

BESTEMMINGSPLAN SCHAIKSEDIJK 1A EN 3 GEMEENTE BERGEIJK

TOELICHTING

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

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns

december 2010

aangepast maart 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Doel van het bestemmingsplan	9
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
1.5	Proces	10
2.	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Foto's van de locaties	11
2.3	Ruimtelijke structuur van de omgeving	14
2.3.1	Geomorfologie	14
2.3.2	Landschappelijke structuur	14
2.3.3	Bebouwingsstructuur	14
2.3.4	Infrastructuur	15
2.3.5	Historische context omgeving	15
2.3.6	Foto's van de omgeving	16
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Stedenbouwkundige inpassing Ruimte voor Ruimte woningen	18
3.2.1	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	18
3.2.2	Bebouwingsvoorschriften	20
3.3	Bouwwolume	20
3.4	Beoogde gebruiksfunctie project	20
3.5	Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)	20
4.	BELEIDSKADER	21
4.1	Relevant rijksbeleid	21
4.1.1	Nota Ruimte	21
4.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen	21
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2	Verordening Ruimte	22
4.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	25
4.2.4	Buitengebied in Ontwikkeling	27
4.3	Gemeentelijk beleid	32
4.3.1	Aanwijzing in vigerend bestemmingsplan	32
4.3.2	Afwijking van het bestemmingsplan	33
5.	WATERTOETS	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Relevant beleid	35
5.2.1	Waterbeheerplan III	35

5.2.2	Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan	35
5.2.2	Keur	35
5.3	Beleid Waterschap De Dommel	36
5.3.1	Beleidsnota Stedelijk Water	36
5.3.2	Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'	37
5.3.3	Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'	38
5.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	38
5.5	Hydrologisch neutraal bouwen	39
5.5.1	Verhard oppervlak	39
5.5.2	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	39
5.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
6.	MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	43
6.1	Natuur	43
6.1.1	Flora- en faunawet	43
6.1.2	Natura 2000	45
6.2	Cultuurhistorie en archeologie	46
6.2.1	Cultuurhistorie	46
6.2.2	Archeologie	47
6.3	Agrarische aspecten	47
6.3.1	Voorgrondbelasting	48
6.3.2	Achtergrondbelasting	49
6.3.3	Geurbelasting op omgeving	49
6.4	Geluidsaspecten	49
6.5	Wet luchtkwaliteit	50
6.6	Bodemgesteldheid	51
6.7	Externe veiligheid	51
6.7.1	Bedrijven	51
6.7.2	Transport	51
6.7.3	Hoogspanningslijnen	52
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Algemene toelichting verbeelding	53
7.3	Algemene toelichting voorschriften	53
7.4	Toelichting bestemmingen	54
7.4.1	Agrarisch met waarden	54
7.4.2	Bos	54
7.4.3	Natuur	54
7.4.4	Wonen	54
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	55
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	55
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	57
9.1	Inspraakprocedure	57

9.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro _____	57
9.3	Zienswijzen _____	57

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Maatschap van Eijck-Aarts en de heer Van Eijck is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Schaiksedijk 1a en 3'. Maatschap van Eijck-Aarts en de heer Van Eijck exploiteren op de locaties Schaiksedijk 1a en 3 te Riethoven een agrarisch bedrijf bestaande uit een intensieve veehouderij en een akkerbouwtak. De akkerbouwtak is gevestigd aan de Schaiksedijk 1a, de intensieve veehouderij aan de Schaiksedijk 3.

Op de locatie aan de Schaiksedijk 1a is in de huidige situatie een opslagruimte met een oppervlakte van circa 1.200 m² aanwezig die onder andere ten dienste staat van de akkerbouwtak. Tevens is op deze locatie een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 110 m² aanwezig.

Op de locatie Schaiksedijk 1a wordt beoogd het bestaande bedrijfsgebouw (110 m²) te bestemmen als 'bedrijfswoning'. De bestaande akkerbouwtak van circa 26 hectare kan hiermee voortgezet worden aan de Schaiksedijk 1a. De bestaande bedrijfsruimte van 1.200 m² zal onder andere in gebruik blijven als akkerbouwloods.

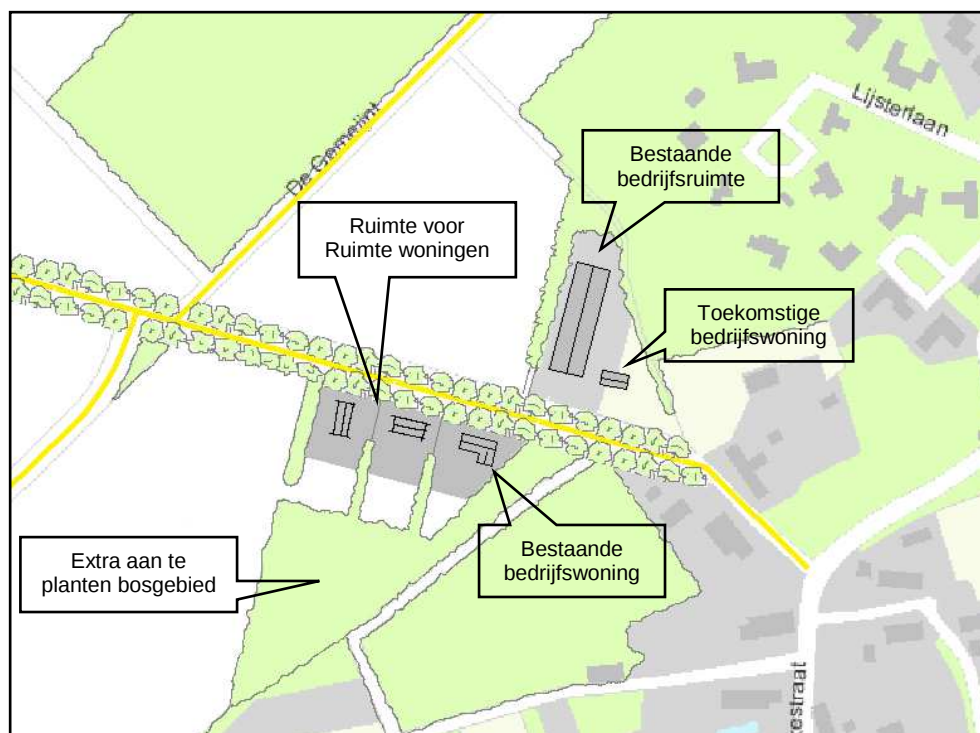
De locatie aan de Schaiksedijk 3 staat in de huidige situatie ten dienste van de intensieve veehouderij. Op deze locatie is een vergunning verleend voor het houden van 1.549 vleesvarkens, opfokberen en -zeugen, 90 vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden en 27 vleeskalveren tot 8 maanden. De geuremissie van het bedrijf bedraagt 21.754 oue/m³. Aan de Schaiksedijk 3 zijn bedrijfsgebouwen aanwezig met een oppervlakte van circa 2.450 m², 3.240 m² erfverharding waarvan 540 m² kuilplaat en een bedrijfswoning. Op het bedrijf zijn in totaal 946 varkensrechten aanwezig. Deze varkens-eenheden komen overeen met 7.000 kg fosfaat.

Beoogd wordt de locatie Schaiksedijk 3 te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Op de locatie zullen twee vrijstaande 'Ruimte voor Ruimte' woningen worden opgericht. De bestaande bedrijfswoning zal als burgerwoning bestemd worden.

Het omzetten van het bedrijfsgebouw aan de Schaiksedijk 1a in een bedrijfswoning wordt gemotiveerd met gebruikmaking van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO). De bestemmingswinst wordt daarbij gecompenseerd door de ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald kan worden door de sloop van 523 m² intensieve rundveehouderij stallen aan de Schaiksedijk 3, de sanering van 540 m² kuilplaat en de versterking van de landschappelijke structuur waaronder de aanleg van circa 4.670 m² nieuw bos in het gebied.

De herontwikkeling van de locatie Schaiksedijk 3 vindt plaats in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij aan de Schaiksedijk 3. Daartoe zullen 2.000 m² varkensstallen worden gesloopt en 7.000 kg fosfaat worden doorgehaald conform de regeling Ruimte voor Ruimte.

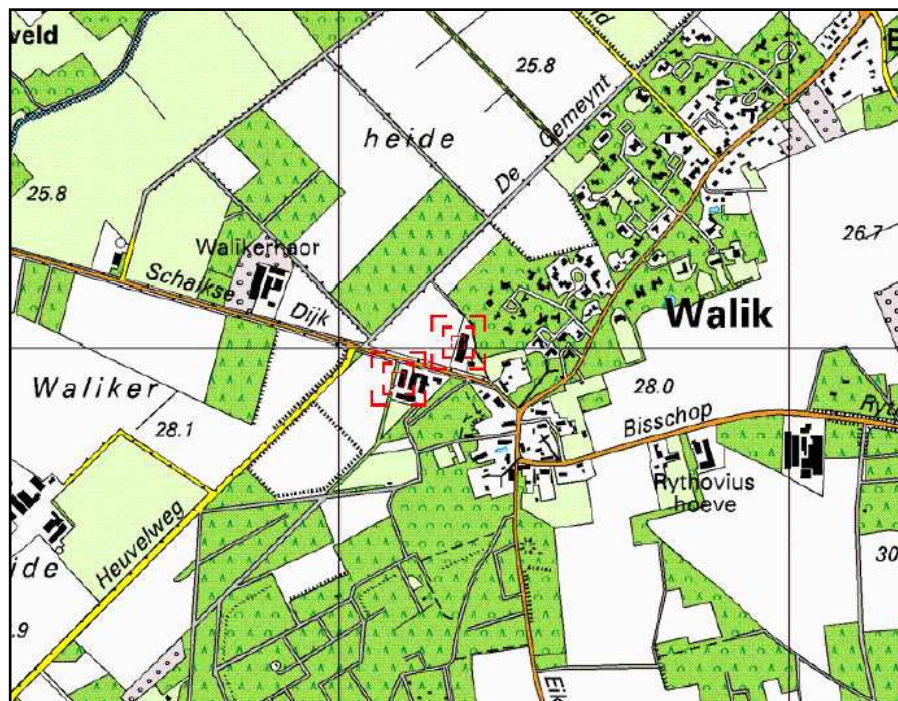
Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dienen de initiatiefnemers de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Schaiksedijk 1a en 3' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.



Figuur 1: Toekomstige situatie Schaiksedijk 1a en 3 te Riethoven

1.2 Plangebied

Het plangebied is aan beide zijden van de Schaiksedijk gelegen, ten westen van het buurtschap Walik. In figuur 2 is een topografisch overzicht van het plangebied weergegeven.

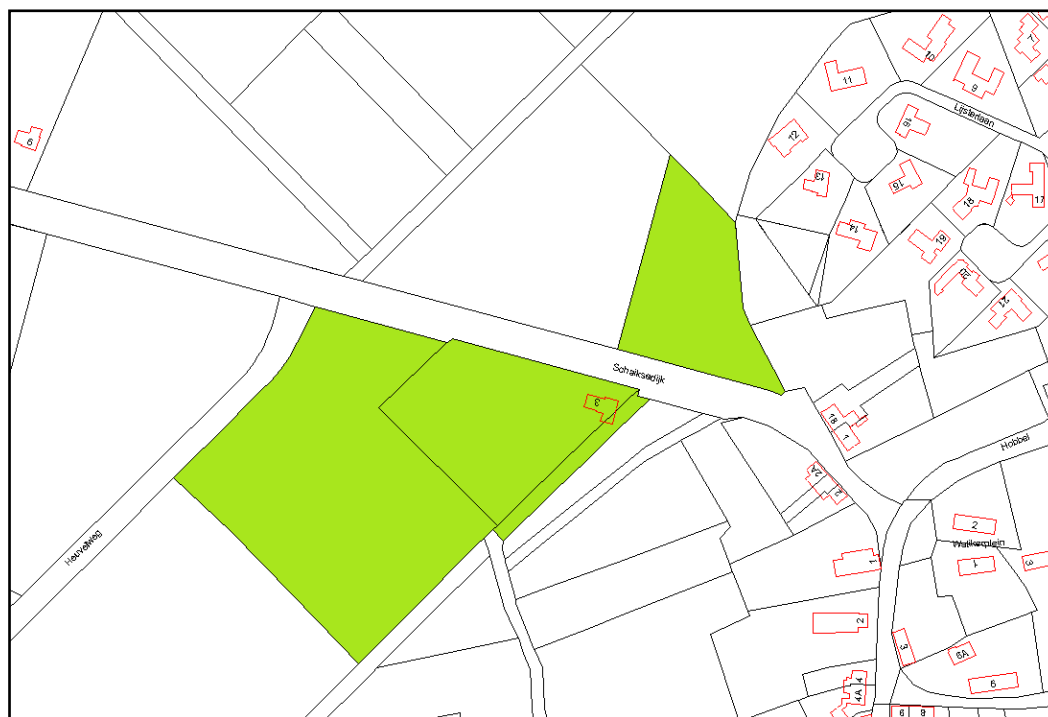


Figuur 2: Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied bestaat uit een viertal kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Hectare	Are	Centiare
Riethoven	D	884	2	29	93
Riethoven	D	885	-	99	27
Riethoven	D	886	-	12	1
Riethoven	D	1045	-	77	88

In figuur 3 is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties Schaiksedijk 1a en 3 te Riethoven en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Schaiksedijk 1a en 3' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locaties aan de Schaiksedijk 1a en 3 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' van gemeente Bergeijk.

1.5 Proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

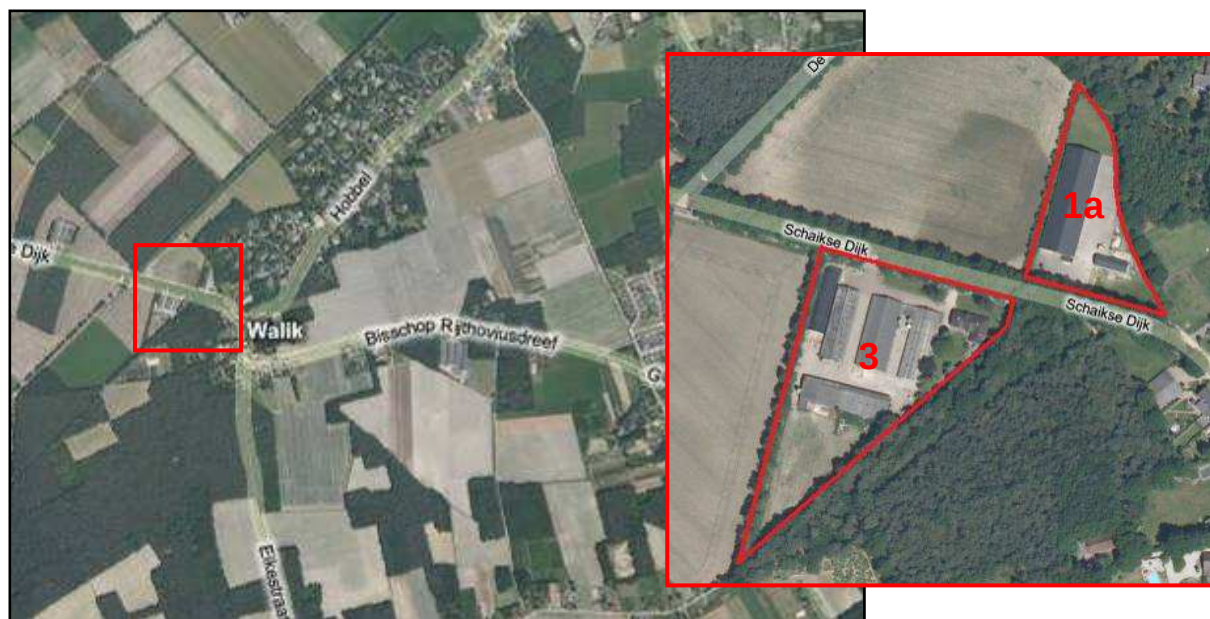
- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan beslaat een tweetal locaties, te weten Schaiksedijk 1a en Schaiksedijk 3 te Riethoven, gemeente Bergeijk. Beide locaties zijn gelegen ten westen van het buurtschap Walik. In figuur 3 is een topografisch overzicht van het plangebied weergegeven.



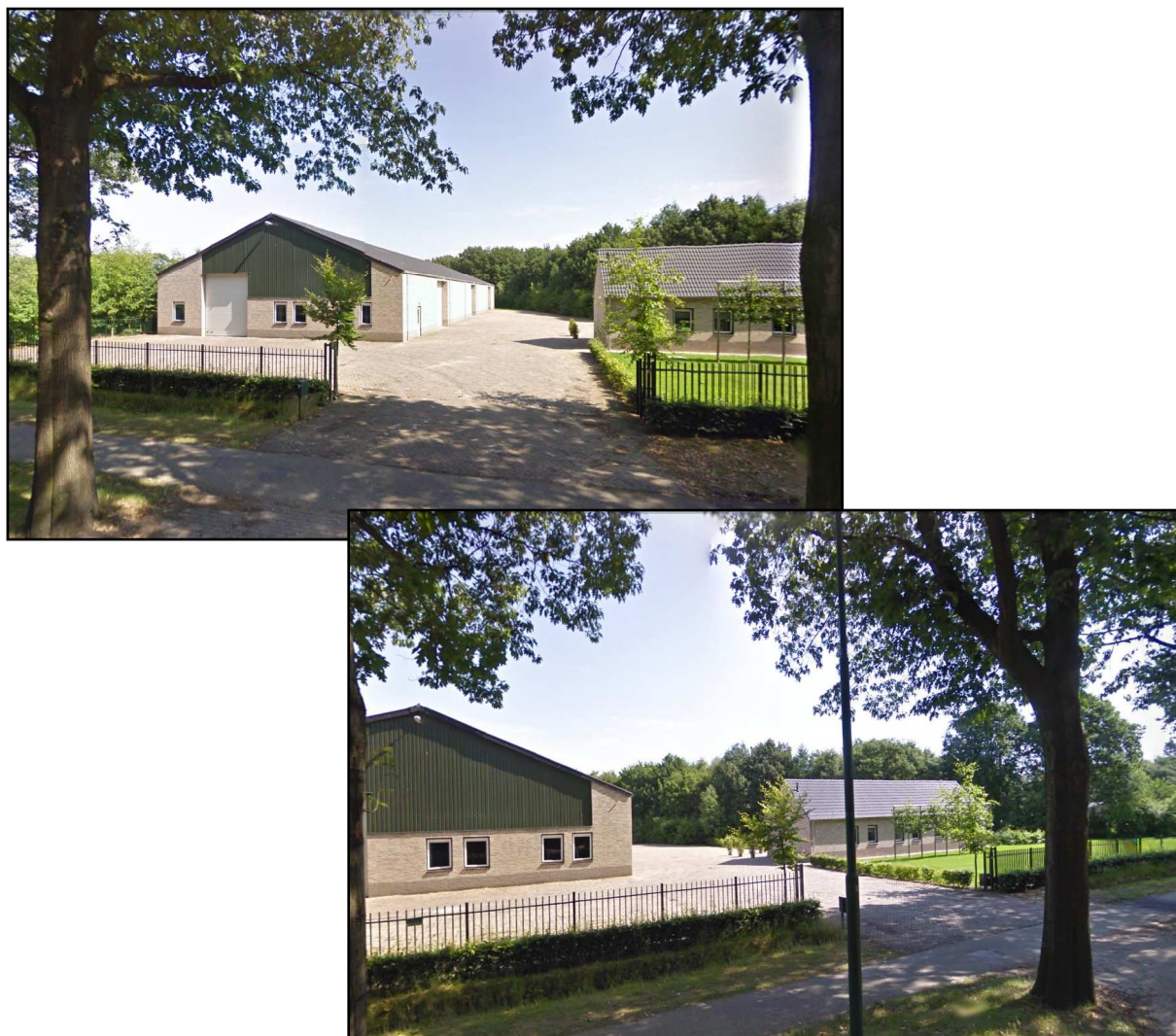
Figuur 4: Topografisch overzicht plangebied

2.2 Foto's van de locaties

In onderstaande figuren zijn foto's van de locaties aan de Schaiksedijk 1a en 3 weergegeven.



Figuur 5: Luchtfoto's van het plangebied aan Schaiksedijk 1a (links) en Schaiksedijk 3 (rechts)



Figuur 6: Schaiksedijk 1a met bedrijfsruimte (links) en bedrijfsgebouw (rechts)



Figuur 7: Bedrijfswoning aan Schaiksedijk 3



Figuur 8: Bedrijfsgebouwen plangebied Schaiksedijk 3

2.3 Ruimtelijke structuur van de omgeving

2.3.1 Geomorfologie

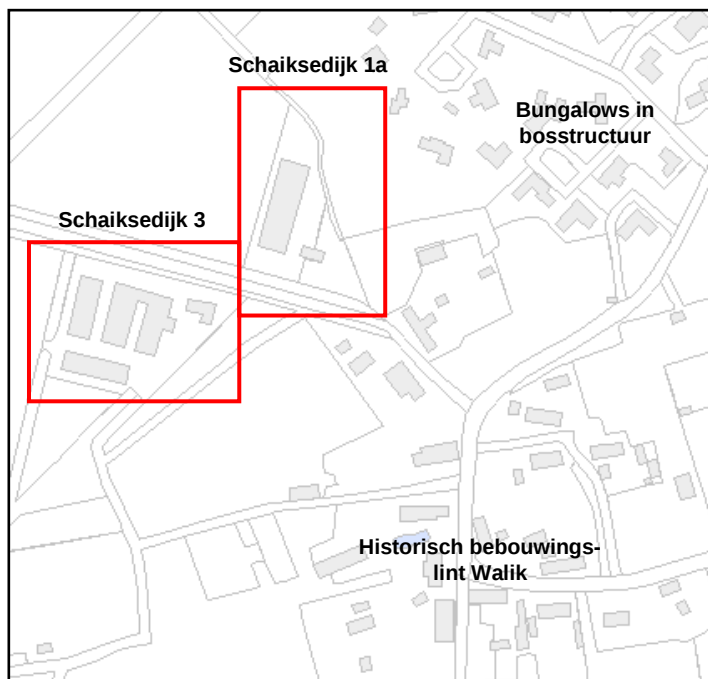
De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwest-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen in het landschap die zich niet zo duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap. De kernen binnen de gemeente zijn grotendeels gelegen op dekzandruggen en stuifduincomplexen. Op sommige plaatsen komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting door besloten boscomplexen en natuurgebieden. De zuidzijde van de gemeente Bergeijk bestaat overwegend uit terrasafzettingen-vlakten.

2.3.2 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Bergeijk wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen beekdalen en hogere gronden. Binnen de gemeente kunnen verschillende landschapseenheden onderscheiden worden. Verspreid over de gehele gemeente komen zowel uitgestrekte als kleinere bos- en natuurgebieden voor. De bos- en natuurcomplexen zijn gelegen op zowel hoger gelegen dekzandruggen als in de aangrenzende beekdalen. Oude cultuurgronden, met name in de vorm van uitgestrekte akkercomplexen, zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. Ten zuidoosten van de kern Bergeijk zijn daarnaast ook jonge ontginningen aanwezig. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling.

2.3.3 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Bergeijk zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven, 't Loo en de Weebosch. Walik is als buurtschap te kenmerken. Het historisch buurtschap is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw fors uitgebreid met een zogenaamd bungalowpark. Binnen de bestaande bosstructuur zijn bouwkvavels voor grote vrijstaande woningen ontwikkeld. Het plangebied is gelegen ten westen van het buurtschap Walik, aangrenzend aan het voormalige buurtschap en bungalowpark.



Figuur 9: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk gedeelte van een historisch bebouwingslint aan de Schaiksedijk, Eikestraat, Hobbel, Walikerplein en Bisschop Rijthoviusdreef. De bebouwingsstructuur van dit historische agrarische lint wordt gekenmerkt door een losse structuur met een van oudsher 'rommelige' verkaveling en de aanwezigheid van traditionele boerderijbebouwing. De bebouwing staat op een wisselende afstand van de weg en volgt de loop van het lint. Het bebouwingslint heeft een zeer groene uitstraling.



Figuur 10: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

2.3.4 Infrastructuur

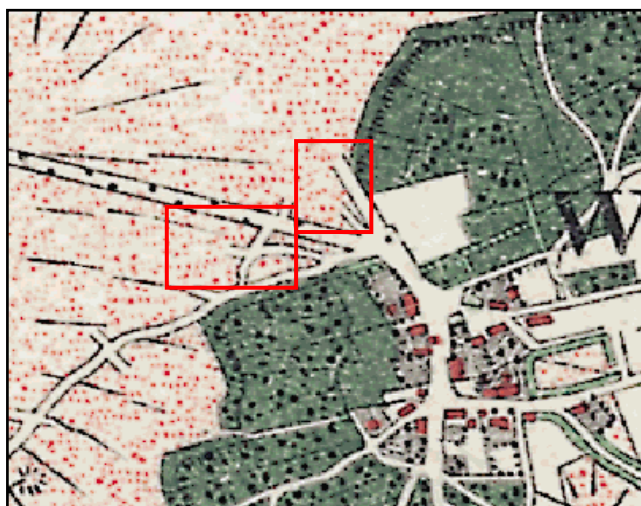
De N397 is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg binnen de gemeente Bergeijk. Deze weg sluit ten noordwesten van de gemeente, bij Eersel, aan op de stroomweg A67. Deze verbindt het gebied met Turnhout en Eindhoven. Het plangebied is tussen deze twee wegen gelegen. In oostelijke richting loopt de N397 richting Valkenswaard. De N397 sluit in Eersel tevens aan op de N284 welke de kernen Eersel, Duizel, Hapert, Bladel en Reusel ontsluit.

Naast deze wegen zijn er buiten de bebouwde kom ook enkele gemeentelijke gebiedsontsluitingswegen met 80 km/uur-regime. Deze verbinden de kernen Bergeijk en Luyksgestel en vormen een verbinding richting Lommel. De rest van het buitengebied is een 60-km-gebied.

De Schaiksedijk, waaraan het plangebied gelegen is, sluit in westelijke richting aan op de N397. Ter hoogte van het plangebied is de Schaiksedijk een 60 km-weg. In westelijke richting is het komgebied van Walik gelegen en gaat de weg over in een 30 km-zone. Daar sluit de weg aan op de Hobbel en de Eikestraat.

2.3.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van het plangebied in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Ten zuidoosten van het plangebied was sprake van een concentratie van bebouwing welke in de huidige situatie nog duidelijk herkenbaar is. Het betreft het buurtschap Walik, waarvan het bebouwingsbeeld met name dateert uit de periode 1840-1950.



Figuur 11: Historische kaart 1900-1909

2.3.6 Foto's van de omgeving



Figuur 12:
Omgeving van het plangebied

3.2 Stedenbouwkundige inpassing Ruimte voor Ruimte woningen

3.2.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Op de locatie aan de Schaiksedijk 3 zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht. Deze te ontwikkelen woningen zullen passen en aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. De bestaande bedrijfswoning op de locatie Schaiksedijk 3 is hierbij leidend.



Figuur 14: Bestaande bedrijfswoning op de locatie Schaiksedijk 3

Het plangebied is gelegen in een historisch bebouwingslint. Het oostelijk gelegen buurtschap Walik behoort tot hetzelfde bebouwingslint. Het buurtschap Walik bestaat uit historische lintbebouwing. In het kader van de stedenbouwkundige inpassing zal aangesloten worden op de bebouwing in dit buurtschap. In figuur 15 is bebouwing in de omgeving van de Schaiksedijk 3 weergegeven.



Figuur 15: Bebouwing in de omgeving

In de Welstandsnota 2003 van de gemeente Bergeijk zijn basisvoorwaarden opgenomen voor zogenaamde 'historische dorpse bebouwingslinten' als buurtschap Walik. De op te richten woningen dienen te voldoen aan de Welstandsnota 2003. De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen zijn gebaseerd op de basisvoorwaarden zoals opgenomen in de Welstandsnota 2003:

- De architectonische uitwerking dient gelijkend dan wel aanvullend te zijn op de bestaande architectuur;
- De woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- De woning mag zowel evenwijdig als haaks op de Schaiksedijk georiënteerd zijn;
- De woning dient opgericht te worden als woning met 1 of 1,5 laag met kap;
- De kap dient uitgevoerd te worden als een mansardekap, zadeldak of een afgeleide van deze daktypen.
- In de voorgevel mogen geen erkers, balkons of andere uitbouwen worden toegepast. Elementen zoals schoorstenen en dakkapellen zijn toelaatbaar, maar dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- De gevels van de woningen en bijgebouwen dient uitgevoerd te worden in baksteen. Er dient een rode of bruine baksteen gebruikt te worden;
- De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van grijs(blauw) naar zwart;
- De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen en bijgebouwen moet passen bij de landelijke omgeving. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te hebben en gedempt van toon en kleur te zijn;
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw.



Figuur 16:

Sfeerimpressie op te richten Ruimte voor Ruimte woningen



De woningen worden op een afstand van circa 20 meter van de as van de Schaiksedijk opgericht. Bij de situering van de Ruimte voor Ruimte woningen is aangesloten bij de situering van de bestaande bedrijfswoning aan de Schaiksedijk 3.

3.2.2 Bebouwingsvoorschriften

Op het hoofdgebouw zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- De afstand tot de perceelgrenzen dient minimaal 8 meter te bedragen.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen gelden onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften:

- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
- De goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De nokhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- De gezamenlijke inhoud mag niet meer bedragen dan 425 m³;
- Aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd te zijn.

3.3 Bouwvolume

De locatie Schaiksedijk 1a zal na herontwikkeling bestemd zijn als locatie voor een akkerbouwbedrijf met één bedrijfswoning. Op deze locatie zijn reeds een bedrijfsruimte van circa 1.200 m² en een bedrijfsgebouw van 110 m² aanwezig. De bestaande bedrijfsruimte zal onder andere in gebruik blijven als loods voor het akkerbouwbedrijf. Het bedrijfsgebouw van 110 m² zal bestemd worden als bedrijfswoning. Bedrijfswoningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³ met daarbij bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m². De inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 1.175 m³ bedragen.

Op de locatie aan de Schaiksedijk 3 zullen twee vrijstaande woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' worden opgericht. Deze woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De op te richten bijgebouwen op de locatie zullen een oppervlakte hebben van maximaal 100 m². De bestaande bedrijfswoning aan de Schaiksedijk 3 zal als burgerwoning bestemd worden.

De kavels hebben een oppervlakte van circa 1.440 m² met een diepte van circa 41 meter en een breedte van circa 35 meter.

3.4 Beoogde gebruiksfunctie project

Beide locaties aan de Schaiksedijk vormen thans één bedrijf bestaande uit een intensieve veehouderij en een akkerbouwtaak. Na herontwikkeling van de locaties zal de locatie aan de Schaiksedijk 1a bestemd zijn voor een akkerbouwbedrijf met één bedrijfswoning. De locatie aan de Schaiksedijk 3 zal bestemd zijn als drie woonpercelen voor één vrijstaande woning op ieder perceel.

3.5 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)

De kavels op de locatie aan de Schaiksedijk 3 worden ontsloten op de Schaiksedijk. Per woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

In de nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

4.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- Het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten.
- Het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen.
- Het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum.
- Het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan de groene woonwensen.

De realisatie van een tweetal woningen in een landelijke omgeving in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering. Dit komt enerzijds tot uiting doordat de provincie haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan een versterking van Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit.

De Structuurvisie kent een aantal belangrijke beleidsaanpassingen ten opzichte van de Interim Structuurvisie. Zo wordt het principe van zuinig ruimtegebruik, zoals neergelegd in de Interim Structuurvisie, in de SVRO vervangen door zorgvuldig ruimtegebruik.

Het doel is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik maakt de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk.

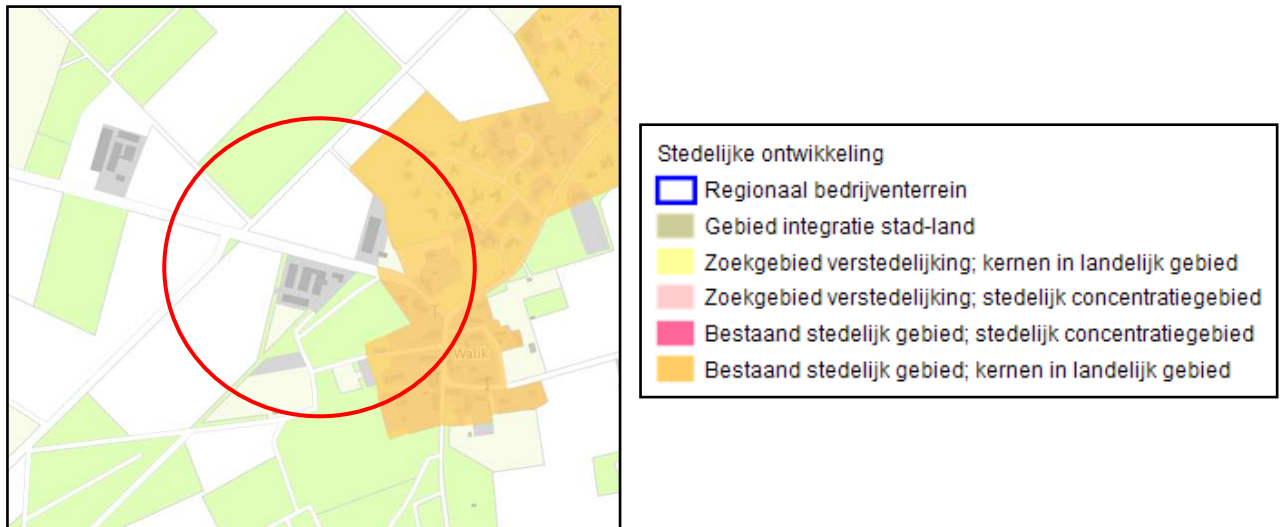
4.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

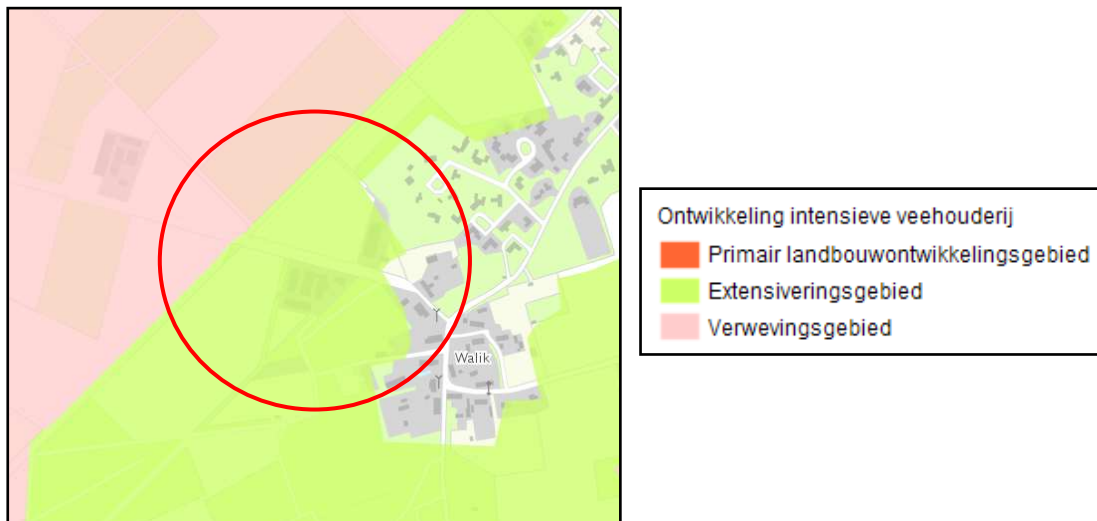
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 17: Plankaart Verordening Ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'



Figuur 18: Plankaart Verordening Ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'



Figuur 19: Plankaart Verordening Ruimte 'Natuur en Landschap'

Het plangebied grenst direct aan 'bestaand stedelijke gebied; kernen in landelijk gebied' en de 'ecologische hoofdstructuur'. Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. In het landelijke gebied kan woningbouw slechts in de bebouwingsconcentraties toegevoegd worden indien het Ruimte voor Ruimte woningen betreffen en indien voldaan wordt aan de regels voor Ruimte voor Ruimte. Voor ontwikkelingen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' geldt een overgangsregeling.

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Herontwikkeling van de locatie aan de Schaiksedijk 3 naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de EHS geen bezwaar. De locatie Schaiksedijk 3 is wel direct aansluitend aan een bestaand bosgebied (Natuurgebiedsplan 2003) gelegen. Sanering van deze intensieve veehouderij in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' zal een positieve invloed hebben op de milieu- en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Door sanering van het intensieve veehouderijbedrijf zal een afname plaatsvinden van de stikstofdepositie ter plaatse. Deze afname is van positieve invloed op de natuurkwaliteit in de omgeving. Door de aanplant van nieuw bos en de landschappelijke inpassing van de woningen worden de natuurwaarden versterkt.

Extensiveringsgebieden zijn gebieden waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Derhalve past de sanering van de intensieve veehouderij aan de locatie Schaiksedijk 3 en de instandhouding van de akkerbouwtaak aan Schaiksedijk 1a binnen het beleid voor extensiveringsgebieden.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken en te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt dus het beleid van het kerngebied groenblauw, maar heeft ook eigenstandige betekenis voor water, biodiversiteit en landschap.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Herontwikkeling van het plangebied is passend binnen de groenblauwe mantel aangezien de herontwikkeling gepaard gaat met de aanleg en versterking van landschapselementen en de aanleg van circa 4.670 m² bos.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. De provincie Noord-Brabant wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Zo dient bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever te worden benut.

Onderhavig initiatief sluit aan op het beleid van de provincie Noord-Brabant zoals verwoord in de Verordening Ruimte. Door herontwikkeling van de locatie aan Schaiksedijk 3 vindt sloop van dissonerende bebouwing plaats en zal een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht. Door herontwikkeling van de locatie Schaiksedijk 1a zal bestaande ruimte intensiever worden benut. Onderhavig bestemmingsplan heeft derhalve geen inname van open ruimte tot gevolg.

4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

4.2.3.1 Totstandkoming beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

De bouw kavels aan de Schaiksedijk 3 worden ontwikkeld door middel van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen.

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte' regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'. Om toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien op 22 februari 2002.

4.2.3.2 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De 'Ruimte voor Ruimte' regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van de woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten.

4.2.3.3 Toetsing herontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan is deels gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte' en deels op de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavige herontwikkeling:

1. *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.*

Ten behoeve van de bouw van de twee woningen worden op de bedrijfslocatie van initiatiefnemers aan de Schaiksedijk 3 2.000 m² stallen gesloopt die ten dienste staan van de intensieve varkenshouderij. Hierdoor is zeker gesteld dat voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

2. *De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een bebouwingsconcentratie en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
Het plangebied is gelegen aan een historisch bebouwingslint dat aansluit op het buurtschap Walik. De realisatie van de woningen wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.
3. *De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. Het plangebied is gelegen tegen het buurtschap Walik. Burgerwoningen in de omgeving zijn allen ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
4. *De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.*
Het plangebied aan de Schaiksedijk 3 is niet in de groene hoofdstructuur gelegen.
5. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
In onderhavige toelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat er geen verontreinigingen op het perceel aanwezig zijn en de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbeterd. Door de herontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Landschappelijke waarden worden door de herontwikkeling versterkt.
6. *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.*
De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van 2.000 m² stallen en de intrekking van milieurechten.
7. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.*
Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat op de projectlocatie.
8. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting is een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen.
9. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
De aanwezige bedrijfsgebouwen op de locatie Schaiksedijk 3 hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

10. *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*

Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn. Daartoe zal initiatiefnemer bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de stallen inderdaad gesloopt zijn. De doorhaling van de benodigde rechten zal worden aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen.

11. *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*

Aan de locatie Schaiksedijk 3 worden woonbestemmingen toegekend. Het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen is derhalve na herontwikkeling niet mogelijk.

12. *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

In ruil voor de sanering van een intensief varkenshouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden een tweetal woningen te realiseren. De oprichting van een tweetal woningen maakt de sanering van de intensieve varkenshouderij aan de Schaiksedijk 3 financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

4.2.4 Buitengebied in Ontwikkeling

4.2.4.1 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zowel het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, als hergebruik van bestaande bebouwing als het stimuleren van economische functies op het platteland die zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies van het landelijk gebied, zoals de landbouw, kunnen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

Met de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. De nota schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

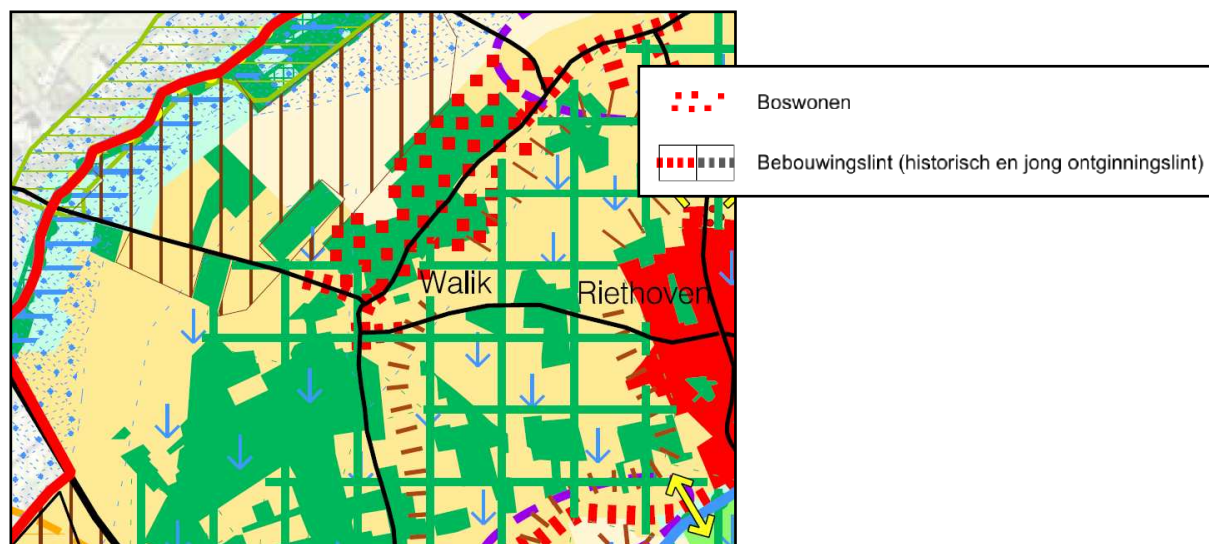
Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie, namelijk aan een historisch bebouwingslint, welke aansluit op het buurtschap Walik.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling die bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Bergeijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt de omzetting van een bedrijfsruimte in een bedrijfswoning mogelijk. In samenhang met de omzetting van een bedrijfsruimte aan de Schaiksedijk 1a in een bedrijfswoning, zullen bedrijfsgebouwen aan de Schaiksedijk 3, welke ten dienste staan van de intensieve rundveehouderij, met een oppervlakte van 523 m² worden gesloopt, 540 m² kuilplaat worden gesaneerd en circa 4.670 m² bos worden aangeplant.

De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is niet verankerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening of de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte is opgenomen dat BIO-initiatieven doorgang kunnen vinden als de betreffende bestemmingsplanwijziging voor 1 juli 2011 is vastgesteld.

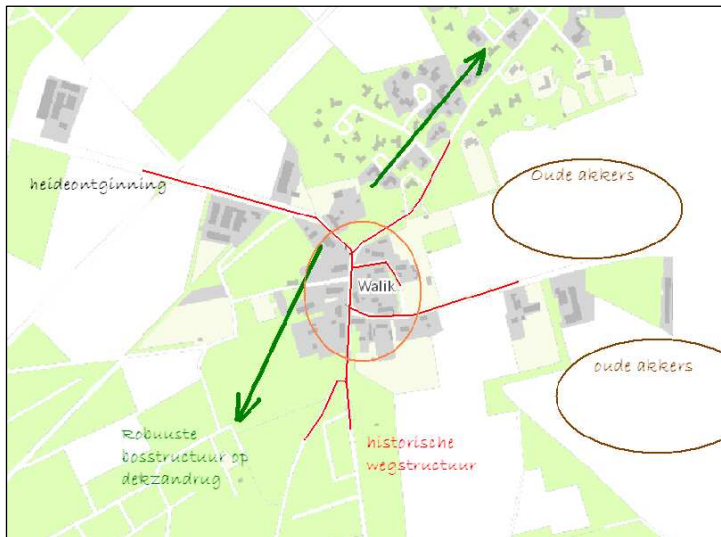
4.2.4.2 Gebiedsvisie Schaiksedijk

Het bebouwingslint waaraan het plangebied aan de Schaiksedijk gelegen is, sluit aan op het buurtschap Walik en zet zich voort aan de Eikestraat, Walikerplein en de Bisschop Rijthoviusdreef. De Schaiksedijk vormt de verbinding tussen het buurtschap Walik en de Provincialeweg N397, welke in verbinding staat met de rijksweg A67.



Figuur 20: Ligging bebouwingslint in omgeving

Het buurtschap Walik is in de late middeleeuwen ontstaan aan de buitenrand van de akkerbouwcomplexen van Riethoven. De historische wegenstructuur is thans nog nagenoeg volledig aanwezig. Het historische bebouwingscluster is gelegen tegen een noord-zuid gerichte dekzandrug. Deze dekzandrug is rond 1900 beplant. De robuuste bosstructuur volgt de dekzandrug en vormt dan ook een gave landschappelijke overgang naar de achtergelegen jonge heide-ontginningsgronden.



Figuur 21:
Structuur Walik

De Schaiksedijk staat op de historische kaarten al aangegeven als een kaarsrechte verbinding dwars door de heide naar Schadewijk en Eersel.



Figuur 22:
Historische kaart omgeving plangebied

In de 60'er en 70'er jaren van de vorige eeuw is de bestaande bosstructuur ten noorden van Walik ontwikkeld tot een bungalowpark. De oude bosstructuren zijn daarbij voor een belangrijk deel behouden gebleven. De oude structuur is daarmee nog goed leesbaar.



Figuur 23:
Bosstructuur omgeving Walik

Het plangebied is gelegen direct grenzend aan de historische kern aan het doorgaande lint in het half gesloten agrarisch landschap. In de historische context ligt de locatie als eerste boerderij op de jonge heide-ontginningsgronden, aangeleund tegen de robuuste bosstructuur. Ten westen van het plangebied is slechts zeer sporadisch bebouwing gelegen. De varkensstallen vormen daarmee de westelijke entree van Walik. Walik verdient een fraaiere entree aan deze zijde. Het realiseren van hoogwaardige woningbouw op ruime kavels binnen een bosstructuur op deze locatie verbetert de entree aanzienlijk. Ter plaatse van de Schaiksedijk is de robuuste bosstructuur op zijn smalst. Het versterken van de bosstructuur ter plaatse is vanuit landschappelijk-ecologisch perspectief gewenst.

Na 1900 is de bebouwingscluster Walik enigszins verdicht met nieuwe woningen, onder andere typisch Kempische boerderijen uit de jaren '20 en '30 uit de vorige eeuw. De historische groen- en wegstructuren zijn hierbij bewaard gebleven. Thans is de oude kern Walik dan ook een prachtig voorbeeld van een Brabantse nederzetting. De bebouwingsstructuur van het historische bebouwingslint wordt gekenmerkt door een losse structuur met een van oudsher rommelige verkaveling en de aanwezigheid van traditionele boerderijbebouwing. De bebouwing staat op een wisselende afstand van de weg en volgt de loop van het lint. In het oostelijk gedeelte van het bebouwingslint kent een hoge bebouwingsdichtheid. Richting het westen ligt de bebouwing meer verspreid aan het lint en zijn enkele open ruimten tussen de bebouwing aanwezig. Verdichting van de kern van het historische gehucht is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet gewenst.



Figuur 24: Bebouwingsstructuur bebouwingslint

Het bebouwingslint heeft een zeer groene uitstraling. Middenin het bebouwingslint is een kleine brink gelegen. De percelen aan het lint zijn zeer groen ingericht.



Figuur 25: Kleine brink in bebouwingsconcentratie

Binnen het plangebied aan het lint is het agrarische bedrijf van initiatiefnemers aanwezig. Dit bedrijf bestaat uit een intensieve veehouderij, een intensieve rundveehouderij en een akkerbouwtaak. De historische boerderijen in de kern van Walik zijn thans (overwegend) niet meer in gebruik als landbouwbedrijf. Walik is een woonkern geworden met enkele kantoor- en bedrijfsfuncties. Het bebouwingslint betreft dan ook een gemengd lint.

De intensieve veehouderij van initiatiefnemers vormt qua aard, omvang en schaal een knelpunt. Deze intensieve veehouderijlocatie aan de Schaiksedijk 3 kan daarmee in de sfeer van het beleid 'Buitengebied in ontwikkeling' worden gebracht. Herontwikkeling van het perceel is wenselijk en draagt bij aan een versterking van de omgevingskwaliteit van de Schaiksedijk en het bebouwingslint Walik. Ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de bedrijfsgebouwen aan de Schaiksedijk, welke ten dienste staan van de intensieve rundveehouderij, te saneren.



Figuur 26: Bedrijfslocatie aan Schaiksedijk 3

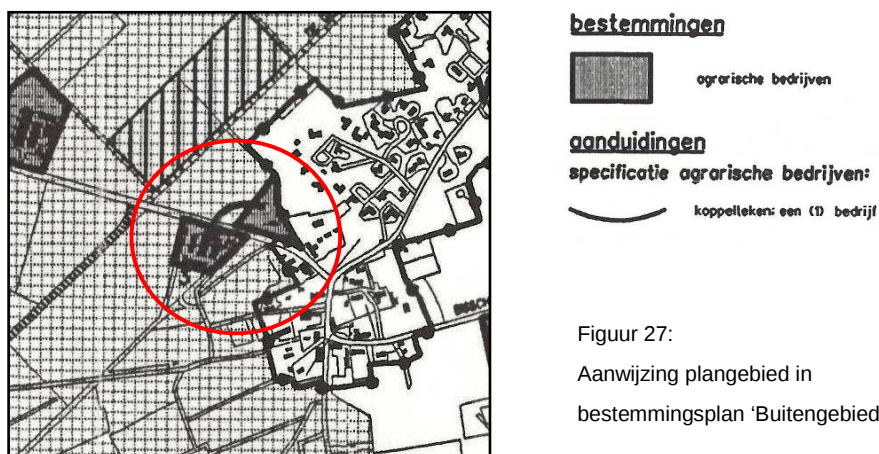
Het perceel aan de Schaiksedijk 3 vormt de westelijke entree van het bebouwingslint. Het sfeerbeeld ter plaatse van de bedrijfslocatie bepaalt in belangrijke mate de aanblik van het lint. Herontwikkeling van deze locatie naar woningen biedt kansen voor het bebouwingslint. Hiermee wordt de entree van het bebouwingslint versterkt en krijgt het lint een kleinschaliger en groener karakter. De bebouwing dient echter aan te sluiten op de bestaande bebouwing aan het lint.

Aan de overzijde van de locatie Schaiksedijk 3 is aan de Schaiksedijk 1a de akkerbouwtaak van initiatiefnemers gelegen. Deze niet-milieubelastende activiteit is passend binnen het gemengde bebouwingslint en draagt bij aan het behoud van het gevarieerde karakter van het bebouwingslint. Ten behoeve van de voortzetting van het akkerbouwbedrijf is de aanwezigheid van een bedrijfswoning noodzakelijk. Derhalve zal het bestaande bedrijfsgebouw aan de Schaiksedijk 1a worden omgezet in een bedrijfswoning. Deze omzetting wordt gemotiveerd met gebruikmaking van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De bestemmingswinst wordt gecompenseerd door de ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald kan worden door de sloop van 523 m² intensieve rundveehouderij stallen aan de Schaiksedijk 3, de sanering van 540 m² kuilplaat en de versterking van de landschappelijke structuur waaronder de aanleg van circa 4.670 m² nieuw bos in het gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Aanwijzing in vigerend bestemmingsplan

De locaties aan de Schaiksedijk 1a en 3 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' van gemeente Bergeijk.



Figuur 27:
Aanwijzing plangebied in
bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

In dit bestemmingsplan is het plangebied aangewezen als 'agrarisch gebied met natuurwaarden' met de detailbestemming 'agrarisch bedrijven' waarbij de locatie Schaiksedijk 1a gekoppeld is aan de locatie Schaiksedijk 3. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen, zoals een mestopslagsilo op bedrijfsniveau en bedrijfs- en teeltondersteunende voorzieningen met uitzondering van een glastuinbouwbedrijf;
- binnen de begrenzing van de bestemming mag niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig zijn.

4.3.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' biedt voor de locaties aan de Schaiksedijk geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplans te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5. WATERTOETS

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven op de locaties inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestedilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.2 Relevant beleid

5.2.1 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

5.2.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

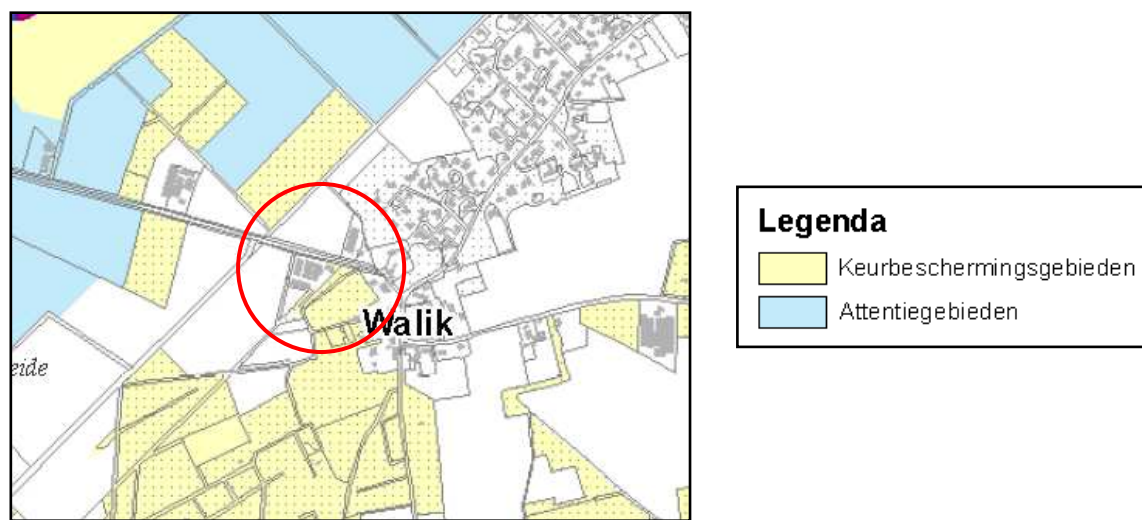
Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Burgemeester en wethouders hebben op 29 juli 2008 besloten om de inspanningen, wettelijke verplichtingen en wensen van de gemeente Bergeijk voor de periode 2010 tot en met 2014 te verankeren in een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Door middel van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Bergeijk 2010-2014 worden de wettelijke taken, de invulling van de zorgplichten ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater, de wijziging van de rioolheffing en overige inspanningen op het gebied van de riolering en waterhuishouding vastgelegd in het beleid van de gemeente.

5.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De locaties aan de Schaiksedijk zijn op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.



Figuur 28: Keurkaart Keur 2009

5.3 Beleid Waterschap De Dommel

Het plangebied aan de Schaiksedijk te Riethoven is gelegen in het beheersgebied van waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid is verwoord in de Beleidsnota Stedelijk Water en het Waterbeheerplan 2010-2015.

5.3.1 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.

De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

5.3.1.1 Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

5.3.1.2 Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

5.3.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

5.3.3 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +28 m. De bodem aldaar betreft een haardpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand). De locaties zijn gelegen op een dekzandrug (oud bouwlanddek).

Op de locaties vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van de locaties bedraagt -200-250 cm-mv. De GHG ter plaatse bedraagt -100-120 cm-mv.

5.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

Op de locatie aan de Schaiksedijk 1a vindt slechts een herbestemming van de bestaande gebouwen plaats. De afvoer van het hemelwater zal derhalve in de nieuwe situatie niet wijzigen.

De locatie aan de Schaiksedijk 3 is thans grotendeels bebouwd dan wel verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 2.450 m² en circa 3.240 m² van het erf is verhard. Tevens is op de locatie een bedrijfswoning aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet de bouw van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouwen en erfverharding met behoud van de bestaande bedrijfswoning.

5.5.1 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 500 m² per woning verwacht, bestaande uit:

- 200 m² hoofdgebouw;
- 100 m² bijgebouwen;
- 200 m² erfverharding.

De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt daarmee af met in totaal 4.690 m².

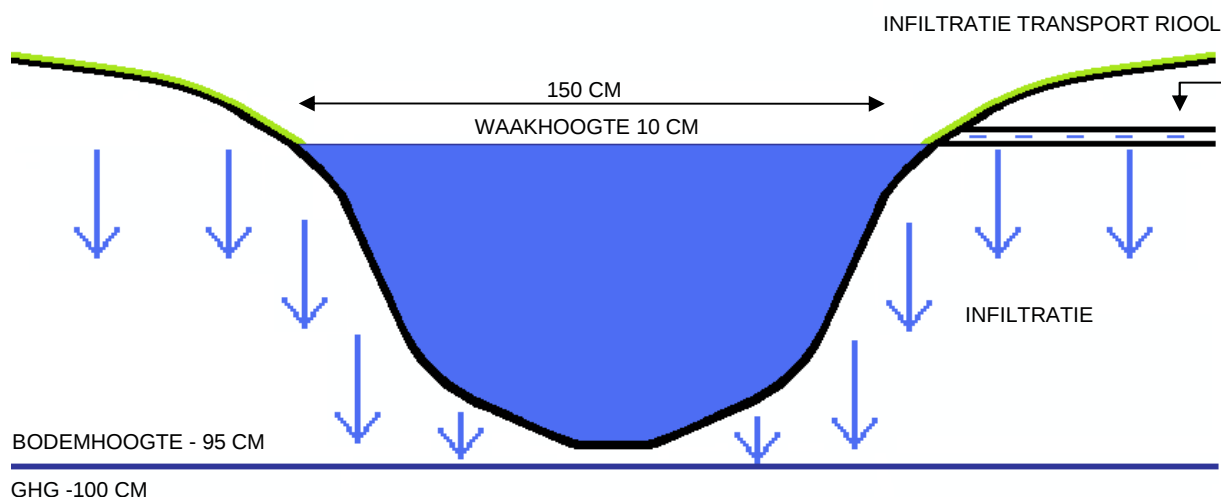
Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.000 m² van de twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Schaiksedijk 51 m³ bedraagt.

5.5.2 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

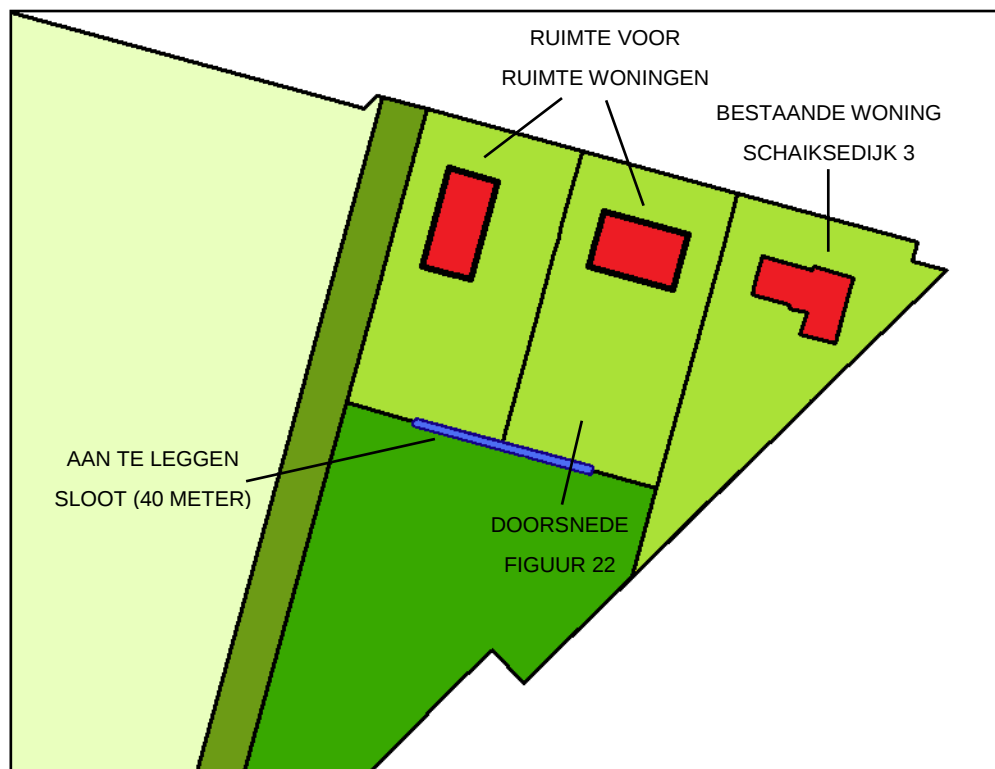
In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen sloot. Deze sloot worden zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

De GHG aan de Schaiksedijk 3 bedraagt -100-120 cm-mv. De sloot die in het plangebied gerealiseerd wordt, krijgt derhalve een diepte van 95 cm. Daarbij zal een waakhoogte van 10 cm gehanteerd worden. De aan te leggen sloot zal een lengte hebben van 40 meter en een breedte van 1,5 meter. De sloot heeft derhalve een bergingscapaciteit van 51 m³.

De sloot wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur 29: Doorsnede aan te leggen sloot



Figuur 30: Hemelwaterafvoer Schaiksedijk 3

5.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locaties aan de Schaiksedijk vallen onder het beheer van waterschap De Dommel. Het waterschap De Dommel heeft een advies uitgebracht over het onderhavige project. Dit advies is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

6.1 Natuur

6.1.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

6.1.1.1 Natuurloket

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Uit betreffende databank blijkt dat in de kilometerhokken ter plaatse van de Schaiksedijk (X:153 / Y:373 en X:153 / Y:374) van de rode lijst 1 soort vaatplant en dagvlinder en 3 soorten paddenstoelen zijn gesignaleerd. Tevens zijn in de betreffende kilometerhokken van lijst 1 van de Flora en faunawet 4 soorten vaatplanten en van de lijst 2 en 3 van de Flora en faunawet 2 soorten vaatplanten waargenomen.

Rapportage voor kilometerhok X:153 / Y:373								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					1	slecht	-	1975-1990
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen					3	slecht	0%	1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 31: Rapportage kilometerhok X:153/Y:373 bron: Natuurloket

Rapportage voor kilometerhok X:153 / Y:374								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	4	2				goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders					1	redelijk	0%	1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 32: Rapportage kilometerhok X:153/Y:374 bron: Natuurloket

6.1.1.2 Waarneming.nl

Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied ligt binnen het gebied 'Bergeijk', welke de gehele gemeente Bergeijk beslaat.

Uit de waarnemingen blijkt dat het overgrote deel van de 'zeldzame' waarnemingen plaatsvindt in het subgebied 'De Plateaux', welke aan de zuidelijke gemeentegrens gelegen is. De waarnemingen in de categorie 'zeer zeldzame' soorten vinden geheel plaats in het gebied 'De Plateaux'. In het overige grondgebied van de gemeente Bergeijk is wat betreft 'zeldzame' en 'zeer zeldzame' soorten in 2010 de zoetwatervlokreeft *Gammarus roeselii* waargenomen. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het plangebied geen of weinig actuele natuurwaarden kent.

6.1.1.3 Quickscan flora en fauna

In het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie Schaiksedijk 3 is door Bureau Meervelt een 'Notitie flora en fauna' opgesteld. De onderzoeksrapport d.d. 9 november 2010 met rapportnummer 10-078 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

Ten aanzien van de gebiedsbescherming:

Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de herontwikkeling van de locatie Schaiksedijk, Riethoven.

- Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. De voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op de natuurwaarden waarvoor het nabij gelegen N2000 gebied is aangewezen. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.
- Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS.
- De Boswet is niet van toepassing. De houtsingel op de grens van het plangebied blijft gespaard.

Ten aanzien van soortbescherming:

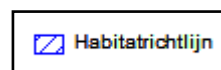
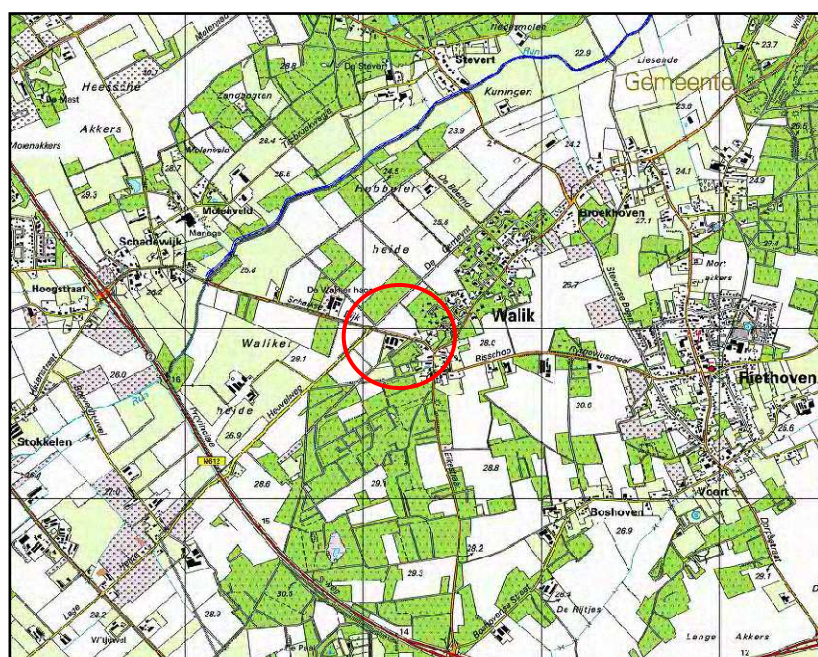
Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en verhardingen. De betekenis voor flora en fauna is in de huidige staat gering. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk **mits** rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels en vleermuizen.

- Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten **alleen tijdens de broedperiode** zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode worden aangehouden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de sloopwerkzaamheden uit te voeren.
- In de gebouwen zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen, met name voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Tijdens het veldbezoek werden echter geen sporen aangetroffen van bewoning. Mogelijk dienen de gebouwen incidenteel als rust- en verblijfsplaats. Het verdient aanbeveling te slopen door strippen, de opstallen vooraf ongeschikt te maken door ventilatie (in spouwmuren en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
 - half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereenvolgens onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).

6.1.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten noorden van het plangebied is het Habitatrichtlijngebied Run gelegen. Een gedeelte van de Run, vanaf de Schaiksedijk tot de monding in de Dommel, is aangewezen als Habitatrichtlijngebied op grond van de aanwezigheid van de Drijvende waterweegbree.

Sanering van het intensieve veehouderijbedrijf en de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen heeft een positief effect op de natura 2000 gebieden.

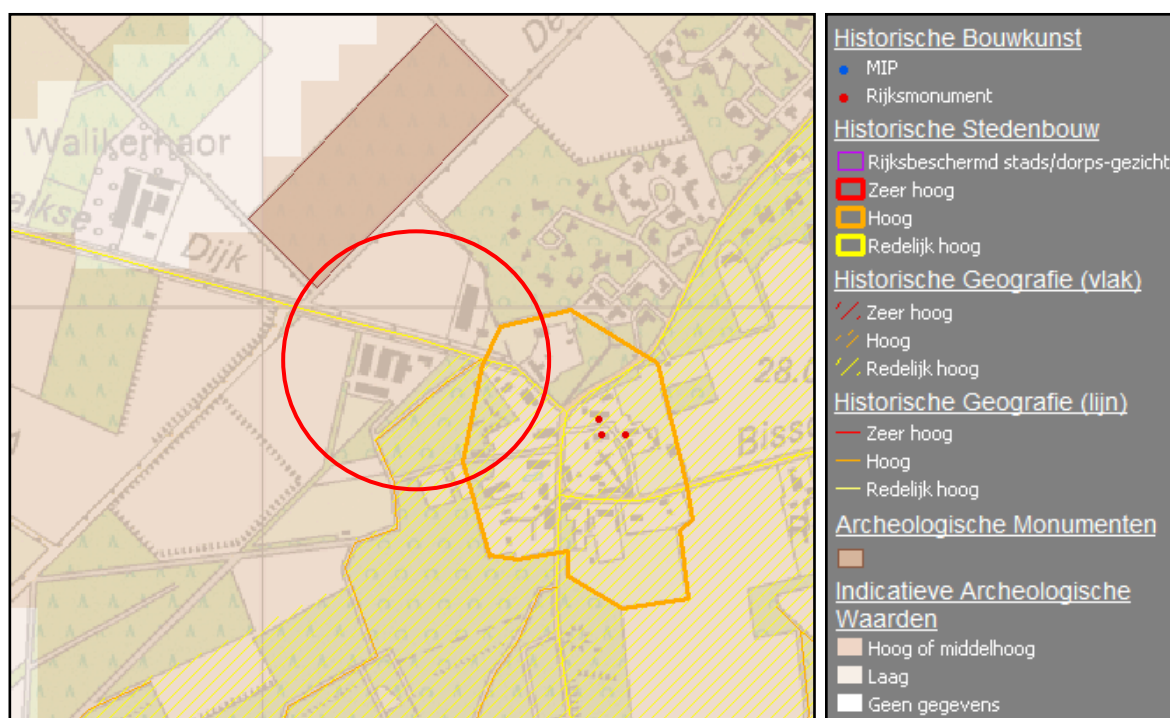


Figuur 33:
Ligging plangebied t.o.v.
Habitatrichtlijngebieden

6.2 Cultuurhistorie en archeologie

6.2.1 Cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 34: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor het plangebied een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Tevens zijn de locaties aangeduid als gelegen aan een historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen, spoorwegen, kanalen en sloten. De gronden grenzend aan de locatie Schaiksedijk 3 zijn aangeduid als historische geografie met een redelijk hoge waarde. Deze gronden maken deel uit van een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en hakhout. Het akkercomplex dateert uit periode 1250-1500.

Het cluster Walik, ten oosten van het plangebied, is aangeduid als historische stedenbouw met een hoge waarde. Binnen dit cluster zijn een drietal Rijksmonumenten gelegen, te weten:

- Walikerplein 1;
- Walikerplein 2;
- Walikerplein 3.

6.2.2 Archeologie

Het plangebied heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding 'hoog of middel-hoog'. Aan de Schaiksedijk 1a wordt bestaande bebouwing herbestemd. Aan de Schaiksedijk 3 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en twee Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd. Deze Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht op het bestaande bouwblok waarop zich thans onder andere 2.450 m² bedrijfsgebouwen en 540 m² kuilplaat bevinden. Op het bouwblok hebben derhalve in het verleden reeds graafwerkzaamheden plaatsgevonden die er voor hebben gezorgd dat het bodemprofiel verstoord is. Een archeologisch onderzoek aan de Schaiksedijk 3 wordt niet noodzakelijk geacht vanwege de lage kans op het aantreffen van onverstoorde bodemprofielen.

6.3 Agrarische aspecten

In de directe omgeving van het plangebied (500 meter) is één intensieve veehouderij gelegen, te weten Schaiksedijk 6.



Figuur 35: Ligging plangebied t.o.v. Schaiksedijk 6

Deze veehouderij mag geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden.

6.3.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

In aanvulling op de Wgv heeft gemeente Bergeijk de 'Gebiedsvisie en gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. De verordening van de gemeente Bergeijk stelt de volgende normen en afstanden:

- 3 oue/m³ in de bebouwde kom;
- 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom;
- 100 meter voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactoren vastgesteld zijn, binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor kleine bedrijven (minder dan 56 dieren) met dieren waarvoor geen emissiefactoren vastgesteld zijn, binnen de bebouwde kom;
- 50 meter voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactoren vastgesteld zijn buiten de bebouwde kom.

In de Wgv is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij (Ruimte voor Ruimte woning), op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

De Ruimte voor Ruimte woningen zullen worden gerealiseerd op de kavel die in de huidige situatie in gebruik is voor de intensieve veehouderij aan de Schaiksedijk 3. De veehouderij aan de Schaiksedijk 6 en de te realiseren woningen liggen allen buiten de bebouwde kom. De afstand van de Ruimte voor Ruimte woningen tot de intensieve veehouderij aan de Schaiksedijk 6 bedraagt meer dan 50 meter. Er bestaan dan ook in dit opzicht geen beperkingen voor het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie aan de Schaiksedijk 3.

De bedrijfsruimte aan Schaiksedijk 1a zal middels onderhavig bestemmingsplan worden omgezet in een bedrijfswoning. Met betrekking tot bedrijfswoningen dient rekening gehouden te worden met een vaste afstand van 50 meter tussen een bedrijfswoning en een veehouderij. De afstand van de bedrijfsruimte tot de intensieve veehouderij aan de Schaiksedijk 6 bedraagt meer dan 50 meter. Er bestaan dan ook in dit opzicht geen beperkingen voor het omzetten van het bedrijfsgebouw in een bedrijfswoning.

6.3.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. In de 'Gebiedsvisie en gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij' van gemeente Bergeijk is een tabel met de achtergrondbelasting binnen de gemeente opgenomen. In extensiveringsgebieden in het buitengebied bedraagt de achtergrondbelasting gemiddeld 4 oue/m³.

Het leefklimaat wordt in een gebied met een achtergrondbelasting van 4 oue/m³ beoordeelt als 'goed' tot 'zeer goed'. Herontwikkeling van de locatie Schaiksedijk 3 naar twee Ruimte voor Ruimte woningen is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

6.3.3 Geurbelasting op omgeving

De geurbelasting op de kern Walik, afkomstig van de intensieve veehouderij aan Schaiksedijk 3, neemt door herontwikkeling van de locatie af. Derhalve zal het leefklimaat in de kern Walik verbeteren.

6.4 Geluidaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitengebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is in september 2010 een akoestisch onderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 3 september 2010 met rapportnummer 1007/067/RV behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

Voor alle drie de woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de Heuvelweg de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB niet overschrijdt. Voor de Schaiksedijk geldt echter dat de geluidbelasting op de voorgevels van de drie woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek.

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) op de Schaiksedijk blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op met circa 6 dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer onder de voorkeursgrenswaarde.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

6.5 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen en de herbestemming van een bestaand bedrijfsgebouw naar bedrijfswoning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

6.6 Bodemgesteldheid

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Bij aanvraag van een bouwvergunning zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente worden overlegd.

6.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

6.7.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 1.275 meter en betreft VOF P. de Haas aan de Broekhovenseweg 1 te Riethoven. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

6.7.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bergeijk bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Bergeijk vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Circa 1.160 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. De locaties aan de Schaiksedijk zijn niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

6.7.3 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

7.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7.4 Toelichting bestemmingen

7.4.1 Agrarisch met waarden

De bedrijfslocatie aan de Schaiksedijk 1a is aangeduid als 'Agrarisch met waarden' evenals de gronden welke in gebruik zijn voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie. Op de locatie aan de Schaiksedijk 1a mogen binnen het bouwvlak bedrijfsgebouwen met een maximale oppervlakte van 1.500 m² worden opgericht. De goothoogte van deze bebouwing mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, de bouwhoogte niet meer dan 12 meter.

Tevens is één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³ toegestaan. De goothoogte van deze bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij deze bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m². De inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.175 m³.

7.4.2 Bos

De gronden welke aangeplant zullen worden als bos, zijn aangeduid met de bestemming 'Bos'. De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van bos. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik met een maximale hoogte van 3 meter.

7.4.3 Natuur

De aanwezige houtsingel ten westen van de locatie Schaiksedijk 3 is aangeduid als 'natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik met een maximale hoogte van 3 meter.

7.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water; e.d.. De twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De bestaande woning aan Schaiksedijk 3 mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de woningen zijn bij gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bergeijk zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, de instandhouding van de behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie, Waterschap De Dommel en RACN zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van deze instanties zijn, indien daar aanleiding toe bestond, in het plan verwerkt.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schaiksedijk 1a en 3' heeft van 3 januari 2011 tot en met 13 februari 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze, welke als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd is, heeft niet geleid tot aanpassing van onderhavig plan.

Naast de ontvangen zienswijze hebben de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan 'Schaiksedijk 1a en 3'. Waterschap De Dommel geeft in haar reactie aan in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant wijst in haar reactie op het ontbreken van de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte en een overeenkomst waaruit de uitvoeringsplicht voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijkt. Beide ontbrekende stukken zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingplan bij het bestemmingsplan worden gevoegd.