is onder meer dat de locatie onderdeel behoort uit te maken van een bebouwingsconcentratie. Bovendien dient de bouw van woningen gepaard te gaan met de verbetering van de kwaliteit (conform artikel 1.2.1) in het buitengebied. Tevens dient een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woningen verzekerd te zijn door een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar instrument. Artikel 1.2.2 'Investeren in nieuw landschap' is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling, gezien dit bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling betreft in het buitengebied dat voor 1 januari 2011 ter inzage wordt gelegd (zie artikel 1.2.2 sub 7, lid c).

In de Ontwerp Verordening Ruimte fase 1 en 2 is de locatie aan de Rijerscheweg gelegen in 'agrarisch gebied' en is de locatie gelegen in een 'verwevingsgebied'. De woningen vallen onder de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' en zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie (zie gemeentelijke gebiedsvisie). De gemeentelijke gebiedsvisie zal, als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, naar verwachting in maart 2011 worden vastgesteld. Het noordelijke deel van het plangebied aan de Rijerscheweg, ter grootte van 13.504 m², wordt bestemd als natuur en de bestaande bebouwing en verhardingen zullen worden weggehaald. Het zuidelijke deel van het plangebied, ter grootte van 3.150 m² wordt bestemd als wonen. De nieuwe woningen worden passend in de omgeving en aansluitend op de naastgelegen bebouwing vorm gegeven. Er wordt hierbij rekening gehouden met eventueel aanwezige waarden en structuren. Ten aanzien van de verbetering van de kwaliteit en de landschappelijke en architectonische inpassing is een Beeldkwaliteitplan (zie paragraaf 3.3) opgesteld en zijn in de regels en op de verbeelding randvoorwaarden gesteld waar de ontwikkeling aan dient te voldoen. Er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling als bedoeld in paragraaf 2.1 van de Verordening Ruimte. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in aanvulling op het ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie een inrichtingsplan opgesteld. Hiernaast is een sluitende kosten baten analyse opgesteld. Het inrichtingsplan en de kosten baten analyse zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan en tevens onderdeel van de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

Lommelsedijk

Conform artikel 3.8.10 worden regels gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwon ontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied of een gebied teeltondersteunende kassen toegestaan, kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van een overig niet-agrarische bedrijf in de milieucategorie 1 en 2, van een detailhandel of van een maatschappelijke voorziening mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:

- een kavelgrootte van meer dan 5.000 m²;
- een voorziening met een baliefunctie, een zelfstandig kantoor of anderszins een bezoekersintensieve functie;
- een solitaire detailhandel in bestaande bebouwing met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

In artikel 3.8.10 lid 3 is aangegeven dat een bestemmingsplan tevens bestaande overige niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 met een kavelgrootte van meer dan 5000 m² of zodanige bedrijven in de milieucategorie 3 of hoger een redelijke uitbreidingsmogelijkheid kan bieden, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. In lid 4 zijn de vereisten omschreven waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Uit de verantwoording moet blijken dat::

- a. toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording als bedoeld in Artikel 2.1.9, vierde lid;
- b. de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1;
- c. toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2;
- d. ingeval de ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, de beoogde ontwikkeling in de groenblauwe mantel onder toepassing van Artikel 3.6.3, eerste lid onder a. en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Bij de voorgenomen omzetting van niet-agrarische bedrijvigheid aan de Lommelsedijk worden de bestaande rechten van de locatie gerespecteerd. Momenteel is er namelijk juridisch-planologisch een houtverwerkingsbedrijf met milieucategorie 4 toegestaan. De gronden op de locatie zijn echter vervuild en het bestaande bedrijf is niet meer in werking. De locatie is reeds in gebruik door Theuws als opslag ten behoeve van het metaalbedrijf. Middels de verplaatsing van het bedrijfspand aan de Rijerscheweg naar deze locatie en derhalve de juridisch-planologische omzetting naar een het metaalbewerkingsbedrijf zijn meerder ruimtelijke en functionele voordelen te behalen. Puntsgewijs zal hier, in aanvulling op hetgeen reeds gesteld is in deze toelichting, nader op ingegaan worden.

Ad a) In artikel 2.1.9, vierde lid van de VR staat dat uit de verantwoording van de ontwikkeling moet blijken dat a) reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte, b) aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse, c) reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bestaand bedrijventerrein of een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein.

Ten tijde van de ontwikkeling van het initiatief was het in de regio gelegen Kempisch bedrijventerrein geen optie. De plannen omtrent dit terrein hebben geruime tijd stil gelegen waardoor in samenspraak met de gemeente gezocht is naar andere mogelijkheden voor de verplaatsing van het bedrijf. De locatie aan de Lommelsedijk heeft reeds bestaande bedrijfsrechten en wordt door de initiatiefnemer dan ook deels gebruikt ten behoeve van opslag voor het bedrijf. Deze bestaande rechten worden gerespecteerd, waarna als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de toegestane milieucategorie (categorie 4) zal worden verlaagd naar maximaal milieucategorie 3. Het metaalbedrijf van Theuws is reeds sinds lange tijd (30 jaar) gevestigd in Luyksgestel, waardoor een grote verbondenheid is ontstaan met de kern. Ook voor klanten en leveranciers is sprake van een algemene bekendheid met de ligging van het bedrijf nabij de kern van Luyksgestel. Vele werknemers zijn door de ligging in staat om per fiets naar het bedrijf te gaan, waardoor de omgeving van het bedrijf alsmede het verkeer en milieu minder belast worden.

Hiernaast kan gesteld worden dat ten behoeve van de in gebruik name van het bedrijfspand in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik bedrijfseconomisch gezien geen gebruik kan worden gemaakt van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing is echter wel aan vervanging toe.

Bij de nieuwbouw van het bedrijf dient gekeken te worden naar de ruimtebehoefte van het bedrijf, alsmede een efficiënt gebruik van bebouwing en bouwhoogten. Om tot een goede bedrijfsvoering te komen zijn derhalve de bouwmogelijkheden van de vigerende regeling aangepast. Het metaalbedrijf heeft momenteel de aanwezige bebouwing op het perceel in gebruik als opslagruimte daar het bedrijf overige bedrijfsfuncties alsmede opslag ook gevestigd heeft op de Rijerscheweg. Voor een goede bedrijfsvoering is derhalve een uitbreiding van de toegestane bedrijfsoppervlakte noodzakelijk.

Ad b) Door de inpassing en opzet van het ontwerp is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen het vigerende plan is reeds een bebouwing van 1.900 m² toegestaan. Middels een ontheffing is een vergroting van 15% van dit oppervlak mogelijk, waardoor maximaal 2.185 m² bebouwd zou kunnen worden. Het nieuwe bouwplan voorziet in een uitbreiding van dit mogelijk te bebouwen oppervlak met 459 m², maar zorgt daarnaast voor een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte naar 7,5 m. Het voorste deel van het gebouw (aan de zijde Lommensedijk) kent een lagere goothoogte (4,5 m) die is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De op de locatie aanwezige bodemvervuiling zal moeten worden aangepakt. Hiertoe is een economische drager nodig. Het bedrijf biedt hier een uitstekende mogelijkheid voor. Hiernaast worden door het opgestelde ontwerp bouwplan en beeldkwaliteitplan, door het opnemen van een groenbestemming en door het aanleggen van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie verbeterd. Tevens betreft de ontwikkeling een verlaging van de toegestane milieucategorie. Om deze redenen wordt de eerder in het traject gezochte locatie als passend beschouwd voor de voorgenomen ontwikkeling. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling om bovengenoemde redenen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Ad c) Artikel 1.2.2 'Investeren in nieuw landschap' is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling, gezien dit bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling betreft in het buitengebied dat voor 1 januari 2011 ter inzage is gelegd (zie artikel 1.2.2 sub 7, lid c).

Ad d) De locatie is gelegen in de groenblauwe mantel en derhalve dient deze conform Artikel 3.6.3 gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijk waarden en kenmerken. Om deze reden is in aanvulling op het gestelde in het ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing een inrichtingsplan opgesteld. Middels het opnemen van de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan wordt deze landschappelijke inpassing verantwoord en vastgelegd. Ten aanzien van de bebouwing zijn een beeldkwaliteitplan en hierin passend ontwerp opgesteld waarmee de passendheid en kwaliteit van de bebouwing in de omgeving gewaarborgd is. De gronden zijn reeds geheel verhard. Door de aanleg van groen in aansluiting op de omgeving van het plangebied wordt de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden mogelijk gemaakt. De locatie is reeds in gebruik als bedrijfslocatie. Mede door de bestemming en aanleg van groen, alsmede een verlaging van de toegestane milieucategorie wordt een verbetering gerealiseerd ten aanzien van de milieutechnische en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie.

Geconcludeerd kan worden dat middels de beoogde ontwikkeling het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast wordt. Ondanks een kleine vergroting van de bebouwde oppervlakte is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De milieucategorie wordt verlaagd en er wordt immers op een vervuilde locatie die anders in verval zou raken (en tevens onbruikbaar zou

worden) door de initiatiefnemer een passende ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het plangebied gegeven. De benodigde documenten zijn opgesteld, de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en nadere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Verordening Ruimte, vastgesteld door Provinciale Staten (17 december 2010)

Naar aanleiding van de tervisielegging van dit bestemmingsplan, zijn onder andere door de Provincie enkele zienswijzen ingediend. Hierbij werd uitgegaan van de ontwerp Verordening Ruimte, 2^e fase. De artikelnummers van de ontwerp Verordening komen echter niet overeen met de artikelnummers, zoals die worden gehanteerd in de thans vastgestelde Verordening Ruimte. Daarnaast zijn in de artikelen enkele wijzigingen aangebracht. Teneinde een heldere beantwoording van de zienswijzen en de vertaling daarvan in deze toelichting te kunnen geven, is derhalve uitgegaan van de ontwerp Verordening. Om een vergelijking met de vastgestelde Verordening Ruimte te kunnen maken, kan onderstaande omnummeringstabel worden gebruikt:

artikelnr. ontwerp Verordening Ruimte	artikelnr. vastgestelde Verordening Ruimte
1.2.1	2.1
1.2.2	2.2
3.6.3	6.3
3.8.3	11.2
3.8.4	11.3
3.8.5	11.4
3.8.10	11.6

Opgemerkt dient te worden dat onderhavig bestemmingsplan voor 1 januari 2011 ter visie is gelegd. De opgenomen regeling in de Ontwerp Verordening ex artikel 1.2.2. 'Investeren in nieuw landschap' is niet van toepassing (zie artikel 1.2.2. sub 7, lid c.). Daar deze uitzonderingsregeling niet terugkeert in de vastgestelde Verordening Ruimte wordt aangenomen dat de noodzaak tot investeren in de landschappelijke kwaliteit voor onderhavig vastgesteld bestemmingsplan niet van toepassing is.

Rood met groen koppeling

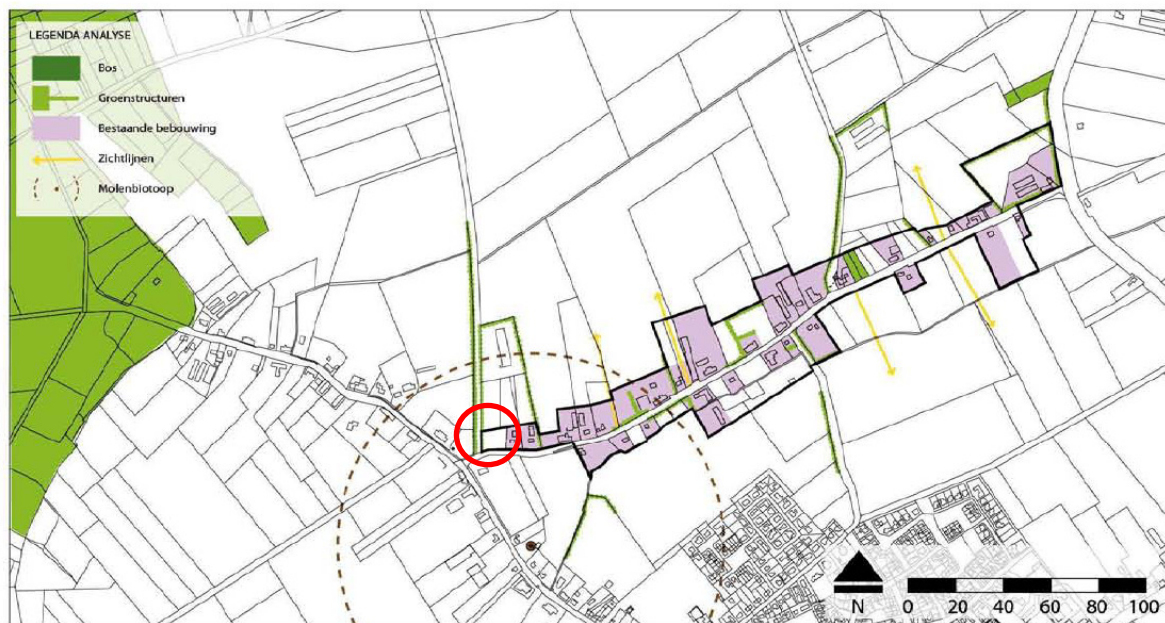
Sinds 1 juli 2005 vereist het provinciaal ruimtelijk beleid dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Dit heet de rood-met-groenkoppeling. De achterliggende gedachte is dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van (groen in) het buitengebied. Om die aantasting van het buitengebied te compenseren wordt een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders geëist, bijvoorbeeld door landschapsontwikkeling en groenaanleg. Bij elk plan voor een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied geldt als uitgangspunt de voorwaarde dat gelijktijdig wordt aangegeven waar en hoe deze rood-met-groen-koppeling inhoud krijgt en op welke wijze wordt zeker gesteld. Om de uitvoering van stedelijke ontwikkeling niet teveel te belasten maakt de Verordening ruimte het ook mogelijk dat in de grondprijs voor deze stedelijke ontwikkeling een bedrag wordt opgenomen dat gestort wordt in een specifiek fonds ten behoeve van kwaliteitsverbetering in het buitengebied, het zogenaamde groenfonds. De rood-met-groen-koppeling is in algemene termen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze heeft uitsluitend betrekking op nieuwe ruimtelijke plannen voor stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk

Naar aanleiding van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de provincie heeft de gemeente Bergeijk een ontwerp gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bergeijk' opgesteld. Deze zal naar verwachting in het najaar van 2010 vastgesteld worden.

Binnen de gemeente liggen een elftal bebouwingsconcentraties waar verruimde ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden. Deze gebiedsvisie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Leidraad is de daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing). De gebiedsvisie dient als inspiratie- en ontwikkelingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Het initiatief wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of projectbesluit.



Ligging woningen Rijerscheweg binnen bebouwingsconcentratie 'Rijt'



Ligging bedrijf Lommensedijk binnen bebouwingsconcentratie 'Lommensedijk'

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van (deels) vrijkomende agrarische bebouwing en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren:

- Onder de **functionele factoren** vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik van een bepaalde functie (bijvoorbeeld veehouderij, paardenhouderij). Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatieve functies gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan voor wonen.
- Onder de **ruimtelijke factoren** vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.

Functioneel

Ten aanzien van wonen, biedt het beleid in beginsel geen mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn vier uitzonderingen:

- de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)bebouwing;
- woningbouw in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte (zowel door sloop als door verwerving van bouwrecht);
- regeling rood-voor-groen; nieuwe landgoederen in Brabant;
- woningbouw in het kader van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling/Ruimte voor Ruimte: de gemeente Bergeijk is overigens zelf van mening dat het mogelijk gemaakt zou moeten worden dat er overal in het buitengebied mogelijkheden voor woningbouw zijn, mits er een goede bijdrage wordt geleverd aan ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze ontwikkeling komt ook de afwaartse beweging ten goede.

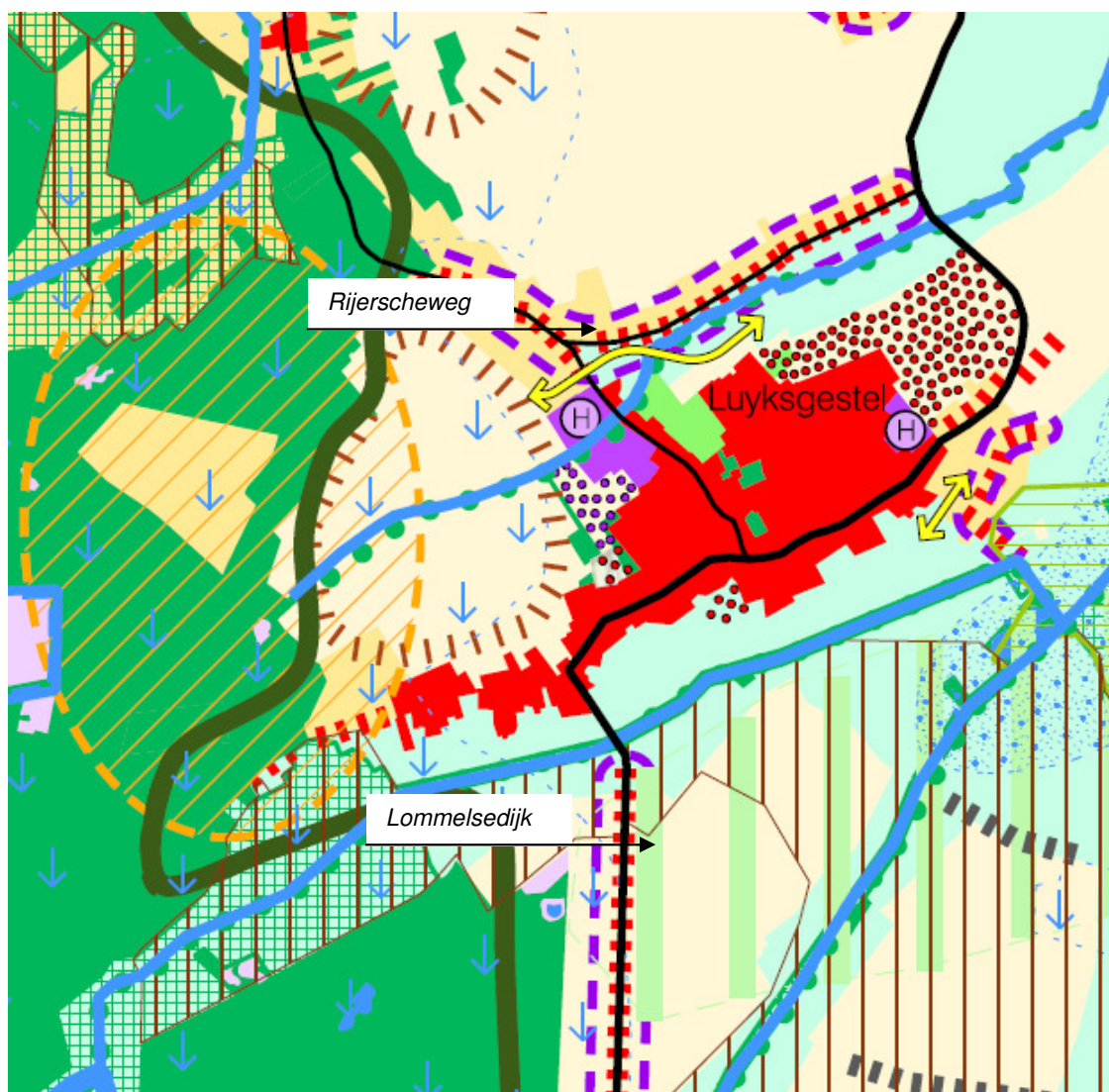
Naast landbouw, wonen, recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hebben in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren.

Ruimtelijk

De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties hangen in sterke mate af van de ligging in en de draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Rijerscheweg

De twee te realiseren woningen aan de Rijerscheweg zijn gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Rijt'. De molenbiotop bepaald voor een groot deel de verschijningsvorm van bebouwingsconcentratie Rijt. Binnen deze zone mogen zich namelijk geen hoge objecten bevinden (vanwege de windvang van de molen). Dit vereist en zorgt ervoor dat de openheid in de concentratie behouden blijft. Een eventuele verdichting van het gebied, door het toevoegen van bebouwing en/of (opgaande) beplanting is tevens ongewenst vanwege het feit dat hierdoor de onderlinge zichtlijnen en de cohesie met Luyksgestel verloren zullen gaan. Door de afwezigheid van laan- en erfbeplanting en bosschages heeft de concentratie een



Uitsnede plankaart duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (Structuurvisie

Groen raamwerk

- Bos en oude heidegebied met vennen
- Natte natuurplek
- Half gesloten agrarisch landschap
- Open agrarisch landschap
- Beekdal
- Leefgebied kwetsbare soorten / struweelvogels

Rood raamwerk

- Centrum Bergeijk
- Bestaande bebouwingskern
- Boswonen
- Bebouwingslint (historisch en jong ontginningslint)
- Bebouwingsconcentratie
- Bestaand (te herstructureren) bedrijventerrein
- Bestaande infrastructuur

- Landschappelijk raamwerk
- Landschappelijke buffer tussen kernen en buurtschappen
- Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
- Natuurontwikkelings-, beheers- en reservaatgebied
- Ecologische verbindingzone (EVZ)
- Robuuste verbindingzone
- Natuurgebied - Natura 2000

- Afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden
- Afweegbaar gebied uitbreiding boswonen
- Afweegbaar gebied vestiging Ruimte-voor-Ruimte-woningen
- Afweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid (lokaal)
- Voorkeurslocatie Kempisch Bedrijvenpark (KBP) (regionaal)
- Zoekgebied nieuwe ontsluitingswegen

'harde' uitstraling. Een kwaliteitsimpuls kan gerealiseerd worden door het op de juiste plaatsen toevoegen van landschappelijke elementen. Door het toevoegen van twee woningen zullen de zichtlijnen danwel de cohesie met Luyksgestel niet verloren gaan, wél zal de huidige bebouwingsstructuur van deze concentratie worden versterkt. Er wordt rekening gehouden met de aanwezige molenbiotop. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het gestelde in de gebiedsvisie.

Lommelsedijk

De projectlocatie aan de Lommelsedijk is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Lommelsedijk'. Hierin dient bij het toevoegen van nieuwe functies aangesloten te worden bij de bestaande functies en structuur van Lommelsedijk, namelijk agrarische bedrijven, met bebouwing direct aan weerszijden van de weg, met een redelijke tussenafstand aan beide zijden van de weg. Deze bebouwingsconcentratie is geschikt voor de vestiging van niet-buitengebied-gebonden bedrijvigheid.

De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een combinatie van een open (oostelijk) en gesloten (westelijk) karakter. Om de overgang van het bosgebied naar de concentratie te 'verzachten' en om een verbinding met het bosgebied te creëren, worden, om het geheel landschappelijk in te passen, groenelementen aangebracht aan de westzijde van de Lommelsedijk. Deze groenelementen bestaan uit erfafscheidingen/heggen en losse bomen (langs de weg). Door deze beplanting alleen aan de westzijde van de weg op te richten wordt het open karakter aan de oostzijde van Lommelsedijk benadrukt. Daarnaast wordt de openheid gewaarborgd en wordt het verre uitzicht behouden. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het gestelde in de gebiedsvisie.

Structuurvisie

In de Structuurvisie, vastgesteld op 22 juni 2010, zijn de ruimtelijke keuzes voor de gemeente Bergeijk voor de lange termijn vastgelegd. Deze Structuurvisie is gebaseerd op de in 2004 vastgestelde Structuurvisieplus en hierbij naar aanleiding van ontwikkelingen en nieuw beleid geactualiseerd. De basisopzet van de Structuurvisieplus is bij in de nieuwe Structuurvisie behouden. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en welzijn en bescherming van kwetsbare gebieden en functies binnen de gemeente gaan hierbij hand in hand. In een zestal raamwerken op het gebied van geomorfologie, cultuurhistorie, water, groen, recreatie/toerisme, en wonen/werken/verkeer wordt de huidige ruimtelijke structuur vastgelegd en is bepaald binnen welke kaders ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Dit vormt tezamen het ruimtelijke casco dat is weergegeven op de plankaart.

De projectlocatie aan de Rijerscheweg ligt in een 'half gesloten agrarisch landschap'. Beide locaties liggen aan een (historisch) bebouwingslint en binnen een bebouwingsconcentratie. De locatie aan de Lommelsedijk is gelegen aan de grens van een 'robuuste verbindingszone' in een 'open agrarisch landschap'.

'half gesloten agrarisch landschap'

Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten. Een belangrijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Het half gesloten agrarische landschap

karacteriseert zich door een sterke verweving van 'groene' en 'rode' elementen. Deze karakteristiek biedt kansen voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Bij verschillende actuele en toekomstige kernranden zijn dan ook zoeklocaties aangegeven. Hier kan verkend worden wat de mogelijkheden zijn, door middel van bijvoorbeeld het concept boswonen om de randen van de kernen beter vorm te geven. De aangeduide zoeklocaties betreffen de gebieden met een capaciteit van meer dan vijf woningen. Deze zoeklocaties zijn niet uitputtend. De Ruimte-voor-Ruimte-regeling kan ook van toepassing zijn op individuele locaties zoals voormalige bedrijfslocaties in kernrandzones of bebouwingsclusters. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld vormt een belangrijk toetsingskader voor individuele verzoeken.

'Open agrarisch landschap'

Een belangrijk landschappelijk kenmerk van dit landschapstype is de (relatieve) openheid, die zo'n gebied uitstraalt. Verder worden ontginningen gekenmerkt door grote kavels en lange, rechte wegen, open linten en laanbeplantingen. De relatief grootschalige openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden om de openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande/nieuwe functies (alleen via BiO1- en Ruimte-voor-Ruimte-regeling). Een verdichting van het landschap in de vorm van verstedelijking, grootschalige voorzieningen maar ook bosbouw dient in principe zoveel mogelijk te worden voorkomen. Sommige ontwikkelingen kunnen echter wel degelijk ingepast worden binnen de bestaande ontginningsstructuur. De beoordeling van dergelijke ontwikkelingen vergt maatwerk. De aanwezigheid en inpassing van specifieke waarden uit de onderste laag speelt een belangrijke rol bij de afweging.

'Robuuste verbindingszone'

Om de ruimtelijke samenhang van de ecologische hoofdstructuur op nationaal en internationaal niveau te verbeteren, zijn in de 'Nota Ruimte' (2006) dertien robuuste ecologische verbindingen aangegeven. Deze verbindingen hebben als primaire functie natuur. Daarnaast dragen ze bij aan het versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en toeristisch-recreatieve medefuncties. In Brabant liggen drie robuuste verbindingen: de Beerze, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Biesbosch-Zeeuws Vlaanderen. De robuuste verbinding de Beerze ligt ten dele binnen de gemeente Bergeijk en verbindt twee regionale natuur- en landschapseenheden met elkaar. De verbinding loopt van de Belgische grens bij Luyksgestel (de Pielis) tot aan het gebied waar de Beerze samenvloeit met de Dommel bij Vught. Bij deze robuuste verbinding wil de provincie Noord-Brabant bijzondere aandacht geven aan water- en natuurfuncties in samenhang met de functies landbouw, recreatie en verstedelijking. Het gehele landschap rond de Beerze krijgt daardoor een kwaliteitsimpuls. De robuuste verbinding zou bijvoorbeeld kunnen worden vormgegeven middels de realisatie van ecologische verbindingszones. De aanwezigheid van verschillende beken in het gebied ten zuiden van Luyksgestel biedt hiervoor concrete aanknopingspunten en maakt het onlogisch één brede natuurzone te ontwikkelen over bestaand agrarisch gebied.

'Bebouwingsconcentratie'

De gemeente Bergeijk heeft op basis van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling voor haar grondgebied een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Rijerscheweg

De te realiseren woningen aan de Rijerscheweg passen qua aard en omvang binnen het half gesloten agrarische landschap dat zich karakteriseert door een sterke verweving van 'groene' en 'rode' elementen. Gezien de ligging van de locatie binnen een bebouwingscluster is er in het plangebied de mogelijkheid om ruimte-voor-ruimte of BiO woningen te realiseren. De woningen passen qua ligging binnen de bebouwingsstructuur aan het bebouwingslint van De Rijt.

Lommelsedijk

Middels de voorgenomen ontwikkeling neemt de versteniging ter plaatse van de Lommelsedijk af en zal geen aantasting van aanwezige groen- of waterstructuren plaatsvinden. Het perceel wordt landschappelijk ingepast middels groene erfafscheidingen en beplanting aansluitend op de naastgelegen groenstructuren. Door de aanleg van nieuwe erfbeplanting wordt tevens een waardevolle aanvulling geboden aan het leefgebied voor struweelvogels. De aard en openheid van de locatie en omgeving blijft behouden door middel van een zorgvuldige inpassing, ondanks een toename van het bouwvolume. Door de sanering van de vervuilde bodem wordt de locatie opnieuw bruikbaar en wordt toekomstig verval tegen gegaan. Het bedrijfspand past qua ligging binnen de bebouwingsstructuur binnen de bebouwingsconcentratie van de Lommelsedijk.

Welstandnota

De gemeentelijke Welstandsnota is vastgesteld in 2003. Hierin zijn criteria opgenomen waaraan bouwaanvragen op welstandsniveau getoetst worden. Het legt voor verschillende gebieden verschillende beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die er toe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied zijn de gestelde criteria meer of minder streng.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. Het ontwerp is aan de hand van dit beeldkwaliteitplan opgesteld reeds door Welstand getoetst en goedgevonden. Deze is te vinden in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

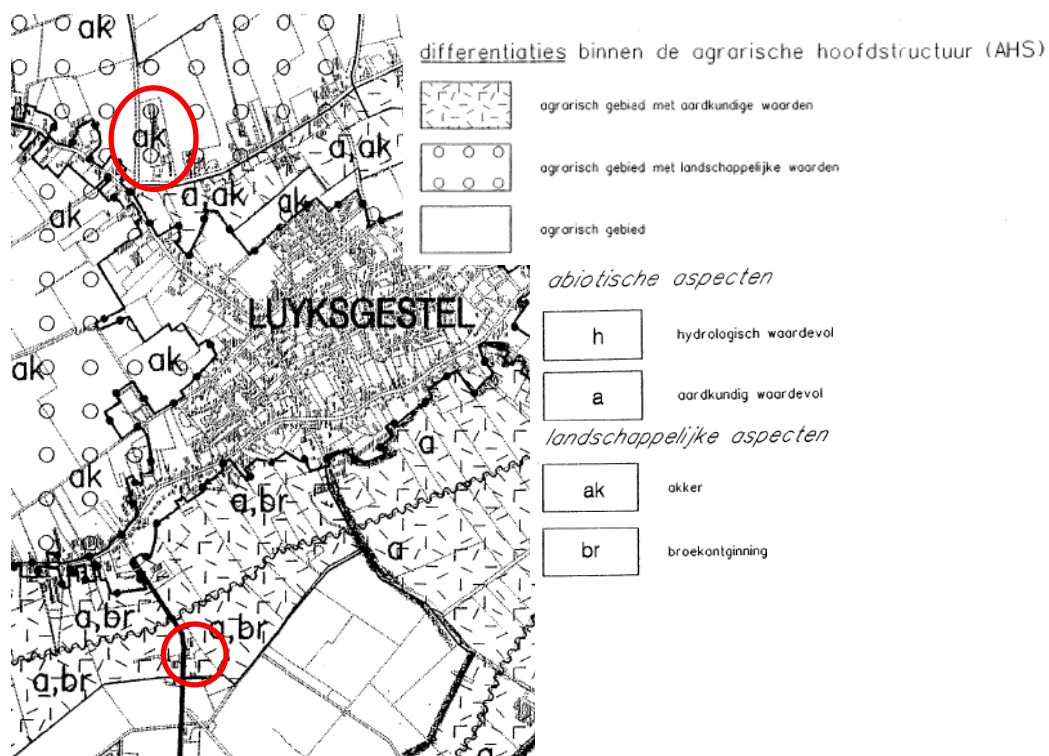
Economisch actieplan

De gemeente Bergeijk heeft, in samenwerking met het Platform Ondernemend Bergeijk, in 2004 een economisch actieplan voor de jaren 2004-2008 opgesteld. In dit plan zijn twee doelstellingen opgesteld:

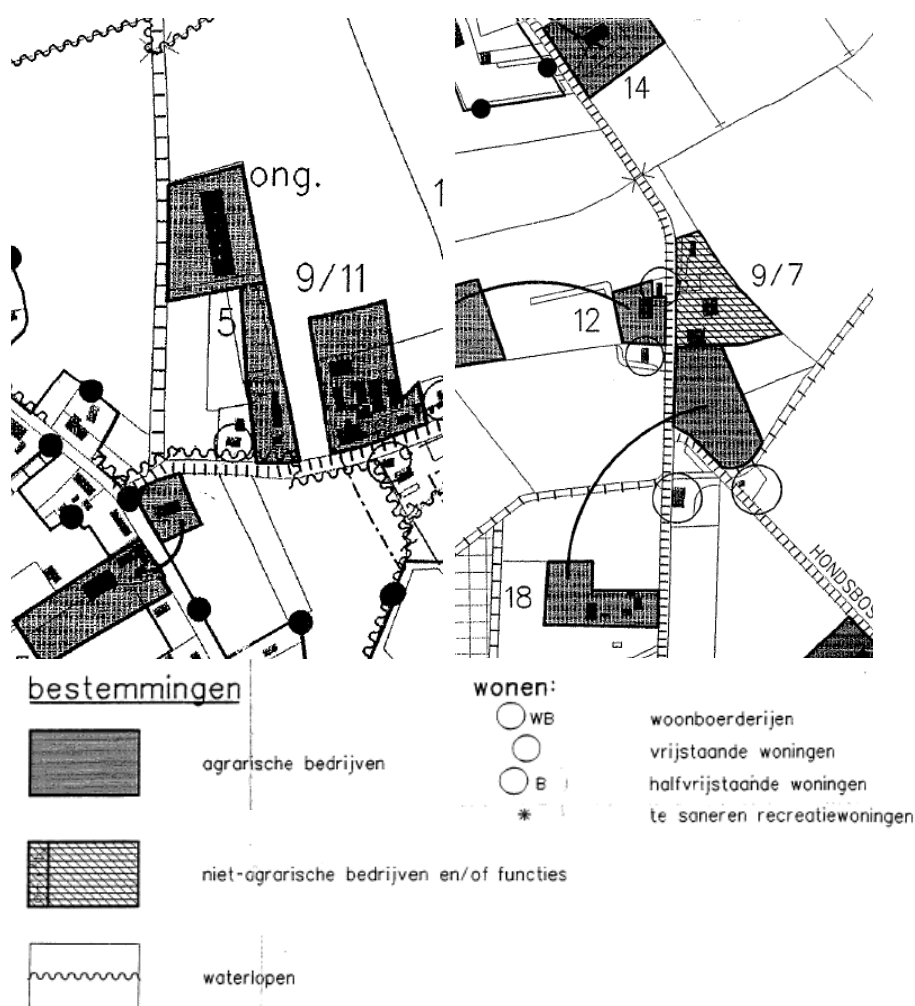
- a. het stimuleren van de economische ontwikkeling in de gemeente Bergeijk, gericht op behoud van de werkgelegenheidsfunctie op het niveau van minimaal 85%;
- b. het streven naar verdere diversificatie van de economische sectoren binnen de gemeente Bergeijk.

De thema's die de komende jaren op het gebied van economie en bedrijvigheid spelen in de gemeente zijn de volgende:

- bedrijfshuisvesting en bedrijfsomgeving;
- arbeidsmarkt en scholing, kennis en innovatie;
- plattelandseconomie;
- recreatie en toerisme;
- bestuurlijke en organisatorische aspecten.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Hoofdstructuur' met aanduiding projectlocaties



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Detailbestemmingen'

Toelichting bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 Lommelsedijk 9"

De huidige situatie in de gemeente is geanalyseerd en met inachtneming van de huidige trends en ontwikkelingen zijn de verschillende thema's vertaald in actiepunten. De verplaatsing van het metaalbedrijf naar de Lommelsedijk zorgt voor een handhaving van de werkgelegenheid in de gemeente en een verbetering van de bedrijfsvoering van het bedrijf zelf.

Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied 1996", vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk op 28 mei 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 22 december 1998.

Hoofdbestemmingen

Beide percelen zijn binnen dit bestemmingsplan gelegen binnen de Agrarische hoofdstructuur (AHS). Het perceel aan de Lommelsedijk kent hierin de bestemming 'Agrarische gebied met aardkundige waarden'. Verder liggende de aanduidingen 'aardkundig waardevol' en 'broekontginning' op het perceel en is het gelegen aan een interlokale verbinding. Het perceel aan de Rijerscheweg kent de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'.

De gronden die zijn aangewezen als 'Agrarische hoofdstructuur' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsvoering alsmede het behoud en herstel van aardkundige waarden en cultuurhistorisch en visueel-ruimtelijke waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden ten behoeve van de landbouw en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen in principe geen bouwwerken gebouwd worden.

Gebieden met de nadere aanduiding 'aardkundige waarden / aardkundig waardevol' zijn nader bestemd voor het behoud van het bestaande bodemprofiel en het behoud van het aanwezige reliëf van de beekdalen met de daarin lopende beken alsmede het behoud van eventuele beslotenheid en onbebouwdheid van de beekdalen. Gebieden met de aanduiding 'broekontginning' zijn bedoeld voor het behoud van het kleinschalige ontginningspatroon.

Gebieden met de nadere aanduiding 'landschappelijke waarden' zijn nader bestemd voor agrarische bedrijfsvoering en agrarisch grondgebruik in relatie met het behoud van de cultuurhistorische- en visueel-ruimtelijke waarden.

Detailbestemmingen

Het noordelijke deel van de projectlocatie aan de Rijerscheweg is op de detailbestemmingskaart nader aangeduid als 'agrarisch bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Op dit perceel is reeds een tijdelijke vrijstelling verleend voor de vestiging van het metaalbedrijf Theuws BV. Deze vrijstelling is momenteel verlopen en zal niet worden verlengd. Bij het zuidelijk deel is op de bestemmingsplankaart een waterloop aangegeven, grenzend aan de Neerrijt. Er is geen nadere aanduiding op het zuidelijke perceel gelegd.

De locatie aan de Lommelsedijk heeft de bestemming 'Niet agrarische bedrijven en/of functies'. Deze gronden zijn bestemd voor de handhaving van de bestaande bedrijven en/of functies conform de "Staat van niet-agrarische bedrijven en/of functies". In deze Staat van bedrijven staat voor de locatie vermeld dat hier een houtverwerkingsbedrijf is gevestigd. De maximale bedrijfsoppervlakte betreft 1900 m² en er is geen oppervlakte toegestaan voor detailhandel. Buitenopslag is uitgesloten. Ten aanzien van bedrijfsgebouwen geldt verder dat de bouwhoogte

niet meer dan 10 m mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 4,5 m. De afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 30 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

Onder een aantal voorwaarden als genoemd in de vrijstellingsbevoegdheden kan vrijstelling verleend worden ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte van de bedrijfsbebouwing en de minimale afstand tot de as van de weg.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan op beide locaties, aangezien het afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen en de bouw- en gebruiksregelingen. Onderhavig plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

4.5 Conclusie beleid

Met de beschikbare ruimte in Nederland en specifiek in Brabant dient zorgvuldig omgesprongen te worden. Over het algemeen wordt in het beleid gesteld dat de ontwikkeling van rode functies wordt toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de ontwikkeling van rode functies in het landelijk gebied gelden strengere regels.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verplaatsing van een metaalbedrijf met een milieucategorie 3 naar een perceel dat reeds een bedrijfsbestemming heeft waar een milieucategorie 4 is toegestaan. De bestaande rechten van de locatie worden hierbij gerespecteerd. De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Lommelsedijk'. Hierdoor vindt een verbetering van de milieukundige situatie plaats op twee locaties. De totale oppervlakte van de bedrijfspanden bedraagt momenteel 3.300 m² en zal met de voorgenomen ontwikkeling worden verlaagd naar maximaal 2.644 m². Middels de bouw van het nieuwe bedrijfspand wordt toekomstig verval van de huidige bebouwing op de locatie tegen gegaan en verbetert de uitstraling van het gebied. Ten derde is de bodem ter plaatse vervuild. Deze is niet direct geschikt voor ander gebruik en zal gesaneerd moeten worden. Economisch moet deze sanering ook haalbaar zijn. De gemeente en initiatiefnemer zijn bereid om hier te saneren om de bouw van het metaalbedrijf mogelijk te maken.

Om tot een goede bedrijfsvoering te komen zijn de bouw mogelijkheden van de vigerende regeling aangepast. Het metaalbedrijf heeft momenteel de aanwezige bebouwing op het perceel in gebruik als opslagruimte daar het overige functies alsmede opslag ook gevestigd heeft op de Rijerscheweg. Voor het bedrijf is derhalve een uitbreiding van de toegestane bedrijfsoppervlakte noodzakelijk. Ten tijde van de ontwikkeling van dit initiatief (en op korte termijn) is het in de regio gelegen Kempisch bedrijventerrein geen optie. De plannen omtrent dit terrein hebben geruime tijd stilgelegen waardoor andere mogelijkheden gezocht zijn voor de plaatsing van het metaalbedrijf. Gezien het bedrijf reeds lange tijd (30 jaar) gevestigd is in Luyksgestel is er een verbondenheid ontstaan met deze kern en is er een algemene bekendheid voor klanten en leveranciers met de ligging van het bedrijf nabij de kern van Luyksgestel. Andere geschikte kavels van 5.000 m² of meer zijn niet beschikbaar binnen de gemeente.

Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen aan de Rijerscheweg mogen twee BiO-woningen gebouwd worden binnen de bebouwingsconcentratie 'De Rijk'.

Het ontwerp voor beide locaties zal passend in de omgeving vorm gegeven worden en aansluiten op de bestaande functies en structuren in de omgeving. Ten behoeve van de

landschappelijke inpassing is voor beide locaties een inrichtingsplan opgesteld. Om de percelen passend te maken in de omgeving zullen deze middels diverse erfbeplanting en groene erfafscheidingen aangekleed worden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is tevens een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld die gecontroleerd is door welstand en tevens is opgenomen in deze toelichting.

Geconcludeerd kan worden dat middels de beoogde ontwikkeling het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast wordt. Er wordt immers op een vervuilde locatie die anders in verval zou raken (en tevens onbruikbaar zou worden) door de initiatiefnemer een passende ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan het plangebied gegeven. Nadere afspraken omtrent de ontwikkeling zijn tussen de initiatiefnemer en gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

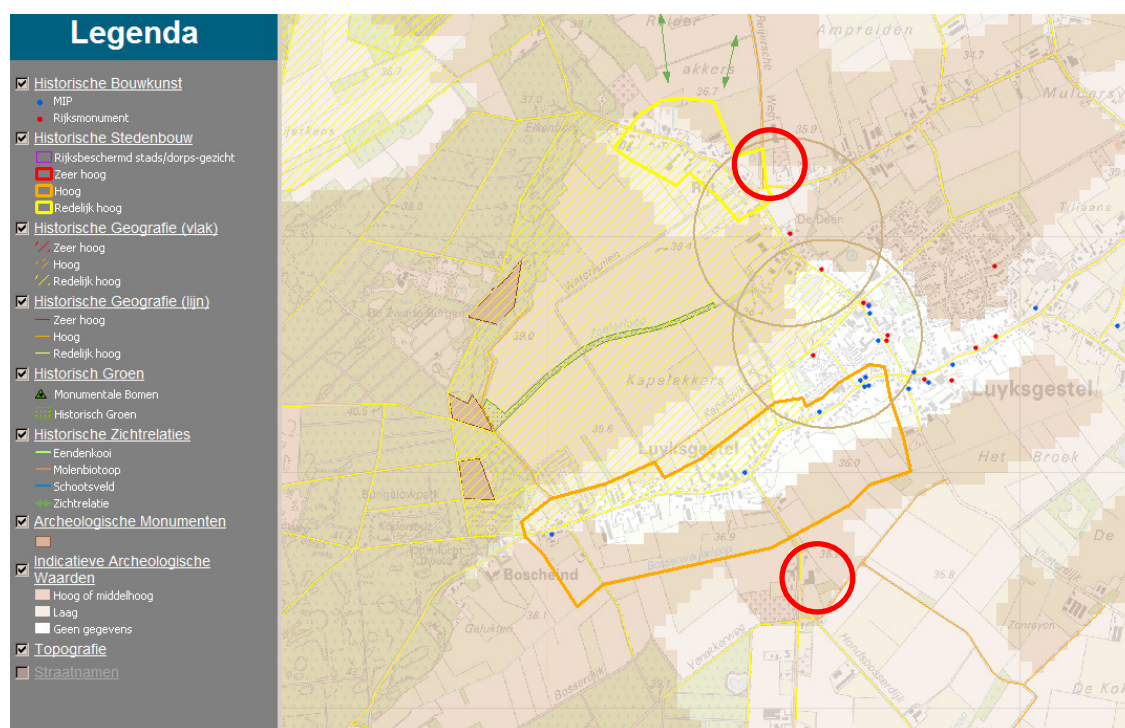
5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Luyksgestel dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding projectlocaties

Lommelsedijk

De omgeving van de locatie aan de Lommelsedijk bevat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De locatie is echter gelegen op geruime afstand ten zuiden van het cultuurhistorisch waardevolle 'buurtschap Boscheind'.

Rijerscheweg

De locatie aan de Rijerscheweg is gelegen ten oosten van, en direct grenzend aan het cultuurhistorisch waardevolle "buurtschap Hoge Rijt". Dit is een buurtschap met lintbebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250 -1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen

gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met veel langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1800-1950.

Tevens is ten westen van het plangebied het cultuurhistorisch waardevolle akkercomplex 'Kapelakkers' gelegen. Dit is een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Aan de westzijde van het akkercomplex een gebied met door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand. Aan de zuidoostzijde de H. Kruiskapel (1727), één van de weinige nog vrij in de akkers liggende oude kapellen. Bij de ruilverkaveling, omstreeks 1975, is de verkaveling deels gewijzigd. Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Boscheind en Hoge Rijt.

De projectlocatie bevat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wél is de locatie gelegen binnen een molenbiotoop van de (industrie- en polder)molen aan de Rijt 54. Dit betreft een Rijksmonument uit 1839. Dit vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden rekening gehouden met eventuele beperkende voorwaarden die hieruit voortvloeien.

In het plangebied is sprake van een molenbiotoop van de molen Den Deen. Binnen een cirkel met een straal van 100 meter gerekend vanuit het hart van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht, hoger dan de belt. Ook eventuele groenaanplant dient niet hoger te worden dan de belthoogte. Binnen een cirkel met een straal van 400 meter, gerekend vanaf het hart van de molen, is de toegestane bebouwingshoogte afhankelijk van de afstand tot het hart van de molen. De molenbiotoop kan daarbij gezien worden als een omgekeerde afgeknotte kegel. De toegestane bebouwingshoogte wordt berekend met een aantal factoren waarbij de hoogteligging van de molenas, de omgeving en enkele andere factoren een rol spelen. De beltkorenmolen Den Deen heeft een belthoogte van 2,60 meter en de askop bevindt zich op 14,60 meter hoogte boven het maaiveld. Ten behoeve van de molenbiotoop is op de verbeelding een vrijwaringszone opgenomen.

Archeologie

De projectlocaties hebben een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde op de IKAW. (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) Dit betekent dat een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit bestaat uit een bureauonderzoek met enkele proefboringen. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is om aan de hand van een inventarisatie van beschikbare historische, geologische en archeologische informatie te komen tot een specifieke archeologische verwachting van de onderzoekslocatie (van de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd). Het doel van het verkennend booronderzoek is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het archeologisch bureauonderzoek. Het onderzoek zal plaatsvinden conform de eisen en normen, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.1, augustus 2006) van het College voor Archeologische Kwaliteit (CvAK).

Voor beide projectlocaties is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeopro (rapport nr. 968, datum 02-12-2009 en rapport nr. 969, datum 02-12-2009).

Op 3 augustus 2009 is door Archeopro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op terreinen aan de Lommelsedijk en de Rijerscheweg te Luyksgestel. Het

archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Lommelsedijk

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van resten van vuursteenvindplaatsen uit de vroege prehistorie en resten van nederzettingen en grafvelden uit de late prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 15 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen een groot deel van het plangebied sterk is aangetast. Deze aantasting is waarschijnlijk opgetreden tijdens de bouw van de binnen het plangebied aanwezige bedrijfshal. De bodem is hierbij tot diep in de C-horizont geroerd. Op een aantal van de omliggende boorpunten is een afgedekte bouwvoor aangetroffen van enkele decimeters dikte. Deze ligt veelal op een dunne AC-horizont die al snel overgaat in het schone gele zand van de C-horizont. Deze bodemopbouw komt overeen met de bodemopbouw op de ten oosten van het plangebied gelegen akker. Op het westelijke deel van het plangebied bestaat de ondergrond uit grindhoudende afzettingen van de formatie van Sterksel. De aanwezigheid van een restant van een BC-horizont in één van de boringen, vormt een aanwijzing dat oorspronkelijk podzolbodems aanwezig zijn geweest. Hier is ten gevolge van ingrijpende bodemverstoring echter nauwelijks iets van over gebleven.

Nergens binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. In verband met de sterke verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, gevende resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Rijerscheweg

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van resten van jachtkampementjes uit de prehistorie en huisplaatsen uit de middeleeuwen. Voor alle overige resten geldt een lage verwachting.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 15 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied is geëgaliseerd waarbij het zuidelijke deel is opgehoogd ten koste van het noordelijke deel. De bodem is hierbij tot in de C-horizont geroerd en van de oorspronkelijke esdek-opbouw resteert nauwelijks nog iets. Op het zuidelijke deel van het plangebied heeft de egalisatie geleid tot de afdekking en (gedeeltelijke) verstoring van een veenpakket dat hier oorspronkelijk gevormd is in een laagte die één tot anderhalve meter lager lag dan het noordelijke deel van het plangebied.

Nergens binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. In verband met de sterke verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, gevende resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

5.3 **Bodem**

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient vaak een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725.

Lommelsedijk

Ter plaatse van de Lommelsedijk 9 is reeds in 2008 bodemonderzoek uitgevoerd dat wijst op een sterk vervuilde bodemsituatie (Nader bodemonderzoek Lommelsedijk 9 te Luijksgestel, adviesbureau N.O.O.D., kenmerk BERK06-001, d.d. 21 februari 2008).

Hieruit blijkt dat in een bodemvolume van meer dan 25 m³ grond de gemiddelde concentraties van arseen, chroom en koper de interventiewaarden overschrijden. Deze overschrijdingen zijn te relateren aan de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel. In een bodemvolume van ten minste 100 m³ met grondwater verzadigde grond overschrijden tevens de gemiddelde concentraties van arseen, chroom en koper de interventiewaarden. Deze overschrijdingen zijn ook te relateren aan de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel.

In de directe omgeving van het perceel wordt er in de grond en/of het grondwater tevens overschrijdingen van zink en cadmium boven de interventiewaarden aangetroffen. Deze zijn niet gerelateerd aan de bedrijfsmatige activiteiten, maar behoren tot de 'Kempen verontreiniging'. Op de locatie is derhalve sprake van een geval van ernstige verontreiniging.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 3 maart 2007 een melding als bedoeld in artikel 28, 29 en 37 van de Wet bodembescherming (Wbb) ontvangen van BSB te 's Hertogenbosch. In een beschikking d.d. 1 september 2008 is de ernst en noodzaak van de sanering van de locatie bepaald.

Ter plaatse van het perceel aan de Lommelsedijk 9 te Luijksgestel is sprake van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wbb. Op basis van artikel 37 van de Wbb stellen zij vast dat –gelet op het huidige bedrijfsmatige gebruik van deze ernstig verontreinigde bodem- er geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier, dan wel van verspreiding van deze verontreiniging dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Ten aanzien van de grond mag geen verontreinigde grond ontgraven worden zonder toestemming van het bevoegd gezag. Ten aanzien van het grondwater mag geen verontreinigd grondwater onttrokken worden zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voor een gedeelte van het perceel is bij het kadaster een Interventiewaarden-contour van de grondverontreiniging vastgesteld. Deze contour is weergegeven in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Omdat er geen sprake is van onacceptabel risico stelt Gedeputeerde Staten geen saneringstijdstip vast.

Uit een vernieuwde BUS melding van Lankelma (d.d. 19 mei 2010) blijkt ten aanzien van de verontreiniging het volgende:

- De nieuwbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de reeds bestaande verharde terrein;
- De nieuwbouw en het verharde parkeerterrein fungeren als isolatie voor een deel van de grondverontreiniging met zware metalen;
- De contour van de nieuwbouw en het verharde parkeerterrein moet als contour van de BUS melding beschouwt worden.
- Ten behoeve van de sanering en nieuwbouw zal een deklaag aangebracht worden;
- Deze deklaag heeft een oppervlakte van 400 m²;
- Er mag niet ontgraven worden onder de heersende grondwaterstand;
- De deklaag zal gerealiseerd worden door de aanleg van de nieuwe bebouwing door middel van een isolatielaag met een dikte van 0,25 meter.;
- Op de locatie bevindt zich tevens een ernstige grondwaterverontreiniging met zware metalen. Uit eerdere correspondentie met de provincie is reeds vast komen te staan dat de grondwaterverontreiniging in het verleden is ontstaan als gevolg van een calamiteit en niet door uitloging van de grond.

Rijerscheweg

Op de projectlocatie is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd onder projectnummer 62977, d.d. 2 september 2009.

Uit het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op de locatie sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio op lokaal niveau in het grondwater (sterk) verhoogde gehalten aan metalen kunnen voorkomen, mede veroorzaakt door het toepassen van zinkassen in het verleden. De locatie wordt op basis van de resultaten uit het vooronderzoek als onverdacht gekwalificeerd ten aanzien van grond- en grondwaterverontreiniging.

De boven de generieke achtergrondwaarden verhoogde gehalten zware metalen in de grond overschrijden tevens de lokale achtergrondwaarden. In het grondwater overschrijden cadmium, nikkel en zink weliswaar de streefwaarden, maar niet de lokale achtergrondwaarden. Voor barium en kobalt zijn (nog) geen achtergrondwaarden vastgesteld, maar vermoedelijk kunnen deze parameters ook als lokaal verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd.

Daar cadmium, lood en zink in de grond de desbetreffende (lokale) achtergrondwaarden overschrijden dient de onderzoekshypothese te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

5.4 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets. De wettelijke basis ligt in artikel 12 uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke

onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Bergeijk.

Bij nieuwe bouwplannen waarbij meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak wordt afgekoppeld moet er “Waterneutraal” gebouwd worden. “Waterneutraal” bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken in het plangebied wordt verwerkt of tijdelijk in het plangebied wordt gebufferd. Bij “Waterneutraal” bouwen moet er regenwater in het gebied gebufferd worden om de geoorloofde afvoer van regenwater (1,67 l/s/ha) bij het vallen van een regenreeks niet te overschrijden. Er zijn hiervoor enkele mogelijke oplossingen op een volgend van voorkeur:

1. Infiltreren van regenwater in de bodem;
2. Bufferen van regenwater in het plangebied door middel van een retentievoorziening en daarna geleidelijk afvoeren;
3. Regenwater afvoeren naar retentievoorziening elders in de omgeving van het plan (is alleen bespreekbaar bij een overcapaciteit) of (tijdelijk) aansluiten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de omgeving van het plangebied.

Lommelsedijk

De huidige bebouwing op het terrein is niet meer in gebruik en omvat een oppervlakte van 1.712m². Planologisch is een bebouwde oppervlakte van 1.900m² toegestaan. Momenteel is het terrein ingericht als bedrijventerrein met bijhorende verharding, bouwwerken en voorzieningen. Het huidige waterbeheer is afgestemd op de aanwezige bebouwing en verharding. De totale oppervlakte van het bedrijfsperceel van de projectlocatie bedraagt ca. 9.000m². In de directe omgeving is geen grote waterloop of waterpartij aanwezig. Ten noordwesten op ca. 200m van de locatie stroomt de Bosscherwijerloop. De invloed van deze waterloop op de locatie is naar verwachting zeer gering. In de directe omgeving van de locatie zijn enkele sloten en greppels aanwezig.

In de toekomstige situatie zal een nieuw bedrijfspand gerealiseerd worden van maximaal 2.644m² met bij de functie behorende verharding, bouwwerken en voorzieningen.

Ter plaatse van het plangebied aan de Lommelsedijk is naast het bodemonderzoek tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek zuid BV (projectnummer 58504, datum 3 september 2009).

Het maaiveld op de onderzoekslocatie is relatief vlak en heeft een hoogte van 36,92 a 37,31 m + NAP. De actuele grondwaterstand bedraagt circa 2 m – mv, de GHG is naar verwachting dieper dan 0,7 m – mv. De bodem bestaat uit een 1,0 m dikke bovenlaag van matig fijn zand.

Daaronder is een matig grof tot grof, grindhoudend zandpakket aanwezig. De doorlatendheid van de fijn zandige bovenlaag is redelijk goed tot goed en heeft een gemeten k-waarde van 0,7 tot 2,9 m/dag. De hieronder aanwezige grove zandlaag heeft een zeer goede doorlatendheid met gemeten k-waarden van 4 tot meer dan 45 m/dag. Het is mogelijk een fundering op staal toe te passen op deze ondergrond. Gegeven de goede doorlatendheid van het grove zandpakket, dient rekening gehouden te worden met zeer hoge onttrekkingsdebieten.

Ten aanzien van grondwater wordt gesteld dat de stroming globaal noordoostelijk gericht is met een verhang van circa 0,9 meter per kilometer. De verticale stroming van het grondwater is doorgaans neerwaarts gericht. Op basis van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie niet ligt binnen een beschermingszone van een waterwingebied. Verder vinden er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats in de directe omgeving.

Het waterschap heeft ten aanzien van de watertoets een advies afgegeven. Hierin staat aangegeven dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Gezien dit feit, de hoge GHG en de aanwezige verontreiniging zal het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Van infiltratie is geen sprake. Het nieuwe bedrijfspand zal ten behoeve van de afvoer van het afvalwater middels een gescheiden stelsel worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel. Bij de ontwikkeling zullen ten aanzien van het materiaalgebruik geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Rijerscheweg

Momenteel is het zuidelijke perceel van de projectlocatie aan de Rijerscheweg in gebruik als grasland. Hier zullen in de nieuwe situatie 2 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Op het noordelijke perceel is het huidige metaalbewerkingsbedrijf van Theuws BV gelegen met een bebouwde oppervlakte van ca. 1600m². Deze bebouwing zal worden gesloopt en dit gebied zal worden ingericht als (open) natuurgebied zonder bebouwing.

In de directe omgeving is geen grote waterloop of waterpartij aanwezig. Ten zuidoosten op ca. 200m van de locatie stroomt de Zoefferloop. De invloed van deze waterloop op de locatie is naar verwachting zeer gering. In de directe omgeving van de locatie zijn enkele sloten en greppels aanwezig.

Ter plaatse van het plangebied aan de Rijerscheweg is een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek zuid BV (projectnummer 58505, datum 3 september 2009).

Het maaiveld op de onderzoekslocatie is relatief vlak en heeft een hoogte van 35,7 a 36,93 m + NAP. De actuele grondwaterstand bedraagt circa 2 m – mv, de GHG is naar verwachting dieper dan 0,7 m – mv. De bodem bestaat uit een 1,5 a 2,5 m dikke bovenlaag van matig fijn zand. Daaronder is een matig grof tot grof, grindhoudend zandpakket aanwezig. De doorlatendheid van de fijn zandige bovenlaag is redelijk goed tot goed en heeft een gemeten k-waarde van 1,2 tot 1,3 m/dag. De hieronder aanwezige grove zandlaag heeft een zeer goede doorlatendheid met gemeten k-waarden van 8 tot meer dan 60 m/dag. Het is mogelijk een fundering op staal toe te passen op deze ondergrond. Gegeven de goede doorlatendheid van het grove zandpakket, dient rekening gehouden te worden met zeer hoge onttrekkingsdebieten.

Ten aanzien van grondwater wordt gesteld dat de stroming globaal noordoostelijk gericht is met een verhang van circa 0,9 meter per kilometer. De verticale stroming van het grondwater is doorgaans neerwaarts gericht. Op basis van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie niet ligt binnen een beschermingszone van een waterwingebied. Verder vinden er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats in de directe omgeving.

Teneinde de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater vast te stellen zijn de onderzoeksgegevens getoetst aan de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr. 70-1; 'Hemelwater binnen de perceelsgrens'. Deze richtlijn stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de k-waarde van de zandige bodem groter is dan 0,4 m/dag en de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is dan 0,7 m-mv. Uitgaande van deze richtlijnen kan worden gesteld dat de onderzoeklocatie mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt ter plaatse van en rondom aan te leggen infiltratievoorzieningen de fijn zandige bovenlaag te verwijderen en aan te vullen met goed doorlatend materiaal of te perforeren middels zand- of grindpalen, teneinde de infiltratiecapaciteit van het onderliggende grove zandpakket optimaal te benutten.

Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een toename in het aantal m² onbebouwde oppervlakte. Gezien de geringe omvang heeft het project geen invloed op de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. De woningen worden aangesloten op het (gescheiden) rioolstelsel. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

5.5 **Ecologie**

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

De *Natuurbeschermingswet 1998* stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De *Flora- en faunawet* regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Lommelsedijk en Rijerscheweg

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zijn quickscans natuurwaarden uitgevoerd door Staro natuur en buitengebied ("Quickscan natuurwaarden onderzoeksgebied Lommelsedijk 9 te Luyksgestel", september 2009 en "Quickscan natuurwaarden onderzoeksgebied Neerijt te Luyksgestel", augustus 2009).

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet (FFwet). Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen. Deze worden in het onderzoeksrapport per aspect nader omschreven.

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Rijerscheweg

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd door Staro natuur en buitengebied ("Quickscan natuurwaarden onderzoeksgebied Neerijt te Luyksgestel", augustus 2009).

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet (FFwet). Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen. Deze worden in het onderzoeksrapport per aspect nader omschreven.

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop

nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze rekening houdend met mitigerende en compenserende maatregelen, dan zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is niet bekend of daadwerkelijk vleermuisverblijven aanwezig zijn in de bebouwing of in holle bomen. Nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode dient dit uit te wijzen. Aan de hand van dit nadere onderzoek kan worden bepaald of sloop van de bebouwing (en mogelijk verwijdering van holle bomen) ontheffingsplichtig zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Het nader vleermuizenonderzoek is in 2009 en 2010 door Staro ("Vleermuisonderzoek Rijerscheweg te Luykgestel", oktober 2010) uitgevoerd. Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat vleermuizen in en in de buurt van het terrein foerageren. Na de planontwikkeling blijven echter voldoende foerageermogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. De planontwikkeling heeft hierdoor geen negatief effect op de foerageergelegenheid van vleermuizen. Gesteld kan worden dat het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw in het plangebied geen significante negatieve effecten heeft op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Er is op dit gebied geen sprake van een overtreding op de Flora- en faunawet.

Gebieden

Bij uitbreiding of aanpassing in het gebruik dient aantasting van natuur- en landschapswaarden voor terreinen binnen de GHS worden voorkomen. Binnen de voorliggende plannen is geen sprake van aantasting van dergelijke waarden. Compensatie of mitigatie voor beschermde gebieden is niet aan de orde.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- a. nader onderzoek naar aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen uitgevoerd dient te worden,
- b. de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden,
- c. de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Met bovenstaande aspecten zal bij de ontwikkeling van het plangebied rekening worden gehouden. Nader onderzoek naar vleermuizen zal voor beide locaties in een later stadium (in een geschikte periode) worden uitgevoerd. De groene structuur (west-, noord- en oostzijde-) die

aanwezig is op het perceel waar het huidige bedrijf van Theuws is gevestigd zal worden behouden.

5.6 **Bedrijven**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

Lommelsedijk

Het plangebied is niet gelegen binnen een hindercontour van omliggende (agrarische) bedrijven. Ten aanzien van de mogelijke milieuhinder van de te ontwikkeling bedrijfsfunctie kan gesteld worden dat deze af zal nemen, gezien het een lagere milieucategorie betreft. Momenteel is een categorie 4 bedrijf toegestaan met een maximale hindercontour van 200 meter. In de nieuwe situatie is een maximale hindercontour van 100 meter toegestaan. Dit zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de milieukundige situatie, waarbij de bestaande bedrijfsrechten van de locatie worden behouden.

Rijerscheweg

Aan de Neerijt 5 is een akkerbouwbedrijf gevestigd dat valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Op grond van dit besluit gelden vaste afstanden. Voor categorie I en II objecten (grofweg bebouwde kom) geldt 50 meter, voor categorie III en IV en V (grofweg buiten de bebouwde kom 25 meter. De omgeving zou beoordeeld kunnen worden als buiten de bebouwde kom waardoor de hinderafstand op 25 meter komt te liggen.

Aan de Neerijt 16 is een veehouderij gevestigd waarvoor op 13 november 2001 een revisievergunning is verleend voor het houden van 716 gespeende biggen, 56 kraamzeugen, 44 opfokzeugen, 161 guste / dragende zeugen, 2 bergen, 80 melkkoeien en 40 jongvee. De dieren worden in traditionele stallen gehouden en de categorieën en aantallen komen overeen met 11.207 o.u.. Er worden diercategorieën gehouden waarvoor een geuremissiefactor geldt (biggen, kraamzeugen) en diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor geldt (melkkoeien, vrouwelijk jongvee). Gelet op de dieraantallen valt de inrichting niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Volgens de VNG publicatie wordt voor een dergelijke veehouderij een afstand van 200 meter geadviseerd. De afstand tussen het plangebied en de grens van de inrichting is minimaal 350 meter. Dit is ruim meer dan de genoemde richtafstand in de VNG brochure. Gezien er tussen het plangebied en dit bedrijf tevens meerdere woningen zijn gelegen is de aanname dat er geen milieuhinder optreedt vanuit deze inrichting.

Aan de Neerrijt 17 is een veehouderij gevestigd waarvoor op 30 augustus 1988 een revisievergunning is verleend voor het houden van 535 mestvarkens en 145 melkkoeien. De dieren worden in traditionele stallen gehouden en de categorieën en aantallen komen overeen met 12.305 o.u.. Er worden diercategorieën gehouden waarvoor een geuremissiefactor geldt (mestvarkens) en diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor geldt (melkkoeien, vrouwelijk jongvee). Gelet op de dieren aantallen valt de inrichting niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Volgens de VNG publicatie wordt voor een dergelijke veehouderij een afstand van 200 meter geadviseerd. De afstand tussen het plangebied en de grens van de inrichting is minimaal 275 meter. Dit is ruim meer dan de genoemde richtafstand in de VNG publicatie. Gezien er tussen het plangebied en dit bedrijf tevens meerdere woningen zijn gelegen is de aanname dat er geen milieuhinder optreedt vanuit deze inrichting.

Aan de Neerrijt 21 is een veehouderij gevestigd waarvoor op 17 mei 2005 een revisievergunning is verleend voor het houden van 47 volwassen paarden, 6 dekberen, 37 opfokzeugen, 176 guste / dragende zeugen, 56 kraamzeugen en 800 gespeende biggen. De dieren worden in traditionele stallen gehouden alsmede in huisvesting met een groenlabel. De categorieën en aantallen komen overeen met 9.345,8 o.u.. Er worden diercategorieën gehouden waarvoor een geuremissiefactor geldt (opfokzeugen, biggen) en diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor geldt (paarden). Gelet op de dieren aantallen valt de inrichting niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Volgens de VNG publicatie wordt voor een dergelijke veehouderij een afstand van 200 meter geadviseerd. De afstand tussen het plangebied en de grens van de inrichting is minimaal 400 meter. Dit is ruim meer dan de genoemde richtafstand in de VNG brochure. Gezien er tussen het plangebied en dit bedrijf tevens meerdere woningen zijn gelegen is de aanname dat er geen milieuhinder optreedt vanuit deze inrichting.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen een hindercontour van omliggende (agrarische) bedrijven. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zullen twee woningen en een landschappelijke / natuurlijke inrichting worden gerealiseerd. Het betreft dus een verbetering van de huidige milieukundige situatie.

5.7 **Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen een onderzoekszone liggen een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. Er dient te worden gekeken naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaai. In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 53 dB voor het buitenstedelijk gebied.

Lommelsedijk

Ten behoeve van de te realiseren bedrijfsfunctie aan de Lommelsedijk is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft geen geluidsgevoelige functie. In het kader van de aan te vragen milieuvergunning zal het aspect geluid meegenomen worden in de beoordeling.

Rijerscheweg

Ten behoeve van de te realiseren woningen op de projectlocatie bij de Rijerscheweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Physicon ("Nieuwbouw 2 woningen aan de Neerrijt te Luyksgestel, 22 juli 2009). Hierin zijn de geluidgevelbelastingen berekend en aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde getoetst.

Uit de berekende geluidgevelbelastingen ter plaatse van de nieuwbouw van de 2 woningen aan de Neerrijt te Luyksgestel blijkt dat alleen ten gevolge van het wegverkeer op de Neerrijt (buiten de bebouwde kom) de geluidbelasting van 48 dB (inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) op een aantal locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden, derhalve zijn voor dit bouwplan geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dus dat voor het bouwplan ten opzichte van wegverkeerslawaaï bij de gemeente een hogere grenswaarde aangevraagd dient te worden. De maximaal vast te stellen hogere grenswaarde bedraagt 53 dB. Bij de gemeente zal derhalve een hogere grenswaarde aangevraagd worden.

Door een wijziging in de Wet geluidhinder (1 januari 2007) zijn de criteria voor het verlenen van een hogere waarde uit de uitvoeringsbesluiten (hier het voormalige "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen") geschrapt. Hierdoor is de motivatieplicht bij het vaststellen van een hogere grenswaarde neergelegd bij de lokale overheid (omdat geluidhinder in het merendeel een lokaal probleem is). Tegelijkertijd is door het ministerie van VROM aanbevolen dat de lokale overheid eigen beleid ontwikkelt en vaststelt. In het algemeen wordt als beleidsregel voor hogere grenswaarden zoveel mogelijk uitgegaan van het op grond van de oude Wet geluidhinder geldende beleid, dat in de meeste gevallen goed bleek te voldoen. Hierdoor wordt dus in principe een verantwoord geluidbeleid voortgezet.

Indien ontheffing verkregen wordt, dienen in de (geluidbelaste) gevels/daken en gevels/daken met een gecumuleerde geluidbelasting > 53 dB (exclusief aftrek) van verblijfsgebieden geluidwerende voorzieningen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering e.e.a. conform het Bouwbesluit afdeling 3.1. Bij wegverkeer dient verder bij de bepaling van de karakteristieke geluidwering uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting (alle relevante omringende wegen) exclusief aftrek. De geluidweringberekeningen (na het verkrijgen van ontheffing en zodra het bouwplan verder uitgewerkt is (plattegronden en gevels)) dienen in een later stadium afzonderlijk gerapporteerd te worden.

5.8 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is (in het kader van de Wet milieubeheer) op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is het gevolg van de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit. De EU richtlijn en de Wet luchtkwaliteit zijn opgesteld om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging.

Conform de Wet Milieubeheer dient voor elke bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan kan worden aan de in de Wet opgenomen grenswaarden. Hierbij is van belang inzicht te krijgen in hoeverre de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van een ontwikkeling. Voortvloeiend uit de Wet milieubeheer is het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) van kracht geworden. Het begrip "niet in betekenende mate" betekent in concreto dat een project of activiteit, waarvoor een besluit wordt genomen, niet meer dan 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie mag

bijdragen. In het Besluit NIBM zijn nadere categorieën aangewezen waarvoor geldt, dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze categorieën zijn aangewezen in de Regeling niet in betekende mate. De regeling voorziet momenteel onder meer in de categorie Woningen, de categorie Kantoren en een categorie waarbij kantoor- en woonfuncties gemengd voorkomen.

Indien niet meer dan 1500 woningen worden gebouwd aan één ontsluitingsweg dan wel 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen is sprake van 'niet in betekende mate'. Met betrekking tot kantoren wordt gesteld dat in geval van één ontsluitingsweg en een bvo van maximaal 100.000 m² dan wel 2 ontsluitingswegen en een bvo van maximaal 300.000m² sprake is van 'niet in betekende mate'.

In het onderhavige plan is aan de Lommelsedijk de realisatie van een bedrijfs- en ondersteunende kantoorfunctie geprojecteerd aan één ontsluitingsweg. Tevens zijn aan de Rijerscheweg twee woningen geprojecteerd aan één ontsluitingsweg. Het besluit NIBM is derhalve van toepassing. Concluderend worden binnen het plangebied de luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Ter plaatse van de Rijerscheweg zal de bijdrage van het verkeer afnemen. Ter plaatse van de Lommelsedijk zal geen significante invloed hebben op de reeds aanwezige verkeersintensiteit op de Rijerscheweg, zodat na de ontwikkeling geen normen worden overschreden. Ten behoeve van de aanvraag milieuvergunning zal het aspect luchtkwaliteit voor de bedrijfshal nog nader bekeken worden.

5.9 Externe veiligheid

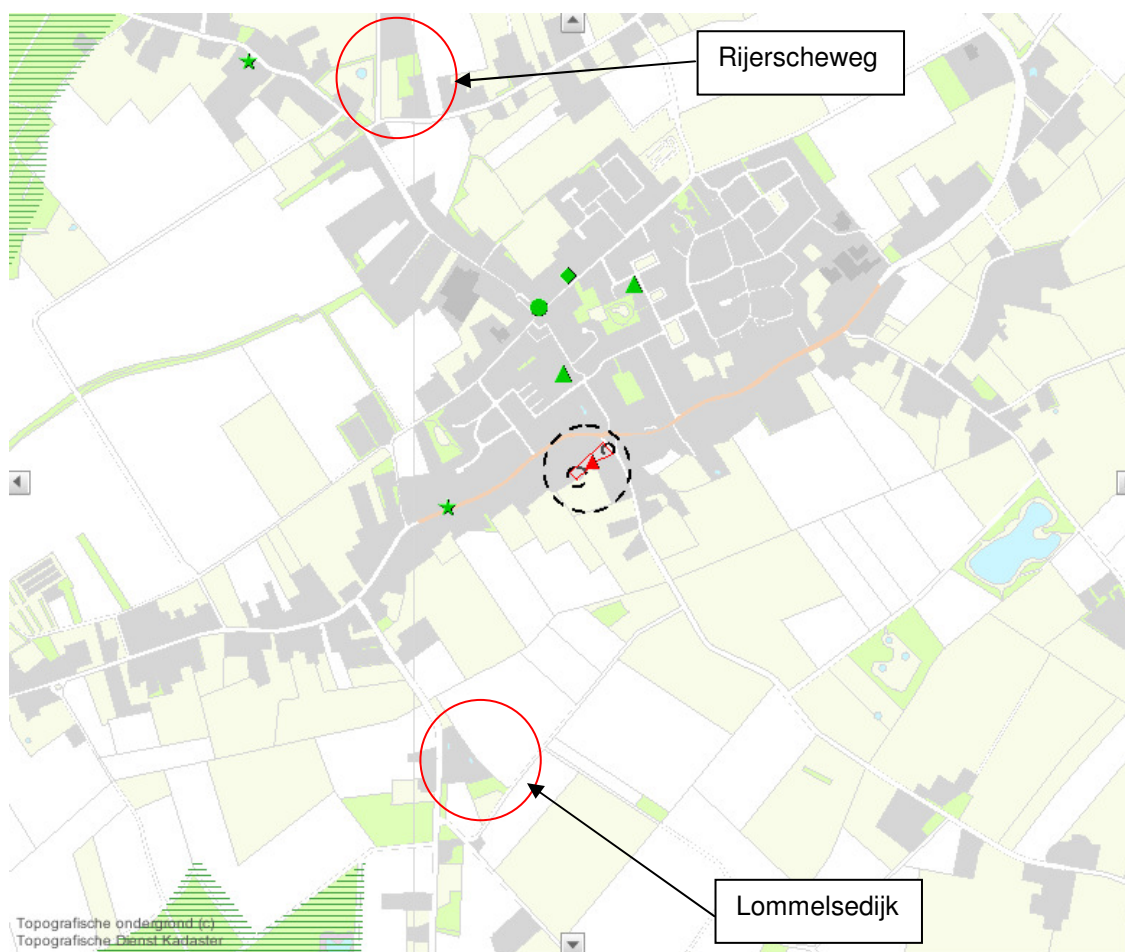
Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In dit kader zijn het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang.

Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Provinciale risicokaart met aanduiding projectlocaties

Raadpleging van de Provinciale Risicokaart geeft aan dat het plangebied niet is gelegen nabij een inrichting, transportroute of –leiding die in het kader van Externe veiligheid beschouwt dient te worden.

5.10 **Duurzaamheid**

Gesteld kan worden dat de bouw van het bedrijf en de woningen zullen voldoen aan de eisen voor wat betreft duurzaam bouwen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

De gemeente Bergeijk kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO2 neutrale stad in 2044. De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvolyorde voor maatregelen is volgens de 'Trias Energetica'.

- 1) besperken energieverbruik;
- 2) toepassen duurzame energiebronnen;
- 3) efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

6 De bestemmingen

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding visualiseert de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3).

Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels en algemene aanduidingsregels, waaronder de molenbiotoop die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

De opgenomen bestemmingsregelingen zijn afgestemd op de regels in het recente ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied'.

6.3.1 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlagen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren. Verder is productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is de handhaving van een reeds bestaande bedrijfswoning toegestaan.

Toegestaan zijn tevens bijbehorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. In de regels zijn verder nog bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.2 Groen

Ten behoeve van een landschappelijke inpassing zal de oostelijke en zuidelijke rand van het perceel van de Lommelsedijk en een deel langs de perceelsgrens aan de Lommelsedijk groen worden ingericht. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

6.3.2 Natuur

Het perceel waar momenteel het metaalbewerkingsbedrijf is gevestigd zal worden ingericht als natuurgebied, met een landschappelijke inrichting die aansluit op de omgeving. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

6.3.4 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven.

In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate af te wijken van de gegeven bouw- en gebruiksregels.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Omdat het plan een particulier initiatief betreft zijn er voor de gemeente Bergeijk geen financieel-economische consequenties aan verbonden.

De uitvoeringsrisico's liggen bij de ontwikkelaar. Alle onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond. Tevens is een planschade risicoanalyse verricht en zijn er gelden gereserveerd voor het geval er gegronde claims komen.

Omtrent de ontwikkeling van dit bouwinitiatief wordt tussen de ontwikkelaar en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd. In het kader van deze overeenkomst zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Eventuele afwijkingen vergen hernieuwde afstemming.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM inspectie;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
3. Waterschap De Dommel.

Het voorontwerp bestemmingsplan is niet ter inzage gelegd.

Alle voornoemde instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven op het plan. Deze reacties zijn in bijlage 2 'Vooroverlegreacties' opgenomen. De reacties hebben geleid tot aanpassingen die verwerkt zijn in het ontwerp bestemmingsplan. De reacties betreffen met name aanpassingen aan de beleidstoetsing en de opname van nieuwe provinciale beleidsstukken. Tevens zijn hiernaast een aantal kleine ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

7.2.1 Zienswijzen

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure zijn in de nota van beantwoording samengevat. De aanpassingen, zoals opgenomen in de staat van wijzigingen, zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Bebouwing omgeving

Overzicht van in de omgeving voorkomende woningen en bouwwerken



Vooroverlegreacties



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bergeijk
Postbus 10000
5570 GA Bergeijk

INGEKOMEN GEMEENTE BERGEIJK	
28 JUNI 2010	
11002220	
No.	1. Geme. Bergeijk
Afd.	
Kopie aan	



Datum 24 juni 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Rijerscheweg 7/Lommelsedijk 9"
(H31734) + enquête rom

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
Ing. K. Rigterink

T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100038008-KRI-Z

Kopie aan
GS van Noord Brabant

Geacht college,

Op 20 mei 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Rijerscheweg 7/Lommelsedijk 9".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, - projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

In het bovengenoemde plan zijn de nationale belangen niet direct in het geding. De provincie wordt in de Nota Ruimte gevraagd om het beleid voor het bouwen in het buitengebied verder uit te werken. Uitgangspunt is onnodige versterking te voorkomen. Ongeacht de reactie van de provincie Noord Brabant, geeft het plan mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In de toelichting wordt gesteld dat aan de Rijerscheweg 7 een metaalbedrijf is gevestigd welke middels een tijdelijke vrijstelling mogelijk is gemaakt. Dit bedrijf zal worden gesaneerd. Op deze locatie en het naastgelegen perceel mag de initiatiefnemer twee woningen realiseren. Daarnaast gaat de initiatiefnemer aan de Lommelsedijk 9 een nieuwe bedrijfshal oprichten. Derhalve wordt er een relatie gelegd tussen het verplaatsen van het metaalbedrijf en de bouw van de twee woningen zonder uit te werken hoe die initiatieven met elkaar zijn verweven en in een breder perspectief worden geplaatst.

Uit de toelichting blijkt dat er in het verleden een tijdelijke behoefte bestond een bedrijfshal aan de Rijerscheweg 7 op te richten en dat hiervoor een tijdelijke vrijstelling is verleend. Blijkbaar is deze behoefte er niet meer op die plek. In de toelichting mis ik de argumentatie waarom een niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid wederom in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt. Zulke bedrijvigheid hoort immers thuis op een bedrijventerrein.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Datum
24 juni 2010

Kenmerk
20100038008-KRI-Z

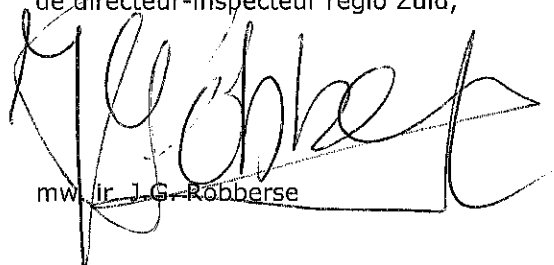
Evenzeer ontbreekt in de toelichting de argumentatie voor de relatie tussen de toevoeging van een tweetal woningen in het buitengebied en de afloop van de tijdelijke vrijstelling van het metaalbedrijf. Nu blijkbaar de tijdelijke behoefte aan de Rijerscheweg 7 er niet meer is, zou feitelijk gezien de situatie aan de Rijerscheweg 7 in de oorspronkelijke toestand moeten worden teruggebracht.

Ik vertrouw erop dat u de bovenstaande opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in de volgende fase(n) van het bestemmingsplan.

Deelname webenquête

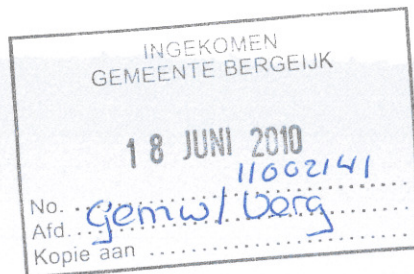
VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,



mw. J.G. Robberse

Gemeente Bergeijk
T.a.v. Dhr. B. van Dorsten
Postbus 10.000
5570 GA BERGEIJK



Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl



Veldhoven : 14 juni 2010
ons kenmerk : U-10-03882
uw kenmerk : e-mail 20 mei 2010
onderwerp : concept OBP
Rijerscheweg 7
/ Lommelsedijk 9
Luyksgestel

behandeld door : Toon van Ham
doorkiesnummer : (040) 255 82 86
e-mail adres : tvham@dommel.nl
bijlagen : -
verzonden : 17 JUNI 2010

Geachte heer Van Dorsten,

Op 20 mei jl. stuurde u ons het concept-ontwerpbestemmingsplan voor de 'Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9' te Luyksgestel. Door middel van deze brief geef ik u mijn reactie op dit plan.

Het plangebied omvat meerdere percelen, liggend op verschillende locaties in het buitengebied. Ter plaatse van de Rijerscheweg 7 zal een bedrijfshal worden gesloopt. Op deze locatie en het naastliggende perceel worden hiervoor in plaats twee woningen gerealiseerd. Ter plaatse van de Lommelsedijk 9 worden de panden van een voormalig houtwerkingsbedrijf gesloopt. In plaats hiervan zal een nieuwe bedrijfshal met buitenopslag worden gebouwd. In totaliteit voorziet de onderhavige ontwikkeling niet in een toename van verhard oppervlak waardoor er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Bovendien wordt in het plan het hemelwater gescheiden van het vuilwater en wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Op dit onderdeel stem ik daarom in met dit plan. ✓

Ik wil u hierbij nog wel verzoeken om de aard en omvang van de verontreiniging ter plaatse van de Lommelsedijk 9 specifiek in beeld te brengen. Het is namelijk van belang om een beeld te krijgen van het effect van de ernstige verontreiniging ter plaatse in relatie tot het oppervlakte- en grondwater. Ook verzoek ik u de resultaten van de bodemonderzoeken en de geohydrologische onderzoeken met het bijbehorende advies als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee heb voorzien van een helder wateradvies. Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan contact op met Toon van Ham via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Edwin van der Schoot
Procesmanager Externe Planvorming

VERZONDEN

- 8 SEP 2010

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Bergeijk
Postbus 10000
5570 GA BERGEIJK

INGEKOMEN GEMEENTE BERGEIJK	
- 9 SEP. 2010	
No.	1100 3027
Afd. ...	Verg.
Kopie aan	



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijerscheweg 7/
Lommelsedijk 9'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijerscheweg 7/Lommelsedijk 9'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan
zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale
ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden gelegen aan de
Rijerscheweg 7 in het buitengebied ten noorden van Luijksgestel.
Het plan beoogt de bouw van twee woningen waarvoor voormalige
kippenstallen (met artikel 17 WRO nu in gebruik door een metaalbedrijf)
worden gesaneerd aan de Rijerscheweg. De vigerende bestemming is
bedrijfsfunctie voor het noordelijk deel en agrarisch voor het zuidelijk deel.
Verder beoogt het plan de realisatie van een nieuwe bedrijfshal met
buitenopslag aan de Lommelsedijk. Dit perceel ligt in het buitengebied aan de
zuidzijde van Luijksgestel. Dit perceel heeft nu een bedrijfsbestemming.
Het huidige houtbewerkingsbedrijf wordt beëindigd en het metaalbedrijf, dat
nu gevestigd is aan de Rijerscheweg, gaat zich hier vestigen.
Het metaalbewerkingsbedrijf gaat vervolgens uitbreiden (van 1600 m2 naar
2644 m2 bedrijfsbebouwing).

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot
2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn en
zullen de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen worden vastgelegd in
de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het
provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Datum

6 september 2010

Ons kenmerk

1707258/1720670

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

S.C.S. Hendriks

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 82 75

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

SCHendriks@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

De Paraplunota is per 1 juni 2010 komen te vervallen. Tegelijkertijd hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2 op 1 juni 2010 vastgesteld.

Datum

6 september 2010

Ons kenmerk

1707258/1720670

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op fase 1 van de Verordening Ruimte en het ontwerp van fase 2 van de verordening ruimte.

(Burger)woningen in het buitengebied

Het plan beoogt een toevoeging van twee woningen aan de Rijerscheweg 7. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is alleen toegestaan op basis van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' (conform artikel 3.8.3 en 3.8.4 van de Verordening) of in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' (conform artikel 3.8.5 van de Verordening). Het bestemmingsplan bevat geen gegevens waaruit blijkt dat aan deze regelingen wordt voldaan.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Het plan beoogt het amoveren van een houtbewerkingsbedrijf en de nieuwvestiging ter plaatse van een metaalbewerkingsbedrijf. In artikel 3.8.10 van de ontwerp Verordening ruimte fase 2 worden regels gesteld voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. In het bestemmingsplan wordt toegelicht dat sprake is (op deze locatie) van een bestaand bedrijf in de milieucategorie 4. Door de omschakeling van het houtbewerkingsbedrijf naar een metaalbewerkingsbedrijf zou sprake zijn van een lagere milieucategorie (categorie 2/3).

Artikel 3.8.10 lid 3 en 4 van de ontwerp Verordening ruimte fase 2 maken het mogelijk om bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied met een milieucategorie 3 of hoger een redelijke uitbreidingsmogelijkheid te bieden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De toelichting dient dan onder meer een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijk kwaliteit (conform artikel 1.2.1 van de Verordening) en dat toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1.2.2 van de Verordening.

In het bestemmingsplan ontbreekt de verantwoording en toelichting hieromtrent.

3. Conclusie

Op basis van de overlegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

6 september 2010

Ons kenmerk

1707258/1720670

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

Uw kenmerk: 1707258/1720670

Provincie Noord-Brabant

Ons kenmerk: 11003027

Postbus 90151

Datum: donderdag 09 september 2010

5200 MC Den Bosch

Onderwerp: ontvangstbevestiging

Geachte heer/mevrouw,

Op 09 september 2010 hebben wij uw brief van 06 september 2010 ontvangen. De brief is geregistreerd onder nummer 11003027 met het onderwerp "Vooroverlegreactie voorontwerp bp "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9".

Op deze brief ontvangt u van ons binnen 6 weken een antwoord of bericht over de verdere afhandeling. Indien van toepassing, gelden de wettelijke termijnen.

Voor eventuele vragen omtrent deze brief kunt u contact opnemen met organisatie onderdeel Gemeentewinkel, op telefoonnummer 0497-551455.

Gemeente Bergeijk

Deze brief is automatisch vervaardigd en daardoor niet persoonlijk ondertekend.

Postadres: Postbus 10.000, 5570 GA Bergeijk Bezoekadres: Burgemeester Magneestraat 1, 5571 HB Bergeijk
Tel: 0497 551455 Fax: 0497 551499
E-mail: info@bergeijk.nl Internet: www.bergeijk.nl
Openingstijden: maandag - vrijdag: 9:00-12:30 uur, dinsdagmiddag: 14:00 - 19:00 uur

Nota van beantwoording

Nota beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan
"Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9"

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 4
2. Lijst van ingekomen reacties	pag. 4
3. Beantwoording ingekomen reacties	pag. 5

1. Inleiding

Van 29 september tot en met 10 november 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Rijerscheweg 7 / Lommensedijk 9” ter inzage gelegen. Tijdens de inzage periode is door 4 personen en door 2 instanties een zienswijze ingediend. Na afloop van de ter inzage periode is door 1 andere instantie een zienswijze binnengekomen. Een overzicht van de ingediende reacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van alle reacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan “Rijerscheweg 7 / Lommensedijk 9”:

	Indiener
1	Loomans, K. en Loomans, R. namens Loomans-Wouters, R.
2	Van Och, P.G.H. en Van Och-Muselaers, W.M.P.C.
3	Sint, F.E.
4	DAS rechtsbijstand namens Van Doormalen, J.C.C.

De volgende instanties hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan “Rijerscheweg 7 / Lommensedijk 9”:

	Indiener	Adres	Woonplaats
5	Dorpsraad Luyksgestel	Ridder van Dinterstraat 52	Luyksgestel
6	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151	's-Hertogenbosch
7	Waterschap de Dommel	Postbus 10.001	Boxtel

3. Beantwoording reacties

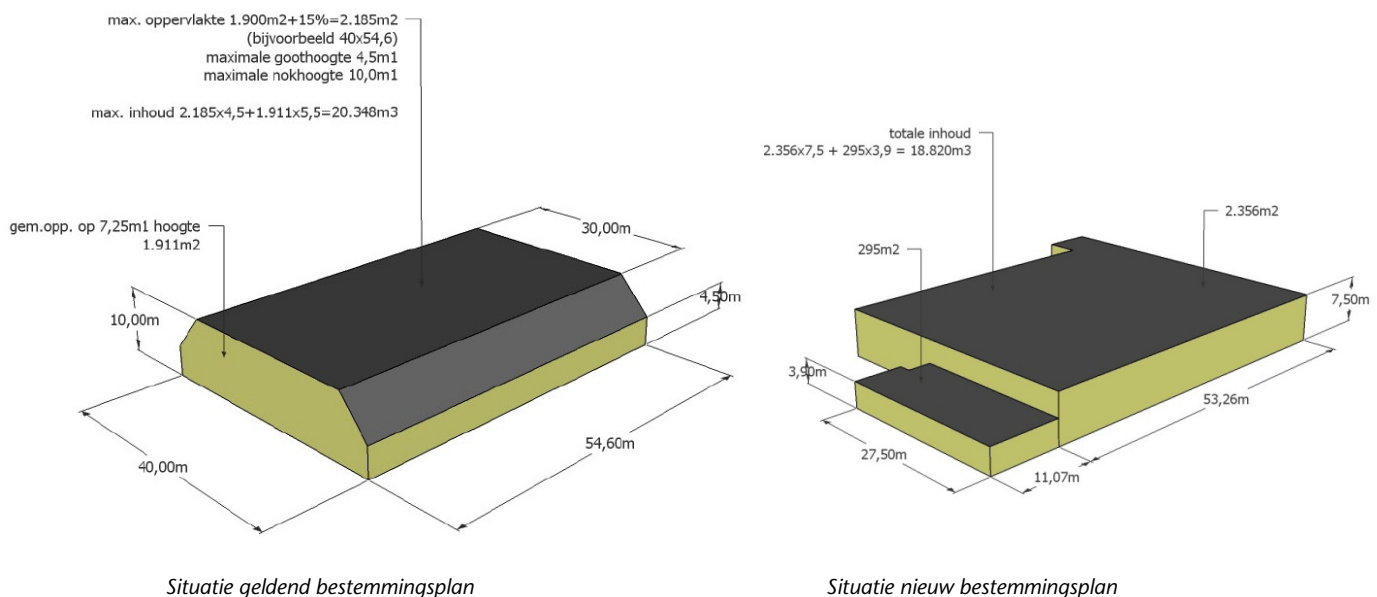
1. Loomans, K. en Loomans, R. namens Loomans-Wouters, R.

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener is van mening dat de rechten zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan alsmede de mogelijkheden in het in procedure zijnde ontwerpplan Buitengebied op geen wijze door het ontwerpplan mogen worden belemmerd.*
2. *Indiener geeft aan dat op het perceel aan de Neerijdt, bekend als Luyksgestel, sectie D, nummer 356 nog een milieuvergunning bevat van 120 st. melkvee en 36 st. vleesvarkens, waar rekening mee gehouden dient te worden.*
3. *Indiener is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan zorgt voor een verdere verstening van het buitengebied. Indiener geeft aan dat het college verdere verstening van het buitengebied niet wenselijk acht. Indiener verzoekt derhalve de raad en het college om gelijke gevallen gelijk te behandelen.*
4. *Indiener is van mening dat conform de gedoogbeschikking de bedrijfsactiviteiten aan de Rijerscheweg reeds per 1 juni 2006 beëindigd hadden moeten zijn en verplaatst naar het bedrijventerrein De Rijdt. Volgens indiener is sedertdien geen verlenging verleend en is niet handhavend opgetreden door de gemeente waardoor het bedrijf nog in functie is. Indiener is van mening het belonen van de verplaatsing van de activiteiten binnen het dorp met de bouw van twee woningbouwkwavels leidt tot onbegrip.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Bij het invullen van de voorliggende locaties is rekening gehouden met omliggende functies. Milieutechnisch leveren de omliggende functies geen beperkingen op voor de gewenste ontwikkeling. Verwacht wordt dat er na ontwikkeling geen onevenredige hinder naar de naastgelegen functies op zal treden.
2. De rechten voor het perceel aan de Neerijdt/Rijdt, perceel D 356, zijn van rechtswege op basis van artikel 27 van de Hinderwet. In 1994 is reeds aan vergunninghouder dhr. Loomans medegedeeld dat een aantal jaren de verleende Hinderwetbeschikking voor het betreffende perceel niet werd gebruikt. De voormalige verbinding van dit perceel met het perceel aan de Rijdt 46 is er niet meer vanwege de verkoop van dat perceel aan een derde partij. Derhalve dient geen rekening gehouden te worden met de genoemde milieuvergunning.
3. Op de locatie aan de Rijerscheweg is momenteel 9.350 m³ aan bedrijfsbebouwing gesitueerd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 1.800 m³ aan woonbebouwing gepland; een afname van 7.550 m³. Naast het feit dat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door woonbebouwing zal er tevens aanleg van natuur plaatsvinden.
Voor de Lommelsdijk geldt dat hier momenteel 12.214 m³ aan bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag hier maximaal 20.000 m³ worden gebouwd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 18.430 m³ aan hoofdbebouwing gesitueerd; een toename van 6.216 m³ ten opzichte van de huidige situatie. Planologisch staat het nieuwe bestemmingsplan echter maximaal 18.500 m³ toe, zodat er per saldo in het nieuwe bestemmingsplan minder bedrijfsbebouwing is toegestaan en er dus geen verdere verstening plaatsvindt. In figuur 1 zijn de inhoudsmaten weergegeven, die op grond van het geldende en het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van de Lommelsdijk zijn toegestaan. Gezien het bovenstaande is de gemeente dan ook van mening dat op beide locaties een aanzienlijke verbetering optreedt en er geen sprake is van verdere verstening.



Figuur 1 Vergelijking inhoudsmaten planologische regimes ter plaatse van de Lommelsdijk

4. De initiatiefnemer heeft binnen de gemeente een geschikte en beschikbare locatie gezocht voor de voorliggende ontwikkeling. Hieruit is voorliggende locatie naar voren gekomen, waarvoor een plan ontwikkeld is en dat nu in procedure genomen is. Middels de provinciale BiO regeling is, onder voorwaarden, de bouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze regeling is met de inwerkingtreding van het nieuwe provinciale beleid formeel vervallen. De provincie biedt echter de mogelijkheid om voor lopende initiatieven nog gebruik te maken van deze regeling mits het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd. De voorwaarden voor het toepassen van deze regeling zijn opgenomen in artikel 3.8.5 van de VR (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties).

2. Van Och, P.G.H. en Van Och-Muselaers, W.M.P.C.

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat de ontwikkeling van het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en het provinciale beleid.*
2. *Indiener geeft aan dat het bedrijfspand aan de Rijerscheweg hier gevestigd is middels een tijdelijke vrijstelling en dat de verhuizing van het bedrijfspand aan de Rijerscheweg ten onrechte wordt beloond met de bouw van twee woningen.*
3. *Indiener is van mening dat het nieuwe bedrijfspand aan de Lommelsedijk na de verplaatsing snel te klein zal zijn gezien het bestaande pand reeds door het metaalbedrijf gebruikt wordt ten behoeve van opslag.*
4. *Indiener is van mening dat door de ontwikkeling aan de Lommelsedijk de toekomstige verkeersstromen zorgen voor grote drukte van vrachtverkeer in het dorp Luyksgestel. Indiener is van mening dat het houtbewerkingsbedrijf aan de Lommelsedijk een kleiner bedrijf was dat zorgt voor minder verkeersdrukte dan het nieuw te realiseren metaalbedrijf.*
5. *Indiener is van mening dat het afdekken van de aanwezige bodemvervuiling op de locatie Lommelsedijk met een betonnen dekvloer geen saneren genoemd mag worden maar onderstoppen omdat de vervuiling in de grond blijft zitten. Het grondwater zorgt voor de verspreiding van de vervuiling.*
6. *Indiener is van mening dat het nieuwe bedrijfspand een enorm groot gebouw wordt dat niet past in dit gebied.*
7. *Indiener is van mening dat met deze verplaatsing de ruimtelijke kwaliteit niet wordt verbeterd aan de Lommelsedijk. Het bedrijfspand ontnemt het vergezicht voor de directe omwonende burelen.*
8. *Indiener geeft aan dat de provincie de GHS en de AHS-landschap wil beschermen tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die er niet thuishoren.*
9. *Indiener is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan zorgt voor een verdere verstening van het buitengebied gezien het pand aan de Lommelsedijk groter wordt.*
10. *Indiener spreekt de bezorgdheid uit dat het de intentie is om het bedrijf verder uit te breiden naar omliggende landbouwgrond / bos omdat op de locatie loofbomen zijn gekapt die aan de perceelsgrens stonden en de toegang belemmerden tot aangrenzend bouwperceel.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is voor de ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld waarmee de voorgestelde ontwikkeling, onder randvoorwaarden, mogelijk wordt gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling aan de Lommelsedijk is, strikt gezien, in strijd met het algemene provinciale beleid. In de Verordening Ruimte (VR) biedt de provincie echter mogelijkheden om, mits goed gemotiveerd en aan de hand van een aantal voorwaarden, bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Voor een nadere toelichting op dit punt wordt verwezen naar het gestelde onder reactie 6 (beantwoording zienswijze Provincie Noord-Brabant).
2. De initiatiefnemer heeft binnen de gemeente een geschikte en beschikbare locatie gezocht voor de voorliggende ontwikkeling. Hieruit is voorliggende locatie naar voren gekomen, waarvoor een plan ontwikkeld is en dat nu in procedure genomen is. Middels de provinciale BiO regeling is, onder voorwaarden, de bouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze regeling is met de inwerkingtreding van het nieuwe provinciale beleid formeel vervallen. De provincie biedt echter de mogelijkheid om voor lopende initiatieven nog gebruik te maken van deze regeling mits het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd. De voorwaarden voor het toepassen van deze regeling zijn opgenomen in artikel 3.8.5 van de VR (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties).
3. Op de locatie aan de Rijerscheweg is momenteel 9.350 m³ aan bedrijfsbebouwing gesitueerd. Voor de Lommelsedijk geldt dat hier momenteel 12.214 m³ aan bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 18.430 m³ aan bedrijfsbebouwing gesitueerd. Per saldo is dit een afname van 3.134 m³. De bedrijfsbebouwing aan de Lommelsedijk is momenteel echter niet in zijn geheel in gebruik ten behoeve van de opslag van het metaalbedrijf. Het metaalbedrijf is momenteel tevens gevestigd in bestaande (deels gerenoveerde) bebouwing van de voormalige functies op de projectlocaties waardoor bedrijfstechnisch niet

optimaal gebruik kan worden gemaakt van de ruimte die de aanwezige bebouwing biedt. Bij het ontwerp van het nieuwe bedrijfspand zijn de indeling en logistieke inrichting van het gebouw geoptimaliseerd waardoor voor een efficiënte en rendabele bedrijfsvoering van het metaalbedrijf kan worden volstaan met de voorgestelde bouwmassa.

4. Er vindt geen onderling (vracht)vervoer plaats tussen de verschillende vestigingen van Theuws waardoor geen sprake is van extra drukte in de kern van Luyksgestel die toe te kennen is aan de vestiging van het bedrijf aan de Lommelsedijk.
In 2003 zijn er door de gemeente Bergeijk verkeerstellingen uitgevoerd aan de Lommelsedijk te Luyksgestel. Uit deze tellingen blijkt dat er in maart 2003, 3.683 motorvoertuigen per etmaal zijn gemeten (werkdaggemiddelde). Hier is de volgende verdeling gemeten.
Voertuigen met een lengte kleiner dan 3,5 meter (personenauto's): 3.416 mvt per etmaal (93%)
Voertuigen met een lengte tussen 3,5 en 7 meter (bestelauto's, kleine vrachtwagens): 170 mvt per etmaal (4,5%)
Voertuigen met een lengte groter dan 7 meter (vrachtwagens): 97 mvt per etmaal (2,5%)
De intensiteit zal op dit moment hoger liggen, dan gemeten in 2003. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor maximaal 140 vrachtverkeersbewegingen en 120 verkeersbewegingen van personenauto's. Dit zal geen significante invloed hebben op de reeds aanwezige verkeersintensiteit aan de Lommelsedijk. Om de overlast te beperken is ter plaatse van het perceel een opstelplaats voor een vrachtwagen mogelijk gemaakt, waardoor de overlast tot een minimum wordt beperkt.
5. Conform het Besluit Uniforme Saneringen bestaat een saneringsaanpak in geval van een landbodem uit: a) het verplaatsen van verontreinigde grond, b) het saneren van verontreinigde grond door middel van een open ontgraving, c) het aanbrengen van een isolatielaag, d) het saneren van verontreinigd grondwater, of e) een combinatie van a, b, c of d. Bij de voorgenomen ontwikkeling is gekozen voor optie het aanbrengen van een isolatielaag. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en de BUS melding die is ingediend is goedgekeurd door het bevoegd gezag (de provincie). Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten en is er voorts geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. In aanvulling hierop kan gesteld worden dat de aanwezige vervuiling ter plaatse van het plangebied aan de Lommelsedijk zal worden gesaneerd met het oog op het toekomstig gebruik. Het aanbrengen van een isolatielaag wordt vanuit dit oogpunt voldoende geacht.
6. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is op de locatie Lommelsedijk een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1.900 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 10 meter mogelijk. Middels een ontheffing is tevens een uitbreiding van 15% van het oppervlak mogelijk. Dit betekent dat binnen de vigerende regeling een mogelijke massa van ongeveer 15.841 m³ gerealiseerd kan worden (uitgaande van een gemiddelde hoogte van 7,25 meter) met een maximale bouwhoogte van 10 meter. In de nieuwe situatie zal de maximale bouwhoogte worden verlaagd naar 7,5 meter. Het voorste deel van het nieuwe bedrijfspand zal maximaal 4,5 meter bedragen. De mogelijke massa is derhalve 18.470 m³, een theoretische toename van 2.629 m³, in combinatie met een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte en maximale oppervlakte van 2.644 m². Geconcludeerd kan worden dat de inhoudsmaat ten opzichte van de bestaande situatie weliswaar zal toenemen, maar dat door de gewijzigde architectuur de bebouwing beter zal worden ingepast in de omgeving.
7. De huidige bedrijfsbebouwing is echter aan vervanging toe gezien het zijn economische levensduur reeds geruime tijd heeft gepasseerd. Met een nieuw bedrijfspand zal derhalve de uitstraling van de bebouwing op deze locatie verbeteren. Ten behoeve van het nieuwe bedrijfspand zijn in overleg met welstand beeldkwaliteitsen opgesteld waar het ontwerp aan dient te voldoen. Tevens zijn de randvoorwaarden van de situering van het pand waar mogelijk verwerkt in de bouwregels van het bestemmingsplan. En tot slot is ten behoeve van de ruimtelijke inpassing een inrichtingsplan opgesteld dat samen met de anterieure overeenkomst zorgt voor de groene landschappelijke inpassing van het bedrijfspand in de omgeving. Om deze landschappelijke inpassing van het bedrijfspand te regelen is in het bestemmingsplan voor een oppervlakte van ruim 700 m² de bestemming 'Groen' opgenomen met een breedte van respectievelijk 3 en 5 meter. Ondanks een toename van het maximale bouwvolume zal de ruimtelijke kwaliteit van de locatie derhalve verbeteren.
8. Volgens de provinciale Interimstructuurvisie is de projectlocatie aan de Rijerscheweg gelegen in de AHS-landbouw. De projectlocatie aan de Lommelsedijk is gelegen in de GHS-landbouw. Uit de externe bescherming van de provincie vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw. Binnen de AHS-landbouw is dorpsuitbreiding mogelijk. De bouw van twee woningen past hierin. Bij een toename van het stedelijk ruimtebeslag binnen de GHS-landbouw en bij de ontwikkeling van overige niet aan het buitengebied gebonden functies in de GHS, geldt het 'nee, tenzij-principe'. Dit principe is ook van toepassing voor onderhavig bestemmingsplan. Gezien de voorgenomen ontwikkeling een verbetering van de milieukundige en ruimtelijk-visuele situatie betreft wordt in het bestemmingsplan bij de toetsing aan het provinciale beleid gemotiveerd om welke reden de voorgenomen ontwikkeling wenselijk wordt geacht gebruik te maken van de mogelijkheden die de provincie hiervoor biedt.
9. Op de locatie aan de Rijerscheweg is momenteel 9.350 m³ aan bedrijfsbebouwing gesitueerd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 1.800 m³ aan woonbebouwing gesitueerd; een afname van 7.550 m³. Naast

het feit dat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door woonbebouwing zal er tevens aanleg van natuur plaatsvinden.

Voor de Lommensedijk geldt dat hier momenteel 12.214 m³ aan bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag hier maximaal 20.000m³ worden gebouwd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 18.430 m³ aan hoofdbebouwing gesitueerd; een toename van 6.216 m³ ten opzicht van de huidige situatie. Planologisch staat het bestemmingsplan echter maximaal 18.500m³ toe, zodat er per saldo minder bedrijfsbebouwing is toegestaan en er dus geen verdere verstening plaatsvindt. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 1.

De gemeente is dan ook van mening dat op beide locaties een aanzienlijke verbetering optreedt en er geen sprake is van verdere verstening.

10. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan maken onder voorwaarden de in de toelichting beschreven ontwikkeling mogelijk. Ten behoeve van het bedrijfspand aan de Lommensedijk zijn hiertoe een beeldkwaliteit plan, een architectonisch ontwerp alsmede een inrichtingsplan opgesteld. De in het plan opgenomen regeling is specifiek afgestemd op het voorliggende ontwerp. Van een uitbreiding naar de omliggende bouwgrond is in dit bestemmingsplan dan ook geen sprake. Ten behoeve van de recente kap van een aantal op de locatie aanwezige bomen kan gesteld worden dat hiertoe door de gemeente een kapvergunning is verleend.

Aanpassingen:

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Ten behoeve van de realisatie van de woningen zijn een kosten baten analyse, het architectonisch plan en een inrichtingsplan opgesteld. Deze zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen en maken een onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.
- Om de landschappelijke inpassing van het bedrijfspand aan de Lommensedijk te regelen is in het bestemmingsplan voor een oppervlakte van ruim 700 m² de bestemming 'Groen' opgenomen met een breedte van respectievelijk 3 en 5 meter.

3. Sint, F.E.

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener is van mening dat conform de gedoogbeschikking de bedrijfsactiviteiten aan de Rijerscheweg reeds per 1 juni 2006 beëindigd hadden moeten zijn. Indiener is van mening dat de ruil voor de afbraak van het bedrijfspand op deze locatie voor woningbouw legaal is, echter wordt getwijfeld aan de omvang van de compensatie. De bouw van twee woningen lijkt volgens indiener te veel.*
2. *Indiener twijfelt aan locatie van de bouw van de twee woningen aan de Neerrijt in het buitengebied, daar waar anderen geen toestemming krijgen voor oprichting van woningen in het buitengebied.*
3. *Indiener geeft aan dat sprake is van een dubbeltelling gezien ten behoeve van de berekening van de verstening van het buitengebied en de realisatie van het bedrijfspand aan de Lommensedijk de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Rijerscheweg niet nogmaals gebruikt mag worden. Deze is immers reeds gebruikt ten behoeve van de bouw van twee woningen. Indiener is van mening dat beide locaties in deze los van elkaar beoordeeld dienen te worden, tenzij afgezien wordt van de compensatie door woningbouw aan de Neerrijt.*
4. *Indiener wenst harde garanties voor de correcte uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling om te voorkomen dat er 3 bedrijfslocaties ontstaan.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Bergeijk is als volgt:

1. Middels de provinciale BiO regeling is, onder voorwaarden, de bouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze regeling is met de inwerkingtreding van het nieuwe provinciale beleid formeel vervallen. De provincie biedt echter de mogelijkheid om voor lopende initiatieven nog gebruik te maken van deze regeling mits het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd. De voorwaarden voor het toepassen van deze regeling zijn opgenomen in artikel 3.8.5 van de Verordening Ruimte (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties). Van deze regeling is door de initiatiefnemer gebruik gemaakt waarbij aan de door de provincie en de gemeente Bergeijk gestelde voorwaarden wordt voldaan. De gemeente heeft ingestemd met de bouw van twee woningen in de bebouwingsconcentratie aan de Neerrijt. Uit de bij de ontwikkeling behorende kosten baten analyse blijkt dat de totale kosten en/of opbrengsten van het project in balans zijn. De gronden van de bedrijfslocatie aan de Rijerscheweg zijn hierin beoordeeld op basis van de agrarische bestemming, niet vanuit de bedrijfsbestemming. Uit de opgestelde kosten baten analyse blijkt dat 3.150 m² bestemd worden ten behoeve van een woonfunctie en kunnen hier twee woningen worden gebouwd. Als compensatie dient, naast de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de verharding aan de Rijerscheweg, 13.481 m² aan natuurgebied te worden gerealiseerd. In het ontwerp bestemmingsplan bleek overigens dat de oppervlakte van de gronden binnen bestemming 'Wonen' ter ruim genomen te zijn. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
2. De twee woningen aan de Neerrijt zijn gesitueerd in de bebouwingsconcentratie 'Rijt' zoals omschreven in toelichting van het ontwerp bestemmingsplan bij de toetsing aan de gebiedsvisie van de gemeente Bergeijk. Deze gebiedsvisie is opgenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan buitengebied en zal naar verwachting op korte termijn vastgesteld worden. Ieder bij de gemeente Bergeijk ingediend principeverzoek

wordt afzonderlijk beoordeeld, waarbij rekening gehouden wordt met het vigerende beleid alsmede met de ter plaatse van de ontwikkeling aanwezige ruimtelijke karakteristieken, rechten en mogelijkheden. De gemeente is van oordeel dat op deze locatie met de bouw van twee woningen de bebouwingsconcentratie een passende afronding krijgt, die ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

3. Bij de berekening van versterking zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan heeft abusievelijk een dubbeltelling plaatsgevonden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de twee woningen is een sluitende kosten baten analyse opgesteld waarin enkel de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Rijerscheweg is meegenomen. De locatie Lommelsedijk wordt dan ook los beoordeeld.
4. Op de locatie aan de Rijerscheweg is momenteel 9.350 m³ aan bedrijfsbebouwing gesitueerd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 1.800 m³ aan woonbebouwing gesitueerd; een afname van 7.550 m³. Naast het feit dat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door woonbebouwing, zal er tevens aanleg van natuur plaatsvinden.
Voor de Lommelsedijk geldt dat hier momenteel 12.214 m³ aan bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag hier maximaal 20.000m³ worden gebouwd. Na de ontwikkeling is op deze locatie 18.430 m³ aan hoofdbebouwing gesitueerd; een toename van 6.216 m³ ten opzicht van de huidige situatie. Planologisch staat het bestemmingsplan echter maximaal 18.500m³ toe, zodat er per saldo minder bedrijfsbebouwing is toegestaan en er dus geen verdere versterking plaatsvindt. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 1. De gemeente is dan ook van mening dat op beide locaties een aanzienlijke verbetering optreedt en er geen sprake is van verdere versterking.
5. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waaraan een inrichtingsplan voor beide locaties, alsmede een kosten baten analyse aan ten grondslag liggen. In deze overeenkomst zijn (financiële) afspraken gemaakt waar de gemeente en initiatiefnemer zich dienen te houden. Middels het sluiten van deze overeenkomst en het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voorkomen dat op beide locaties een bedrijf gehandhaafd kan blijven.

Aanpassingen:

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Ten behoeve van de realisatie van de woningen zijn een kosten baten analyse, het architectonisch plan en een inrichtingsplan opgesteld. Deze zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen en maken een onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.
- De oppervlakte van de woonbestemming is verkleind naar in totaal 3.150 m². De oppervlakte van de natuurbestemming is vergroot naar in totaal 13.504 m².
- De onderbouwing in de toelichting ten aanzien van de mate van versterking van het buitengebied wordt aangepast.

4. DAS rechtsbijstand namens Van Dooremalen, J.C.C.

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, het provinciale en gemeentelijke beleid.*
2. *Indiener is van mening dat niet aangetoond is dat andere geschikte locaties of oplossingen voor de verplaatsing van het bedrijf ontbreken.*
3. *Indiener is van mening dat de toelichting en verantwoording onvoldoende blijken geven van een juiste toetsing aan de voorwaarden zoals deze gesteld worden in Artikel 3.8.10 lid 4 van de provinciale Verordening Ruimte (VR).*
4. *Indiener is van mening dat de toelichting en verantwoording onvoldoende blijken geven van een juiste toetsing aan de voorwaarden zoals deze gesteld worden in Artikel 2.1.9 lid 4 VR.*
5. *Indiener is van mening dat niet uit de verantwoording blijkt dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1 van de VR en toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2 van de VR.*
6. *Indiener is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling de toets van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro niet doorstaat doordat geen andere mogelijkheden zijn bekeken en de ontwikkeling geen ruimtelijke kwaliteitsimpuls betekend.*
7. *Indiener sluit zich aan bij de door VROM ingediende vooroverlegreactie d.d. 24 juni 2010.*
8. *Indiener is van mening dat het door het Waterschap De Dommel gestelde ten aanzien van geen toename van het verhard oppervlak onjuist is. Indiener geeft aan dat de effecten van de extra verharding en het ophogen van het perceel niet afdoende zijn betrokken in voornoemde zin. Indiener stelt dat de waterbeheerder zich derhalve heeft gebaseerd op een onjuist uitgangspunt waardoor de in het bestemmingsplan omschreven gevolgen voor de waterhuishouding onjuist en/of ontoereikend zijn.*
9. *Indiener is van mening dat de vergroting van het bebouwde oppervlak aan de Lommelsedijk negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Indiener geeft aan dat uit de besluitvorming niet blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige en gemotiveerde belangenafweging dienaangaande.*
10. *Indiener is van mening dat een toelichting op de verkeerskundige aspecten, met onder andere een onderbouwing ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking in relatie tot de huidige infrastructuur ontbreekt.*
11. *Indiener is van mening dat het nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen niet uitgevoerd is, danwel niet gepubliceerd is ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.*

De resultaten van dit onderzoek zouden bekend moeten zijn, danwel betrokken moeten worden bij de besluitvorming.

12. *Indiener is van mening dat in strijd is gehandeld met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene Wet bestuursrecht.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Bergeijk is als volgt:

1. Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is voor de ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld waarmee de voorgestelde ontwikkeling, onder randvoorwaarden, mogelijk wordt gemaakt. Voorts past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid van de gemeente Bergeijk, zoals blijkt uit de toetsing van de beleidsaspecten in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Middels de provinciale BiO regeling is, onder voorwaarden, de bouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze regeling is met de inwerkingtreding van het nieuwe provinciale beleid formeel vervallen. De provincie biedt echter de mogelijkheid om voor lopende initiatieven nog gebruik te maken van deze regeling mits het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd. De voorwaarden voor het toepassen van deze regeling zijn opgenomen in artikel 3.8.5 van de VR (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties). Van deze regeling is door de initiatiefnemer gebruik gemaakt waarbij aan de door de provincie en de gemeente Bergeijk gestelde voorwaarden wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling aan de Lommensedijk is, strikt gezien, in strijd met het algemene provinciale beleid. In de Verordening Ruimte biedt de provincie echter mogelijkheden om, mits goed gemotiveerd en aan de hand van een aantal voorwaarden, bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Voor een nadere toelichting op dit punt wordt verwezen naar het gestelde onder punt 6 (beantwoording zienswijze Provincie Noord-Brabant).
2. Ten tijde van de ontwikkeling van het initiatief was het in de regio gelegen Kempisch bedrijventerrein geen optie. De plannen omtrent dit terrein hebben geruime tijd stil gelegen waardoor in samenspraak met de gemeente gezocht is naar andere mogelijkheden voor de verplaatsing van het bedrijf. De locatie aan de Lommensedijk heeft reeds bestaande bedrijfsrechten en wordt door de initiatiefnemer dan ook deels gebruikt ten behoeve van opslag voor het bedrijf. Deze bestaande rechten worden gerespecteerd, waarna als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de toegestane milieucategorie (categorie 4) zal worden verlaagd naar maximaal milieucategorie 3. Het metaalbedrijf van Theuws is reeds sinds lange tijd (30 jaar) gevestigd in Luyksgestel, waardoor een grote verbondenheid is ontstaan met de kern. Ook voor klanten en leveranciers is sprake van een algemene bekendheid met de ligging van het bedrijf nabij de kern van Luyksgestel. Vele werknemers zijn door de ligging in staat om per fiets naar het bedrijf te gaan, waardoor de omgeving van het bedrijf alsmede het verkeer en milieu minder belast worden. Door de inpassing en opzet van het ontwerp is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen het vigerende plan is reeds een bebouwing van 1.900 m² toegestaan. Middels een ontheffing is een vergroting van 15% van dit oppervlak mogelijk, waardoor maximaal 2.185 m² bebouwd zou kunnen worden. Het nieuwe bouwplan voorziet in een uitbreiding van dit mogelijk te bebouwen oppervlak met 459 m², maar zorgt daarnaast voor een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte naar 7,5 m. Het voorste deel van het gebouw (aan de zijde Lommensedijk) kent een lagere goothoogte (4,5 m) die is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De op de locatie aanwezige bodemvervuiling zal moeten worden aangepakt. Hiertoe is een economische drager nodig. Het bedrijf biedt hier een uitstekende mogelijkheid voor. Hiernaast worden door het opgestelde ontwerp en beeldkwaliteitplan, het opnemen van een groenbestemming en het aanleggen van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie verbeterd. Om deze redenen wordt de eerder in het traject gezochte locatie als passend beschouwd voor de voorgenomen ontwikkeling.
3. In Artikel 3.8.10 lid 4 van de VR worden de vereisten gesteld waar de verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling aan dient te voldoen. Deze verantwoording is beschreven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan op pagina 37 en 38. De voorgenomen ontwikkeling draagt, zoals nader omschreven onder punten 2 en 4 bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De bepalingen van artikel 1.2.2 zijn niet van toepassing conform lid 7 van ditzelfde artikel. De ontwikkeling aan de Lommensedijk vindt plaats binnen de groenblauwe mantel. Derhalve dient deze conform Artikel 3.6.3 gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Om deze reden is in aanvulling op het gestelde in het ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing een inrichtingsplan opgesteld. Middels het opnemen van de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan wordt deze landschappelijke inpassing verantwoord. Ten aanzien van de bebouwing zijn een beeldkwaliteitplan en hierin passend ontwerp opgesteld waarmee de passendheid en kwaliteit van de bebouwing in de omgeving gewaarborgd is. De gronden zijn reeds geheel verhard. Door de aanleg van groen in aansluiting op de omgeving van het plangebied wordt de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden mogelijk gemaakt. De locatie is reeds in gebruik als bedrijfslocatie. Mede door de bestemming en aanleg van groen, alsmede een verlaging van de toegestane milieucategorie wordt een verbetering gerealiseerd ten aanzien van de milieutechnische en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie.
4. In artikel 2.1.9, vierde lid van de VR staat dat uit de verantwoording van de ontwikkeling moet blijken dat a) reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte, b) aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die

noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse, c) reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bestaand bedrijventerrein, een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein. Voor de verantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2. Hiernaast kan gesteld worden dat ten behoeve van de in gebruik name van het bedrijfsperceel in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik bedrijfseconomisch gezien geen gebruik kan worden gemaakt van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing is aan vervanging toe. Hierbij dient gekeken te worden naar de ruimtebehoefte van het bedrijf, alsmede een efficiënt gebruik van bebouwing en bouwhoogten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld en is aan de hand hiervan een ontwerp opgesteld waarbij de maximale bouwhoogte op de locatie verlaagd wordt. De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Lommensedijk is in aanvulling hierop verlaagd naar 4,5 m. Het bedrijf aan de Rijerscheweg dient, gezien de tijdelijke vrijstelling, verplaatst te worden.

De ontwikkeling van een ruimtelijk project van initiatieffase tot realisatie heeft over het algemeen een doorlooptijd van een aantal jaren. In dit proces worden op basis van uitgangspunten en de op dat moment bestaande situatie keuzes gemaakt. Wanneer mogelijke ontwikkelingen zoals een Kempisch Bedrijventerrein op het moment van initiatief zeer onzeker zijn en niet binnen geruime tijd mogelijkheden bieden wordt naar alternatieve oplossingen gezocht. Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om gedurende een ontwikkelingstraject meermaals van ontwikkelingslocatie te wisselen. Belanghebbenden worden dan mogelijk onnodig belast met speculaties en ontwikkelingen die nooit plaats zullen vinden. Om bovenstaande redenen achten wij de voorgenomen ontwikkeling, onder voorwaarden, passend, wenselijk en haalbaar. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

5. De bepalingen van Artikel 1.2.2 van de VR zijn conform lid 7 van dit artikel niet van toepassing voor onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de verantwoording van de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1 van de VR kan het volgende gesteld worden:
Ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit is een door welstand getoetst beeldkwaliteitplan opgesteld. Het ontwerp van het nieuwe bedrijfspand is hierop afgesteld. Voorts is ten behoeve van de landschappelijke inpassing voor beide locaties een inrichtingsplan opgesteld. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen is door de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Om de ruimtelijke inpassing en kwaliteit te garanderen is aan oost- en zuidzijde van de bedrijfsbebouwing aan de Lommensedijk de bestemming 'Groen' opgenomen met een totale oppervlakte van ca. 700 m². In de regels van het bestemmingsplan zijn, naast een bouwvlak, de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten opgenomen. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij de bestaande rechten van de bedrijfslocatie aan de Lommensedijk worden gehandhaafd. De bouw van bedrijfsbebouwing is op deze locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. De bestaande locatie aan de Rijerscheweg dient verplaatst te worden. Derhalve zijn binnen het bestaand ruimtebeslag van het bedrijf geen mogelijkheden. Zie hiervoor ook punt 4. De ontwikkeling zorgt niet voor een significante toename van het aantal vervoersbewegingen. Daarnaast is de Lommensedijk geschikt om een dergelijke toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Zie hiervoor ook punt 10.
6. Zie punt 1 tot en met 5.
7. De door VROM ingediende vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het nieuwe provinciale beleid uit de provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte. De toetsing aan dit beleid, en derhalve ook de motivering waarom een niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid op deze locatie wordt gecontinueerd is dan ook omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.3.
8. In de huidige situatie aan de Lommensedijk is het bedrijfsperceel, evenals in de nieuwe situatie, nagenoeg geheel verhard. Het waterschap De Dommel heeft ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan het gehele plan, inclusief bouwplan en een omschrijving van de huidige regeling en situatie, beoordeeld. Op basis hiervan hebben zij een deskundig advies geschreven. Naar aanleiding van dit advies heeft tussen initiatiefnemer en waterschap een overleg plaatsgevonden. Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap wederom een reactie gegeven op het plan waarin zij aangeven dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Tevens is als gevolg van deze reactie het infiltratieadvies uit de bijlagen van het bestemmingsplan verwijderd en zal het hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ten aanzien van het water kan gesteld worden dat op een juiste manier vooroverleg is gevoerd met het bevoegd gezag en het waterschap en dat de resultaten hiervan op een passende manier zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
9. Het overleg tussen de gemeente Bergeijk, het waterschap en de initiatiefnemer, waar op pagina 56 van de toelichting (paragraaf 5.4) naar wordt gerefereerd heeft reeds plaatsgevonden. In dit overleg zijn de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken besproken. De ontwikkelingen op beide locaties voorzien niet in een toename aan verhard oppervlak. Gezien dit feit, de hoge GHG en de aanwezige verontreiniging zal hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Van infiltratie is geen sprake.
10. In 2003 zijn er door de gemeente Bergeijk verkeerstellingen uitgevoerd aan de Lommensedijk te Luyksgestel. Uit deze tellingen blijkt dat er in maart 2003, 3.683 motorvoertuigen per etmaal zijn gemeten (werkdaggemiddelde). Hier is de volgende verdeling gemeten:
Voertuigen met een lengte kleiner dan 3,5 meter (personenauto's): 3.416 mvt per etmaal (93%)
Voertuigen met een lengte tussen 3,5 en 7 meter (bestelauto's, kleine vrachtwagens): 170 mvt per etmaal

(4,5%)

Voertuigen met een lengte groter dan 7 meter (vrachtwagens): 97 mvt per etmaal (2,5%)

De intensiteit zal op dit moment hoger liggen, dan gemeten in 2003. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor maximaal 140 vrachtverkeersbewegingen en 120 verkeersbewegingen van personenauto's. Dit zal geen significante invloed hebben op de reeds aanwezige verkeersintensiteit aan de Lommelsedijk. Om de overlast te beperken is ter plaatse van het perceel een opstelplaats voor een vrachtwagen mogelijk gemaakt, waardoor de overlast tot een minimum wordt beperkt.

11. Het vleermuizenonderzoek, dat volgens de quickscan flora en fauna ter plaatse van de Rijerscheweg uitgevoerd diende te worden, is in oktober 2010 door Staro reeds uitgevoerd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat na planontwikkeling voldoende foerageermogelijkheden blijven bestaan waardoor de planontwikkeling geen negatief effect heeft op de foerageergelegenheid van vleermuizen. Derhalve is geen sprake van een overtreding op de Flora- en faunawet.
12. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waar het inrichtingsplan, alsmede de kosten baten analyse onderdeel van uitmaken. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt omtrent de financiële aspecten van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede de landschappelijke inpassing. Om de landschappelijke inpassing van het bedrijfspand aan de Lommelsedijk in de regeling van het bestemmingsplan te waarborgen is in het bestemmingsplan voor een oppervlakte van ruim 700 m² de bestemming 'Groen' opgenomen met een breedte van respectievelijk 3 en 5 meter.
13. Voorafgaand aan de besluitvorming met betrekking tot het plan heeft een afweging van alle relevante belangen plaatsgevonden. Dit betekent dat óók de belangen van omwonenden zijn meegenomen in deze afweging. Alle belangen afwegende zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige belangen aantasting die het verlenen van planologische medewerking aan het project achterwege zou moeten laten.
Het kan natuurlijk voorkomen dat er door realisering van het project schade optreedt in de vorm van vermindering van het woongenot/privacy/uitzicht of een waardedaling van het perceel. De wet biedt voor dergelijke gevallen de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van, ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan, geleden schade in te dienen. Op basis van artikel 6.1 Wro kan een verzoek om schadevergoeding worden ingediend waarbij onevenredige schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Aanpassingen:

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Ten behoeve van de realisatie van de woningen zijn een kosten baten analyse, het architectonisch plan en een inrichtingsplan opgesteld. Deze zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen en maken een onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.
- De maximale bouwhoogte van het voorste deel van de bedrijfsbebouwing aan de Lommelsedijk is op de verbeelding vastgelegd op 4,5 m.
- De toelichting op pagina 33 tot en met 38 van het bestemmingsplan (toetsing aan de Verordening Ruimte) is aangevuld.
- De toelichting is aangevuld met een omschrijving van de verkeerssituatie na de ontwikkeling.
- Het vleermuizen onderzoek is toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan en de toelichting is op dit punt aangepast.
- Om de landschappelijke inpassing van het bedrijfspand aan de Lommelsedijk te regelen is in het bestemmingsplan voor een oppervlakte van ruim 700 m² de bestemming 'Groen' opgenomen met een breedte van respectievelijk 3 en 5 meter.

5. Dorpsraad Luyksgestel

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan bedenkingen te hebben tegen het opnieuw vestigen van een bedrijf op een locatie die dusdanig gelegen is dat de afwikkeling van het verkeer uitsluitend dwars door de kern van Luyksgestel mogelijk is. Het wordt niet wenselijk geacht dat de Dorpstraat naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling extra verkeer en met name extra vrachtwagens dient te verwerken. Indiener is van mening dat de leefbaarheid van de kern zal worden aangetast, mede door onveilige situaties die wellicht kunnen ontstaan bij het oversteekpunt komende vanaf de Boscheind. Dit oversteekpunt wordt dagelijks gebruikt door schoolgaande kinderen.*

De Dorpsraad bezit geen statuten waaruit blijkt dat ze de belangen behartigen van de omwonenden. In dit opzicht kan de Dorpsraad derhalve niet als belanghebbende worden aangemerkt. Hiertoe is tevens het convenant 'De rol van dorpsverenigingen in burgerparticipatie' d.d. 28 januari 2008. Formeel gezien kan deze zienswijze derhalve als 'niet ontvankelijk' worden verklaard. Gezien de goede verstandhouding tussen de gemeente Bergeijk en de dorpsraad is de zienswijze inhoudelijk wel beoordeeld als volgt beantwoord:

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Bergeijk is als volgt:

1. De verkeersaantrekkende werking / overlast dorpscentrum wordt niet relevant geacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling aan de Lommelsedijk is beperkt en de wegen kunnen deze hoeveelheid vervoersbeweging aan. De verschillende

bedrijfslocaties van Theuws bv. functioneren onafhankelijk van elkaar. Derhalve zorgt de verplaatsing van het bedrijf niet voor een significante toename van het (vracht)verkeer in de Dorpsstraat, noch voor onveilige situaties.

6. Provincie Noord-Brabant

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

De provincie is van mening dat het bestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte fase 1 (VR1) en/of de ontwerp Verordening ruimte fase 2 (VR2) en derhalve met de provinciale ruimtelijke belangen. De provincie dringt er op aan om het plan op onderdelen aan te vullen dan wel gewijzigd vast te stellen.

1. *De provincie geeft aan dat onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt dat aan de voorwaarden voor het realiseren van woningen conform artikel 3.8.5 van de VR wordt voldaan.*
2. *De provincie geeft aan dat, ten aanzien van de uitbreiding van bedrijfsoppervlakte aan de Lommelsedijk, uit de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende blijkt dat getoetst is aan de aspecten zoals omschreven in artikel 3.8.10 lid 4 van de VR2.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Bergeijk is als volgt:

1. In artikel 3.8.5 van de VR is aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de, in de toelichting opgenomen en aangevulde verantwoording, blijkt dat de locatie aan de Rijerscheweg conform de gebiedsvisie gelegen is in een bebouwingsconcentratie. De gemeentelijke gebiedsvisie zal, als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, naar verwachting in maart 2011 worden vastgesteld. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitplan opgesteld en zijn in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan randvoorwaarden gesteld waar de bebouwing aan dient te voldoen. Er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling als bedoeld in paragraaf 2.1 van de VR. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in aanvulling op het ontwerp bestemmingsplan een inrichtingsplan opgesteld. Hiernaast is een sluitende kosten baten analyse opgesteld. Naar aanleiding van deze analyse is het aandeel natuur dat gerealiseerd dient te worden vergroot. Op de verbeelding is derhalve het oppervlak aan de bestemming 'Wonen' verkleind tot 3.150 m². Dit houdt in dat 13.504 m² grond is bestemd als Natuur. Het inrichtingsplan en de kosten baten analyse zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.
2. Ten tijde van de ontwikkeling van het initiatief was het in de regio gelegen Kempisch bedrijventerrein geen optie. De plannen omtrent dit terrein hebben geruime tijd stil gelegen waardoor in samenspraak met de gemeente gezocht is naar andere mogelijkheden voor de verplaatsing van het bedrijf. De locatie aan de Lommelsedijk heeft reeds bestaande bedrijfsrechten en wordt door de initiatiefnemer dan ook deels gebruikt ten behoeve van opslag voor het bedrijf. Deze bestaande rechten worden gerespecteerd, waarna als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de toegestane milieucategorie (categorie 4) zal worden verlaagd naar maximaal milieucategorie 3. Het metaalbedrijf van Theuws is reeds sinds lange tijd (30 jaar) gevestigd in Luyksgestel, waardoor een grote verbondenheid is ontstaan met de kern. Ook voor klanten en leveranciers is sprake van een algemene bekendheid met de ligging van het bedrijf nabij de kern van Luyksgestel. Vele werknemers zijn door de ligging in staat om per fiets naar het bedrijf te gaan, waardoor de omgeving van het bedrijf alsmede het verkeer en milieu minder belast worden. Door de inpassing en opzet van het ontwerp is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen het vigerende plan is reeds een bebouwing van 1.900 m² toegestaan. Middels een ontheffing is een vergroting van 15% van dit oppervlak mogelijk, waardoor maximaal 2.185 m² bebouwd zou kunnen worden. Het nieuwe bouwplan voorziet in een uitbreiding van dit mogelijk te bebouwen oppervlak met 459 m², maar zorgt daarnaast voor een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte naar 7,5 m. Het voorste deel van het gebouw (aan de zijde Lommelsedijk) kent een lagere goothoogte (4,5 m) die is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De op de locatie aanwezige bodemvervuiling zal moeten worden aangepakt. Hiertoe is een economische drager nodig. Het bedrijf biedt hier een uitstekende mogelijkheid voor. Hiernaast worden door het opgestelde ontwerp en beeldkwaliteitplan, het opnemen van een groenbestemming en het aanleggen van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie verbeterd. Om deze redenen wordt de eerder in het traject gezochte locatie als passend beschouwd voor de voorgenomen ontwikkeling.

In Artikel 3.8.10 lid 4 van de VR worden de vereisten gesteld waar de verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling aan dient te voldoen. Deze verantwoording is beschreven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan op pagina 37 en 38. De voorgenomen ontwikkeling draagt, zoals nader omschreven onder reacties 2 en 4 bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De bepalingen van artikel 1.2.2 zijn niet van toepassing conform lid 7 van ditzelfde artikel. De ontwikkeling aan de Lommelsedijk vindt plaats binnen de groenblauwe mantel. Derhalve dient deze conform Artikel 3.6.3 gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijk waarden en kenmerken. Om deze reden is in aanvulling op het gestelde in het ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing een inrichtingsplan opgesteld. Middels het opnemen van de bestemming

‘Groen’ in het bestemmingsplan wordt deze landschappelijke inpassing verantwoord en vastgelegd. Ten aanzien van de bebouwing zijn een beeldkwaliteitplan en hierin passend ontwerp opgesteld waarmee de passendheid en kwaliteit van de bebouwing in de omgeving gewaarborgd is. De gronden zijn reeds geheel verhard. Door de aanleg van groen in aansluiting op de omgeving van het plangebied wordt de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden mogelijk gemaakt. De locatie is reeds in gebruik als bedrijfslocatie. Mede door de bestemming en aanleg van groen, alsmede een verlaging van de toegestane milieucategorie wordt een verbetering gerealiseerd ten aanzien van de milieutechnische en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie.

In artikel 2.1.9, vierde lid van de VR staat dat uit de verantwoording van de ontwikkeling moet blijken dat a) reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte, b) aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse, c) reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bestaand bedrijventerrein, een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein. Voor de verantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder reactie 2. Hiernaast kan gesteld worden dat ten behoeve van de in gebruik name van het bedrijfsperceel in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik bedrijfseconomisch gezien geen gebruik kan worden gemaakt van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing is aan vervanging toe. Hierbij dient gekeken te worden naar de ruimtebehoefte van het bedrijf, alsmede een efficiënt gebruik van bebouwing en bouwhoogten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld en is aan de hand hiervan een ontwerp opgesteld waarbij de maximale bouwhoogte op de locatie verlaagd wordt. De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Lommensedijk is in aanvulling hierop verlaagd naar 4,5 m. Het bedrijf aan de Rijerschedweg dient, gezien de tijdelijke vrijstelling, verplaatst te worden.

De ontwikkeling van een ruimtelijk project van initiatieffase tot realisatie heeft over het algemeen een doorlooptijd van een aantal jaren. In dit proces worden op basis van uitgangspunten en de op dat moment bestaande situatie keuzes gemaakt. Wanneer mogelijke ontwikkelingen zoals een Kempisch Bedrijventerrein op het moment van initiatief zeer onzeker zijn en niet binnen geruime tijd mogelijkheden bieden wordt naar alternatieve oplossingen gezocht. Het getuigd niet van een goede ruimtelijke ordening om gedurende een ontwikkelingstraject meermaals van ontwikkelingslocatie te wisselen. Belanghebbenden worden dan mogelijk onnodig belast met speculaties en ontwikkelingen die nooit plaats zullen vinden. Om bovenstaande redenen achten wij de voorgenomen ontwikkeling, onder voorwaarden, passend, wenselijk en haalbaar. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

Aanpassingen:

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Ten behoeve van de realisatie van de woningen zijn een kosten baten analyse, het architectonisch plan en een inrichtingsplan opgesteld. Deze zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen en maken een onderdeel uit van de anterieure overeenkomst
- De verantwoording in de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 33 tot en met 38 (toetsing aan de Verordening Ruimte) is naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.
- De oppervlakte van de woonbestemming is verkleind naar in totaal 3.150 m². De oppervlakte van de natuurbestemming is vergroot naar in totaal 13.504 m².
- Om de landschappelijke inpassing van het bedrijfspand aan de Lommensedijk te regelen is in het bestemmingsplan voor een oppervlakte van ruim 700 m² de bestemming ‘Groen’ opgenomen met een breedte van respectievelijk 3 en 5 meter.
- De maximale bouwhoogte van het voorste deel van de bedrijfsbebouwing aan de Lommensedijk is op de verbeelding vastgelegd op 4,5 m.

7. Waterschap De Dommel

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Het waterschap geeft aan dat zij op 14 juni 2010 per brief hebben ingestemd met het onderdeel hydrologisch neutraal ontwikkelen in het plan. Gevraagd is om de aard en omvang van de verontreiniging ter plaatse van de Lommensedijk 9 specifiek in beeld te brengen en de bodem- en geohydrologische onderzoeken als bijlage in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Het waterschap geeft aan dat dit helaas niet gebeurd is.*
2. *Het waterschap stelt dat de ontwikkelingen op beide locaties niet voorzien in een toename van het verhard oppervlak. Gezien dit feit, de hoge GHG en de aanwezige verontreiniging zal hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het waterschap verzoekt dit als zodanig ook in het plan te verwerken en dus niet meer te spreken over infiltratie.*

De reactie van het waterschap is buiten de ter inzage periode ingediend. Formeel gezien kan deze zienswijze derhalve als ‘niet ontvankelijk’ worden verklaard. Gezien de goede verstandhouding tussen de gemeente Bergeijk en het waterschap De Dommel is de zienswijze inhoudelijk wel beoordeeld en in overleg met de contactpersoon van het waterschap als volgt beantwoord:

1. Het ontwerp bestemmingsplan is met bijbehorende stukken gedurende 6 weken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Onderdeel van de publicatie op de website van ruimtelijkeplannen

waren onder andere het bodemonderzoek, het geotechnisch / geohydrologisch onderzoek en het infiltratieadvies alsmede de vernieuwde BUS melding. Als dienst richting het Waterschap zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding tevens in pdf vorm via mail aan het Waterschap gezonden. Gesteld kan worden dat het Waterschap gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan redelijkerwijs de mogelijkheid heeft gehad om de gewenste stukken in te zien en te beoordelen.

2. Het overleg tussen de gemeente Bergeijk, het waterschap en de initiatiefnemer, waar op pagina 56 van de toelichting (paragraaf 5.4) naar wordt gerefereerd heeft reeds plaatsgevonden. In dit overleg zijn de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken besproken. De ontwikkelingen op beide locaties voorzien niet in een toename aan verhard oppervlak. Gezien dit feit, de hoge GHG en de aanwezige verontreiniging zal hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Van infiltratie is geen sprake.

Aanpassingen:

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Het infiltratieadvies is uit de bijlagen verwijderd.
- Paragraaf 5.4 van de toelichting zal worden aangepast. De teksten ten aanzien van infiltratie zullen worden verwijderd en er zal worden toegevoegd dat het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Staat van wijzigingen

Staat van wijzigingen behorende bij het raadsbesluit van 24-03-2011 tot vaststelling van het Bestemmingsplan Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9

1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen		
	Toelichting	
Hoofdstuk 3 en 5	De tekst van de paragrafen 3.2 en 5.8 worden aangevuld met een omschrijving van de verkeerssituatie na de realisatie van het bouwplan aan de Lommelsedijk.	
Hoofdstuk 3	De tekst van paragraaf 3.1 ten aanzien van verstening is verwijderd.	
Hoofdstuk 4	De toelichting op en toetsing aan de (ontwerp) Verordening Ruimte in paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan is aangevuld en aangepast. De onderdelen m.b.t. de interimstructuurvisie en het regionaal structuurplan Regio Eindhoven zijn verwijderd.	
Hoofdstuk 5	De tekst van paragraaf 5.4 is aangepast naar aanleiding van het advies van het waterschap. De teksten ten aanzien van infiltratie ter plaatse van de Lommelsedijk zijn verwijderd en in de toelichting is toegevoegd dat het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.	
Hoofdstuk 5	De tekst in paragraaf 5.5 is aangepast naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek.	
Hoofdstuk 6	In paragraaf 6.3 is een korte omschrijving van de bestemming groen opgenomen.	
Bijlagen bij de toelichting	In de bijlagen zijn de volgende documenten opgenomen: - inrichtingsplan Rijerscheweg - inrichtingsplan Lommelsedijk - bouwtekeningen Lommelsedijk - kosten-baten analyse - het vleermuizenonderzoek Uit de bijlagen is het infiltratieadvies verwijderd	

	Verbeelding	
	Ten behoeve van een landschappelijke inpassing wordt bij de locatie Lommelsedijk wordt aan de oostzijde van het perceel een strook van ca. 5 meter breed bestemd als 'Groen' in plaats van 'Bedrijf'. Aan de zuidzijde van het perceel wordt een strook van 3 meter bestemd als 'Groen' in plaats van 'Bedrijf'. Aan de westzijde wordt gedeeltelijk een strook van 3 meter bestemd als 'Groen' in plaats van 'Bedrijf'.	
	Ten behoeve van een landschappelijke inpassing wordt naar aanleiding van de kosten en baten analyse bij de locatie Rijerscheweg de totale oppervlakte van de bestemming 'Wonen' verkleind naar 3.150 m ² . De overige gronden krijgen de bestemming 'Natuur'.	
	De maximale bouwhoogte van het voorste deel van de bebouwing aan de Lommelsedijk is op de verbeelding vastgelegd op 4,5 m.	
	Planregels	
Artikel Groen	Aan de planregels wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de Lommelsedijk de bestemming 'Groen' toegevoegd. De overige artikelen worden, waar nodig, doorgenummerd. <u>Artikel 4 Groen</u> 4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - groen, bomen, beplanting; - behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden; (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen; - water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 4.2 Bouwregels - op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd; - de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m; - de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.	

2. Ambtshalve aanpassingen		
Diversen	Aanpassingen in de regels en toelichting naar aanleiding van invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).	
Diversen	Enkele kleine correcties van schrijf-, spel en tekenfouten in de verbeelding, de planregels en de toelichting.	
Toelichting, hoofdstuk 7	In hoofdstuk 7 is de tekst onder paragraaf 7.2 aangepast naar aanleiding van de gevolgde procedure.	
Artikel 1 Begrippen	Aan artikel 1 zijn de volgende begrippen toegevoegd: achtererfgebied: het deel van het erf dat meer dan 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw ligt. Maar als het zijerf grens aan een openbaar weg, pad, groen of water dan is dit voorerf en hoort dit erf niet bij het achtererfgebied. erf: bebouwde en onbebouwde grond (perceel) dat direct bij het hoofdgebouw ligt. omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). voorerfgebied: deel van het erf dat geen achtererfgebied is.	
Artikel 3 Bedrijf	In lid 3.2.5 is sub b gewijzigd ten behoeve van een kleinere maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn: b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m; In lid 3.2.5 is sub c verwijderd:	

	c. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 6 m;	
Artikel 3 Bedrijf	In lid 3.3 is sub f verwijderd: f. lid 3.2.4 onder d voor het bouwen van kleine windmolens, ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden: 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m; 2. de kleine windmolens mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd; 3. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. In lid 3.3 is een sub toegevoegd, waarin bij een omgevingsvergunning afgeweken mag worden ten aanzien van de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevellijn f. lid 3.2.5 onder b voor het bouwen van terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevellijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast;	
Artikel 3 Bedrijf	Aan artikel 3 is in lid 3.6 een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarin is opgenomen dat onder voorwaarden de bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning. 3.6 Wijzigingsbevoegdheid 3.6.1 Wijzigen naar Wonen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden: a. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de maximaal toegestane milieucategorie van de overige gronden naar maximaal milieucategorie 3.1 uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten; b. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven; c. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat; d. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan; e. nieuwbouw van een woning is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw; f. bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van	

	de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend; g. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³; h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m, danwel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt; i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, danwel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt; j. van de overige bedrijfsgronden wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd.	
Artikel 4 Natuur	Artikel 4.3 -Afwijken van de bouwregels- is verwijderd. De hier opgenomen bouwmogelijkheid was reeds opgenomen bij de bouwregels.	

Kosten-baten analyse

Crijns Rentmeesters bv

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Kosten- en batenanalyse Reijerscheweg 7 te Luyksgestel Buitengebied in Ontwikkeling



CRIJNS RENTMEESTERS BV

Ing. M.J.M. Crijns

November 2010

1. Inleiding

Op de locatie Reijerscheweg 7 te Luyksgestel is thans metaalbedrijf Theuws gevestigd. De gemeente Bergeijk onderzoekt in overleg met de initiatiefnemer, de heer J.P.M. Theuws, de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie voor woningbouw en natuur. Woningbouw kan daarbij plaats vinden in het bebouwingscluster "Neerrijt". Op de locatie waar het metaalbedrijf gevestigd is vindt natuurontwikkeling plaats. Een inrichting en de beoogde bestemmingen zijn uitgewerkt in het Bestemmingsplan "Reijerscheweg 7/Lommelsedijk 9" (versie d.d. 23 september 2010). Crijns Rentmeesters BV heeft op basis van dit inrichtingsvoorstel een kosten-batenanalyse op grond van de nota Buitengebied in Ontwikkeling opgesteld. Uit de berekening blijkt dat de tegenprestatie en de bestemmingswinst nagenoeg met elkaar overeenkomen.

2. Beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling

In de beleidsnotitie "Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)" (Provincie Noord-Brabant 2004) is een mogelijkheid uitgewerkt om woningbouw toe te voegen aan bebouwingsconcentraties en kernrandzone's.

De locatie Neerrijt ongenummerd (kadastraal bekend Luyksgestel D 675) ten westen van Neerrijt 3 is te kwalificeren als een bebouwingsconcentratie.

Het toevoegen van 2 woningen leidt op grond van de nota BIO tot een verplichte tegenprestatie gericht op een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Op onderhavige locatie wordt de tegenprestatie gerealiseerd op de locatie zelf en op de locatie Lommelsedijk 9 te Luyksgestel. De Provincie heeft in de nota BIO een rekenmethodiek voor de bestemmingswinst (baten) en de tegenprestatie (kosten) vastgelegd. In deze zogenaamde BIO-balans wordt uitgegaan van een vaste minimale bijdrage voor de bestemmingsplanwinst per m². De Provincie stelt een ondergrens van € 140,- per m² uit te geven grondoppervlakte voor woningbouw. De bestemmingsplanwinst, na verrekening met de tegenprestatie, dient afgedragen te worden aan de gemeente. De gemeente kan deze winst dan weer inzetten voor kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. De gemeente Bergeijk opteert daarbij voor een tegenprestatie die gerealiseerd wordt zoveel mogelijk binnen het eigen plangebied (binnenplanse verevening).

Kosten die specifiek zijn voor de ontwikkellocaties en leiden tot kwaliteitswinst kunnen in mindering worden gebracht op de bestemmingsplanwinst. Daarbij dient aangetoond te worden wat de daadwerkelijke kosten en tegenprestaties zijn. Een uiteenzetting van de bestemmingsplanwinst en de kosten ten behoeve van een kwaliteitsverbetering, uitgewerkt in een rekenmodel, is opgenomen in de bijlage. Het rekenmodel is overgenomen uit de Beleidsnota van de Provincie.

3. De bestemmingsplanwinst en de tegenprestatie

bestemmingsplanwinst

In overleg met de gemeente Bergeijk is een verkaveling uitgewerkt van de locatie. Deze verkaveling dient als basis voor de Kosten-baten analyse. Op de locatie Reijerscheweg 7 worden 2 nieuwe woningen opgericht. Het betreffen BIO-woningen binnen het bebouwingscluster Neerrijt. De 2 bouwkavels hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3150 m². De hiermee samenhangende bestemmingsplanwinst van € 140,=/m² is in de BIO-balans verwerkt.

tegenprestatie

Het bedrijf Theuws metaal BV is sinds 1995 gevestigd in een voormalige pluimveestal op een agrarisch bouwblok aan de Reijerscheweg 7. De gemeente heeft voor de vestiging van het bedrijf op deze locatie een tijdelijke vrijstelling verleend. Het bedrijf heeft thans echter behoefte aan schaalvergroting welke op de huidige locatie niet te realiseren is.

Het bedrijf heeft daarom een vervangende locatie aangekocht aan de Lommelsedijk 9. Op de locatie Lommelsedijk 9 is in de huidige situatie reeds een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid van vestiging van een bedrijf tot en met milieucategorie 4 aanwezig.

Op de locatie Lommelsedijk 9 was tot voor enkele jaren een houtbewerkingsbedrijf gevestigd.

De heer Theuws is met de gemeente overeengekomen dat hij de bodem op de locatie Lommelsedijk zal saneren en tevens de oude gebouwen met een oppervlakte van 1700 m² zal slopen. Na sloop zal het bedrijf zich hervestigen op deze locatie waarbij een lagere milieucategorie bedrijf wordt gevestigd (milieucategorie 4 naar milieucategorie 3).

Op de locatie Reijerscheweg 7 vindt sloop en sanering plaats van de huidige bedrijfsopstal en bedrijfsvoorzieningen. In totaal wordt 1604 m² bedrijfsopstallen gesloopt.

Jan Koolen (Register taxateur namens Rentmeesterhuys BV) heeft de waarde van de bedrijfsopstal getaxeerd op basis van de vrije verkoopwaarde. In verband met een bedrijfsverplaatsing is de waarde conform de provinciale regelingen (VIV) op 100% van de getaxeerde waarde vastgesteld. In de BIO-balans is alleen maar de waarde van de romp en de vaste inrichting meegenomen, zijnde € 140.000,=.

Op de locatie Reijerscheweg 7 (perceel Luyksgestel D 676) wordt nieuwe natuur gerealiseerd middels de aanplant van bos. In totaal wordt 9953 m² ingericht voor natuur en landschap. Op een gedeelte ter grootte van 3528 m² van het perceel Luyksgestel D 675 wordt eveneens natuur gerealiseerd in de vorm van aanplant van bos. De bestemming natuur wordt veilig gesteld in het bestemmingsplan "Reijerscheweg 7/Lommelsedijk 9". De realisatie wordt geregeld in een anterieure overeenkomst met de gemeente Bergeijk. Initiatiefnemer zal daartoe een landschapsplan met een beplantingsplan opstellen. De natuur op de locatie Luyksgestel D 676 wordt op de vigerende bestemming agrarisch bouwvlak gerealiseerd. De natuur op het perceel D 675 wordt gerealiseerd op landbouwgrond.

De gronden met een bestemming agrarisch bouwvlak kennen thans een waarde van € 20,=/m² (getaxeerde waarde). De restwaarde voor natuurgrond is bepaald op € 1,=/m². Het verschil, de waardedaling, wordt in de berekening opgenomen.

De landbouwgrond met een bestemming agrarisch kennen thans een waarde van € 6,=/m² (getaxeerde waarde). De restwaarde voor natuurgrond is bepaald op € 1,=/m². Het verschil, de waardedaling, wordt in de berekening opgenomen.

De kwaliteitsaspecten worden uitgewerkt in een bestemmingsplan en een overeenkomst met de gemeente. De kosten die initiatiefnemer moet maken, zijnde de bestemmingsplankosten en de kosten voor het opstellen van een anterieure overeenkomst (voor dat deel dat betrekking heeft op de kwaliteitswinst) zijn eveneens in de balans meegenomen.

De aanlegkosten voor natuur en landschap zijn begroot op € 32.000,=.

In deze post is meegenomen dat er een sanering van de erfverharding (5500 m²) plaats dient te vinden. De grond en puin onder de erfverharding zal afgevoerd moeten worden waarna teeltaarde wordt teruggebracht. Tevens is meegenomen dat er over een oppervlakte van 13.481 m² bosplantsoen voor zandgronden wordt aangeplant. De aanlegkosten natuur en het onderhoud zijn in de bijlage opgenomen.

Op de locatie Lommelsedijk 9 wordt daarnaast een oppervlakte van 1700 m² oude bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfsgebouwen op de locatie Lommelsedijk 9 zijn niet functioneel en sterk verouderd. De locatie wordt in zijn geheel gesloopt. De sloopkosten op deze locatie worden niet meegenomen in de BIO-balans. De sloop van niet functionele gebouwen op de nieuwe locatie draagt bij aan de kwaliteitswinst in het buitengebied. Deze kosten worden overeenkomstig de VIV-regeling in de BIO-balans meegenomen.

Op de locatie Lommelsedijk 9 vindt sloop van opstallen en tevens een bodemsanering plaats en wordt een bedrijfslocatie met de mogelijkheid voor een milieucategorie 4 (lijst; Bedrijven en Milieuzonering 2009) omgezet in een bedrijfslocatie met een milieucategorie 3. Ook deze aspecten leveren kwaliteitswinst. Deze kwaliteitsaspecten zijn moeilijk te kwantificeren en daarom ook niet meegenomen in de BIO-balans.

Resumé

Uit het rekenmodel (zie bijlage) blijkt dat de kosten voor de kwaliteitswinst nagenoeg overeenkomen met de baten in de vorm van bestemmingsplanwinst. De kwaliteitswinst wordt binnenplans verevend. Een extra afdracht aan de gemeente in het kader van de nota BIO hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Bijlage 1: Rekenblad Exploitatieopzet in kader BIO-afdracht

						
<i>Exploitatieopzet in het kader van BIO-afdracht</i>						
<i>Luykgestel</i>					Kosten	
Heerij					totaal	
Oprichting 2 bio-woningen	st	m ²	prijs		euro	
Bestemmingswinst						
Bouwkavels						
Bouwkavel		3150				
Totale oppervlakte		3150				
Norm bestemmingswinst		3150	€ 140,00			€ 441.000,00
Tegenprestatie						
E Beëindiging						
Waarde huidige opstallen (taxatie bijgevoegd)	100%		€ 140.000,00			€ 140.000,00
Bedrijfsverplaatsing (VIV-waarde)						
F Sloopwerk opstallen						
Sloopwerk opstallen Reijerscheweg 7		1604	€ 40.100,00			€ 40.100,00
			€ -			
G Waardedaling grond						
Natuur en landschap op bouwvlak (zie bijlage)		9953	€ 19,00	op agrarisch bouwvlak		€ 189.107,00
Natuur en landschap op landbouwgrond		3528	€ 5,00	op agrarische grond		€ 17.640,00
H Overige kwaliteitswinst						
opstellen beplantingsplan/bestek						€ 2.500,00
Leges bestemmingswijziging						€ 3.500,00
aanlegkosten natuur (aanplant en graafwerkzaamh.)						€ 35.000,00
rente-verlies op ontwikkelkosten	5,0%					€ 20.335,35
I Totaal BIO tegenprestatie € (=E+F+G+H)						€ 448.182,35
Verschil tussen opbrengst en investering						€ 7.182,35-

Aanlegkosten beplanting (Kosten incl. BTW.)

Saneren verharding (5500 m2) incl. uitgraven puinondergrond	€ 11.000,=
Opbrengen teeltaarde	€ 8.500,=
Bodemkundig onderzoek	€ 1.800,=
Plantsoen en plantwerk	€ 11.500,=
Nazorg (inboeten)	€ 2.200,=
	€ 35.000,=

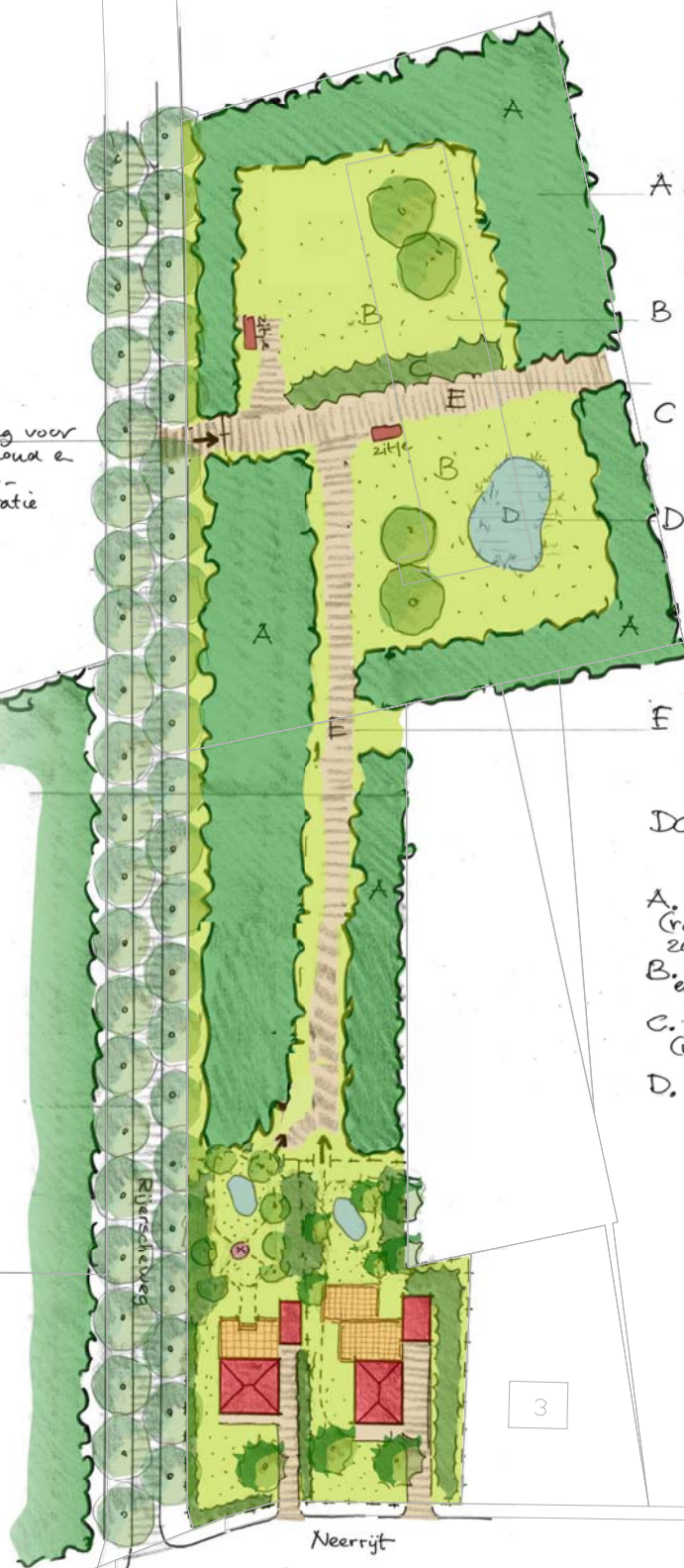


**Afbeeldingen: boven: locatie Theuws metaal BV (Reijerscheweg 7 te Luyksgestel).
Onder: locatie Lommelsedijk 9**



Inrichtingsplannen

toegang voor
onderhoud e.
natuur-
observatie



A bosje, houtwal
iets verhoogd aan-
gelegd met inlandse
soorten

B bloemenweide
iets verhoogd aan-
gelegd, extensief beheerd

C houtwal met mei-
dorn, kistnerbes en
krent

D poel met flauwe
plas-dras oevers

E onverhard pad

DOELGROEPEN

A. rust- en broedplaats
(roof-)vogels, kleine
zoogdieren

B. vlinders, libellen
en andere insecten

C. kleine (sang-)vogels
(rust- en broedplaats)

D. amfibieën, libellen

c5s

Compositie S. v. d. Bovenbouw
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
telefax 076 - 5213812
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl



Opdrachtgever:
Thesou Metal
Projectnummer:
02612.001
Teekeningnummer:
02612.00110.dgn

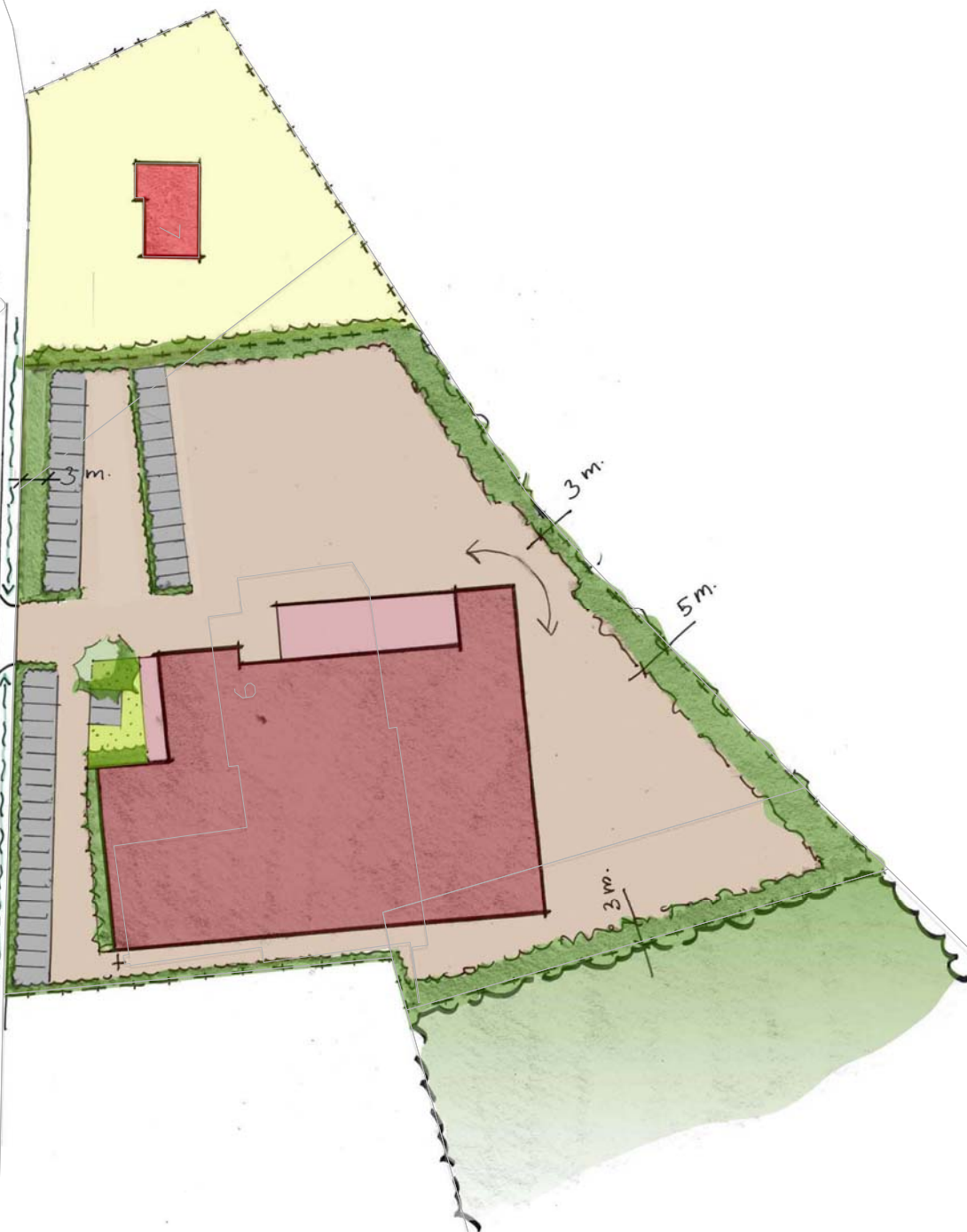
GEMEENTE BERGEIJK

INRICHTINGSPLAN RIJERSCHEWEG 7

Getekend: 29.11.2010 M.B.	Schaal: 1:500
Gepland: 31.01.2011 M.v.B.	Papierformaat: A1 (594 x 841)
Status:	

0m 5m 10m 15m 20m 25m

Lommelsedijk Lommelsedijk



c5s

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
telefax 076 - 5213812
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl



Opdrachtgever:
Theuus Metaal

Projectnummer:
02612.001

Tekeningnummer:
02612.001/i10.dgn

GEMEENTE BERGEIJK

INRICHTINGSPLAN LOMMELSEDIJK 9

Getekend:
29.11.2010 M.Bi

Gewijzigd:
31.01.2011 M.v.B.

Status:
...

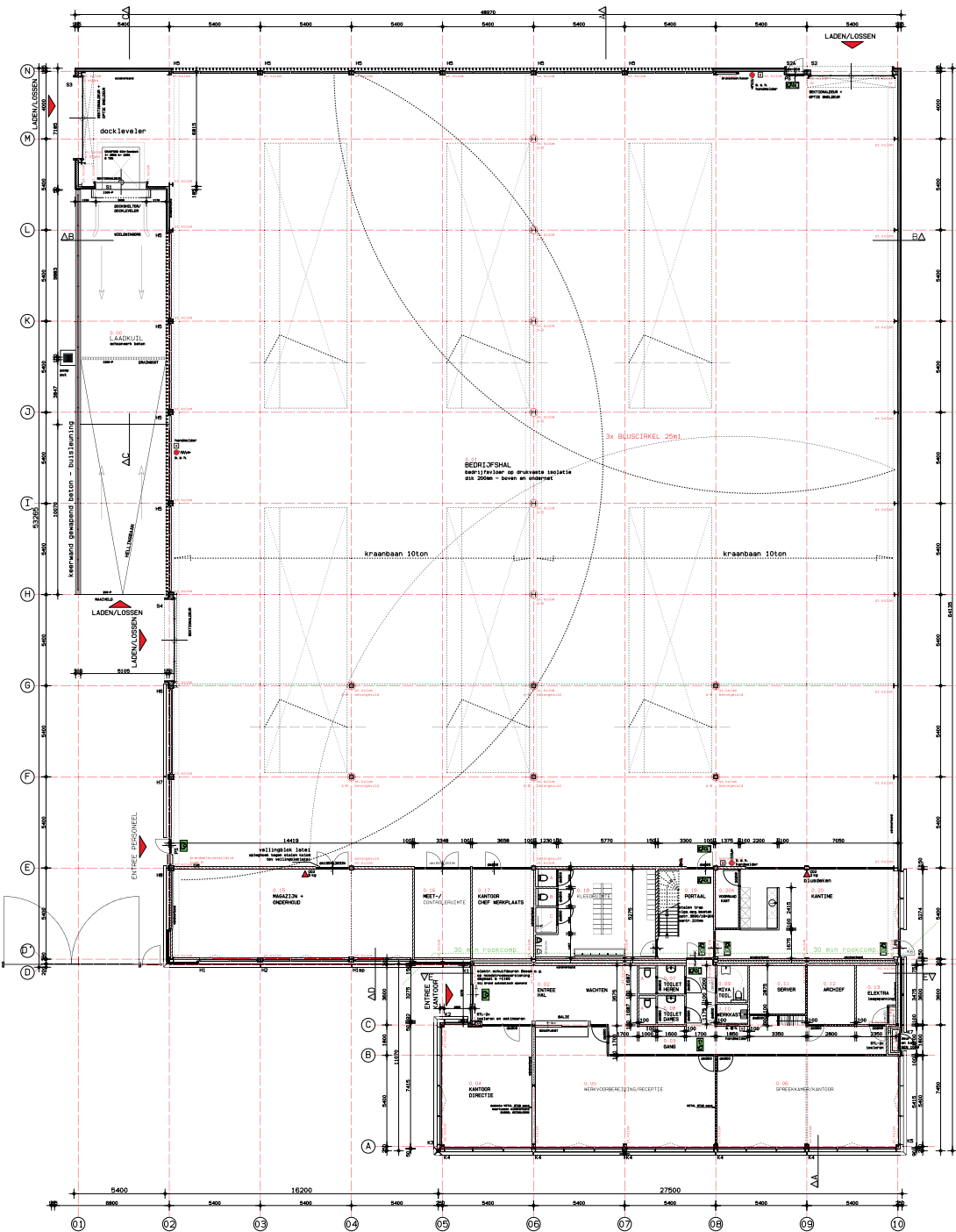
Schaal:
1:500

Papierformaat:
A2 (420 x 594)

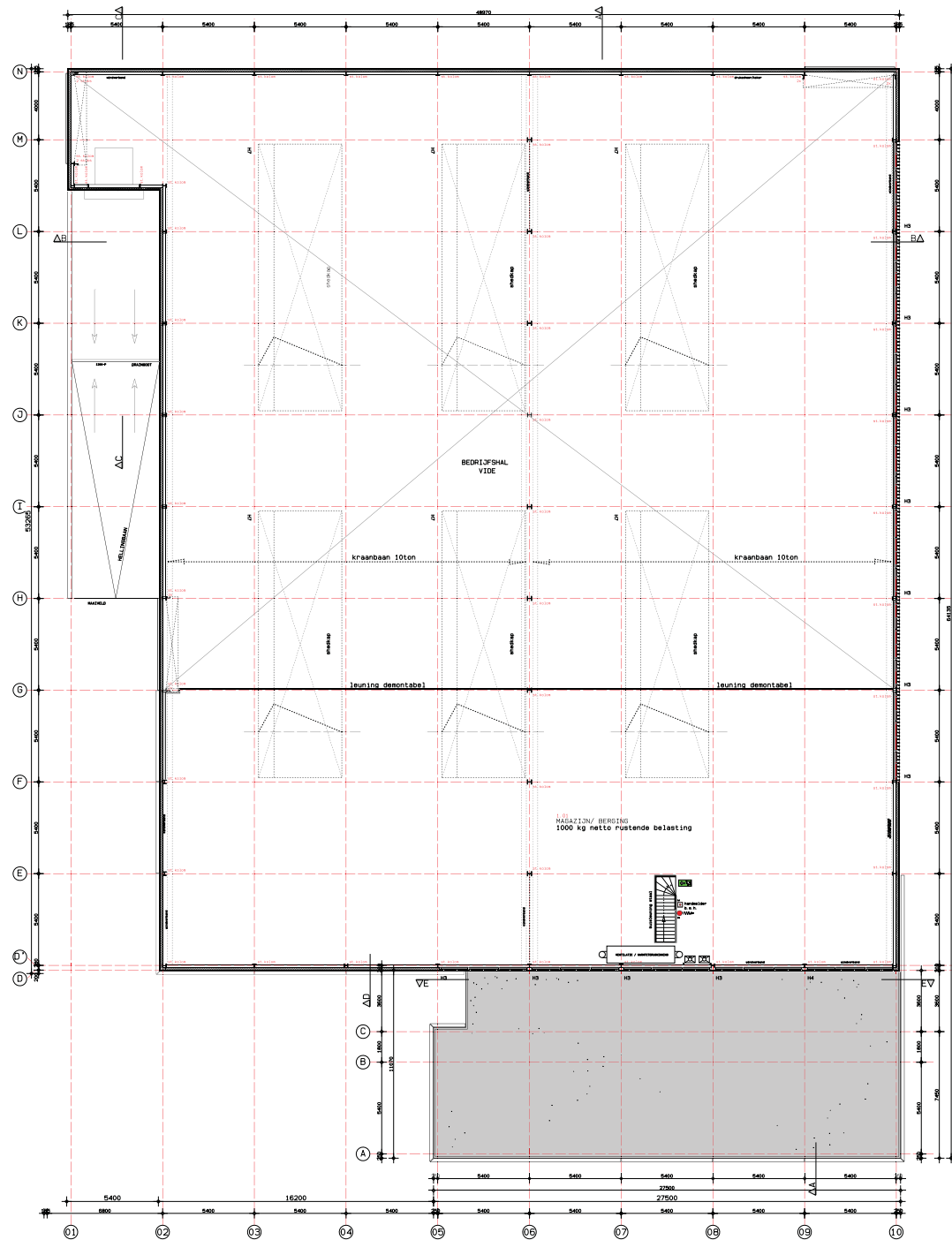
Status:
...

0m 5m 10m 15m 20m 25m

Bouwtekeningen Lommelsedijk



begane grond peil=0.00
B. K. AFGEWERKTE BEGANE GRONDVLOER



1e verdiepingsvloer 3600+P
B. K. AFGEWERKTE VERDIEPINGSVLOER

MATERIAAL-/KLEURSTAAT

gevels	baksteen	zwart
	voegwerk	antraciet
	lamellen horizontaal	grijs bruin
	lamellen verticaal	zwart
	geprofileerde staalplaat (sinus profiel)	Ral 7016
	dakranden en lijsten	Ral 7016
	zinken bekleding	natuur
kozijnen	aluminium	grijs metaal
draaiende deuren	aluminium	grijs metaal
sectionaldeuren	aluminium	grijs metaal
deurkaders	stalen	grijs metaal
deckschorten	verzinkt staal	antraciet
dakbedekking	bitumineuze	antraciet
hekwerken	verzinkt staal	natuur
beplantingsplan	volgens geveltekening	

