

Bestemmingsplan

Gildestraat 8

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Gildestraat 8

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:1.000

Vastgesteld

3 november 2016

Projectgegevens

TOE03-0253668-01A

REG03-0253668-01A

TEK03-0253668-01A

Identificatienummer

NL.IMRO.1724.BPRgiI3016-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	9
4.3	Externe veiligheid	9
4.4	Luchtkwaliteit	10
4.5	Bedrijven en milieuzonering	11
4.6	Flora en Fauna	12
4.7	Water	13
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	14
4.9	Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten	16
5	Juridische planopzet	17
5.1	Juridische planopzet	17
5.2	Bestemmingen	17
6	Haalbaarheid	19
6.1	Financieel	19
6.2	Maatschappelijk	19



Ligging locatie Gildestraat 8 binnen Riethoven (Globespotter 2015)



Begrenzing plangebied Gildestraat 8 (Globespotter 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is voornemens om medewerking te verlenen aan het verschuiven van het bouwvlak van Gildestraat 8 te Riethoven. Het bouwvlak is momenteel dicht aan de straat gesitueerd, voor de voorgevelrooilijn van naastgelegen woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de verschuiving van het bouwvlak tot op de hoogte van de voorgevelrooilijn van naastgelegen woning mogelijk.

Het verschuiven van het bouwvlak past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Riethoven/ Walik 2012'. Om het hiervoor genoemde initiatief mogelijk te maken, is voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van het verschuiven van het bouwvlak.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Bergeijk, in de kern Riethoven. Het betreft een vrijstaande woning direct grenzend aan de Gildestraat. De Gildestraat betreft één van de drukkeren wegen in Riethoven en vormt de verbinding tussen het centrum van Riethoven en de Bisschop Rijthoviusdreef, welke weer de verbinding vormt met buurtschap Walik.

Het plangebied ligt in de kern van Riethoven in de nabijheid van het dorpsplein. In het oosten, zuiden en westen zijn woningen gelegen. Ten noorden van het plangebied is bebossing aanwezig. De N397 ligt op ruim 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied.

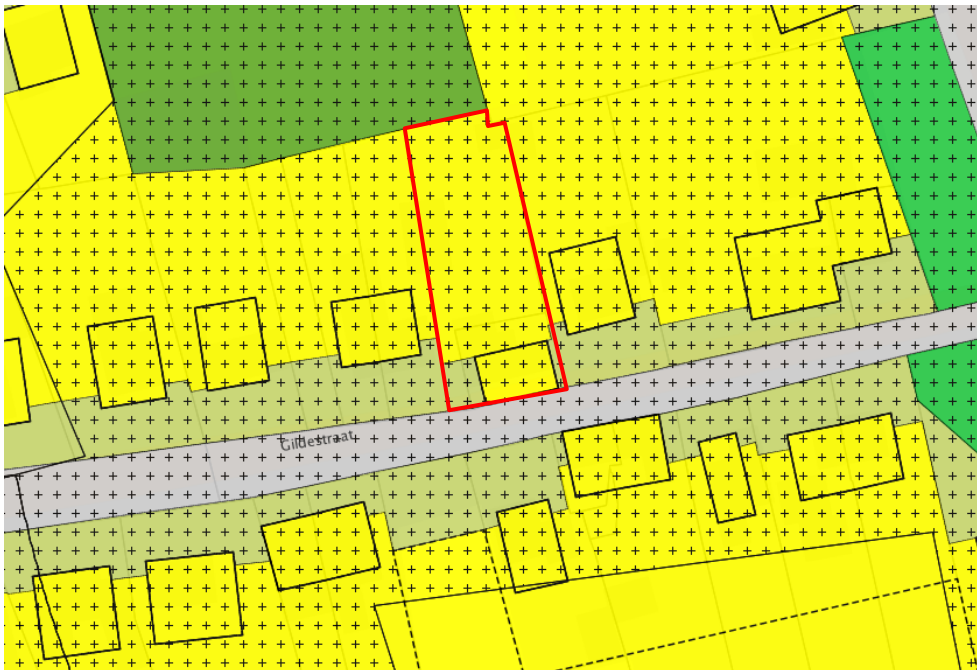
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Dit bestemmingsplan is op 31 mei 2012 vastgesteld. En de herziening 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014', welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in de onderstaande bestemmingen, tevens is voor het plangebied een aanduiding en een specifieke maatvoering opgenomen:

- de enkelbestemming 'Wonen'
- de enkelbestemming 'Tuin'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- Bouwaanduiding 'vrijstaand'
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 6

De voorgenomen ontwikkeling sluit niet aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is derhalve onderha-

vig bestemmingsplan opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' met in het rood de ligging van het plan-gebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.



Bestaande situatie Gildestraat 8

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, centraal gelegen in de kern Riethoven. Het plangebied is ten westen gelegen van het dorpscentrum van Riethoven. Het plangebied is gelegen aan de Gildestraat, welke de verbinding vormt tussen het centrum van Riethoven en de Bisschop Rijthoviusdreef, welke weer de verbinding vormt met buurtschap Walik. Aan de Gildestraat zijn voornamelijk vrijstaande woningen gelegen en enkele twee-onder-een-kapwoningen. Aan de noordzijde van het plangebied is een bos gelegen. Deze bebossing is gelegen tussen de woningen aan de Gildestraat, de Berkenheg, de Schoolstraat en de Hasselt.

In de huidige situatie is op het perceel één vrijstaande woning aanwezig. Deze woning is tegen de Gildestraat aan gesitueerd. De woning kent een goothoogte van circa 2,5 meter en een bouwhoogte van circa 5 meter. Vrijwel direct achter de woning is een schuur gelegen. Het achterperceel is vrijwel in zijn geheel ingericht als tuin. Het perceel kent een diepte van circa 50 meter en een breedte van circa 21 meter aan de voorzijde en een breedte van circa 18 meter aan de achterzijde.

Foto's van de bestaande situatie zijn op nevenstaande pagina weergegeven.

2.2 Toekomstige situatie

In de huidige situatie is de woning direct gelegen aan de Gildestraat. In de toekomstige situatie zal de woning verder van de weg gesitueerd worden, namelijk ter hoogte van de voorgevelrooilijn van naastgelegen woningen. Dit betekent dat de woning op circa 10 meter van de Gildestraat komt te liggen. Op de locatie waar nu de woning gelegen is, krijgen de gronden de bestemming 'Tuin', om zo aan te sluiten op de systematiek van de gemeente Bergeijk. Bij de omvang van het bouwvlak wordt eveneens aangesloten op de systematiek van Bergeijk. Dit betekent dat het bouwvlak een diepte kent van 15 meter en de minimale afstand tot de perceelsgrens 3 meter bedraagt.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Riethoven/Walik 2012 geldt er voor de toekomstige woning een maximum goothoogte van 6 meter. De bouwhoogte mag hoogstens 5 meter meer bedragen dan de goothoogte.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt de verschuiving van het bouwvlak aan de Gildestraat 8 te Riethoven mogelijk. Aangezien dit initiatief dusdanig kleinschalig van aard is en het geen noemenswaardige verandering teweegbrengt, zijn geen nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke belangen in het geding. Een afweging van het beleid is daarom niet aan de orde.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

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

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging mogelijk. Het betreft echter een bestemmingswijziging van een 'streng' bodemgebruik naar een 'minder streng' bodemgebruik, namelijk van 'Wonen' naar 'Tuin'.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een bestemmingswijziging mogelijk maakt en het enkel het verschuiven van het bouwblok betreft is er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de verschuiving van het bouwvlak mogelijk. In de huidige situatie is de woning direct gelegen aan de Gildestraat (30 km). In de toekomstige situatie wordt de woning circa 10 meter verder van de weg af gesitueerd. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er een gunstigere locatie omtrent het aspect 'geluid'.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij

om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risico-contouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plangebied ligt op ruime afstand van risicovolle inrichtingen. In de nabijheid van het plangebied ligt geen route waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 175 meter ligt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit ligt echter op een dusdanige afstand dat het voor het plangebied niet relevant genoemd kan worden. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

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

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;

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

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

Voorliggend plan betreft het verschuiven van een bouwblok. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht ten minste gelijk blijft.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het be-

drijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is centraal gelegen in de kern van Riethoven. Op circa 200 meter van het plangebied is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen. Dit bedrijf is op een dusdanige afstand gelegen en heeft daarnaast een beperkte milieucategorie. De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

De bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt derhalve niet nadelig beïnvloed door de verschuiving van het bouwblok.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van bedrijfshinder geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor

zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt dat er binnen drie kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied ('Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux') ligt. Dit Natura 2000-gebied ligt buiten het invloedsgebied van het project wat betreft vermesting en verzuuring, verdroging of geluid- en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied verwacht. Er is geen effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en er is geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden.

Soortenbescherming

Aangezien de woning en de schuur reeds gesloopt zijn, worden in het plangebied geen zwaarder beschermde soorten verwacht die de voorgenumen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Tevens hoeven er geen bomen gekapt te worden. In het kader van de Flora- en Faunawet lijken er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenumen initiatief te zijn.

4.7 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het initiatief betreft het verschuiven van het bouwblok op het perceel Gildestraat 8 in Riethoven. Het bouwblok zal in de toekomstige situatie verder van de weg af gesitueerd worden, de omvang van het bouwvlak blijft hetzelfde. Er kan dus gesteld worden dat in de toekomstige situatie geen extra verharding toegevoegd wordt.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

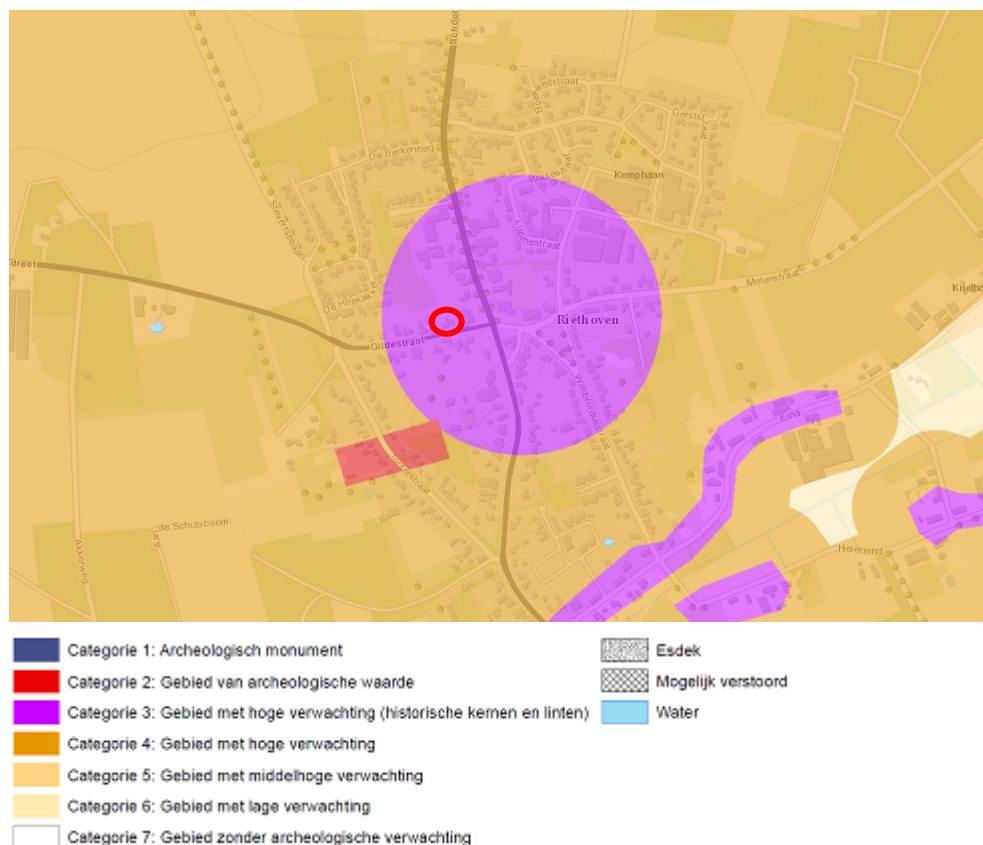
4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, welke deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart (met in het rood omcirkelt het plangebied)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied volledig gelegen is binnen categorie 3 'gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten'. In het vigerende bestemmingsplan 'Riethoven/ Walik 2012' is voor het beschermen van deze potentiële waarden een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' opgenomen.

In dit bestemmingsplan is de bovengenoemde dubbelbestemming onveranderd overgenomen. Via de dubbelbestemming wordt geregeld dat een aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld een archeologisch rapport dient te overleggen. Uit dit rapport moet voldoende blijken of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn en hoe wordt voorkomen dat deze verstoord worden.

4.8.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, geen sprake van een elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming vormgegeven kan worden. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied loopt langs een historisch geografische lijn, welke de dorpskern van Riethoven verbindt met het buurtschap Walik. Deze historische geografische lijn is onder andere de Gildestraat. Volgens de erfgoedkaart is de woning net gelegen buiten de historische dorpskern. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Zo is op circa 150 meter de historische kerk van Riethoven gelegen, in de nabijheid van deze kerk staan ook diverse monumentale bomen. Op ruim 100 meter van het plangebied is nog een cultuurhistorische café/boerderij gelegen. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied cultuurhistorische waarden worden aangetast. De potentieel aanwezige

archeologische waarden worden door de in het plan opgenomen dubbelbestemming voldoende beschermd.

4.9 Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten

Het initiatief heeft een dusdanig kleinschalig en beperkt karakter dat er geen milieuhygiënische of planologische belemmeringen aanwezig zijn.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het verschuiven van het bouwvlak. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalings-titel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Riethoven/ Walik 2012' van de gemeente Bergeijk.

5.2 Bestemmingen

Tuin

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

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verharding en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend

vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gildestraat 8' is via het standaard inventarisatieformulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Hieruit is gebleken dat verder vooroverleg niet nodig is.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gildestraat 8' heeft met ingang van woensdag 6 juli 2016 gedurende 6 weken (tot en met donderdag 17 augustus 2016) ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Gildestraat 8' is op 3 november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk.