

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Burgemeester Aartslaan 51”

Gemeente Bergeijk

Datum: 19 oktober 2018

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.1724.BPUbal0054.VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	9
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	11
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID.....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	29
5.1	INLEIDING	29
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	29
5.3	WATER.....	30
5.4	NATUUR	32
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	33
5.6	MILIEUZONERING EN GEUR	35
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	39
5.8	GELUID	40
5.9	LUCHTKWALITEIT	40
5.10	BODEMKWALITEIT	41
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	42
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	43
5.13	DUURZAAMHEID.....	43
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
6.1	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	44
6.2	BESTEMMINGEN.....	44
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	46
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	47
8.1	VOOROVERLEG.....	47
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	47
SEPARATE BIJLAGEN.....		48
•	QUICKSCAN NATUUR	48
•	CULTUURHISTORISCHE VERKENNING	48
•	TOETSING CULTUURHISTORISCHE VERKENNING	48
•	BODEMONDERZOEK	48
•	SANERINGSRAPPORT	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het terrein aan de Burgemeester Aartslaan 51 bestaan plannen om de bestaande intensieve veehouderij te beëindigen en een recreatiebedrijf te ontwikkelen. Er zal een groepsaccommodatie worden gerealiseerd. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal blijven bestaan als bedrijfswoning bij het recreatiebedrijf. Er zullen vijf recreatieappartementen worden gerealiseerd. De bestaande minicamping met 25 plaatsen zal worden uitgebreid naar 30 plaatsen. Voor de ontwikkeling is de sloop van bestaande stallen als voorwaarde gesteld. Per saldo betekent de beoogde ontwikkeling een afname van de bebouwing in het buitengebied van Bergeijk met 790 m² en de sanering van een voormalige varkenshouderij.

Deze ontwikkeling kan niet op basis van de regels uit het vigerend bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dit bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bergeijk, ten zuiden van de het dorp Bergeijk aan de Burgemeester Aartslaan 51. Op onderstaande luchtfoto is de locatie zichtbaar binnen de rode cirkel. Noordelijk is de bebouwde kom van Bergeijk zichtbaar.



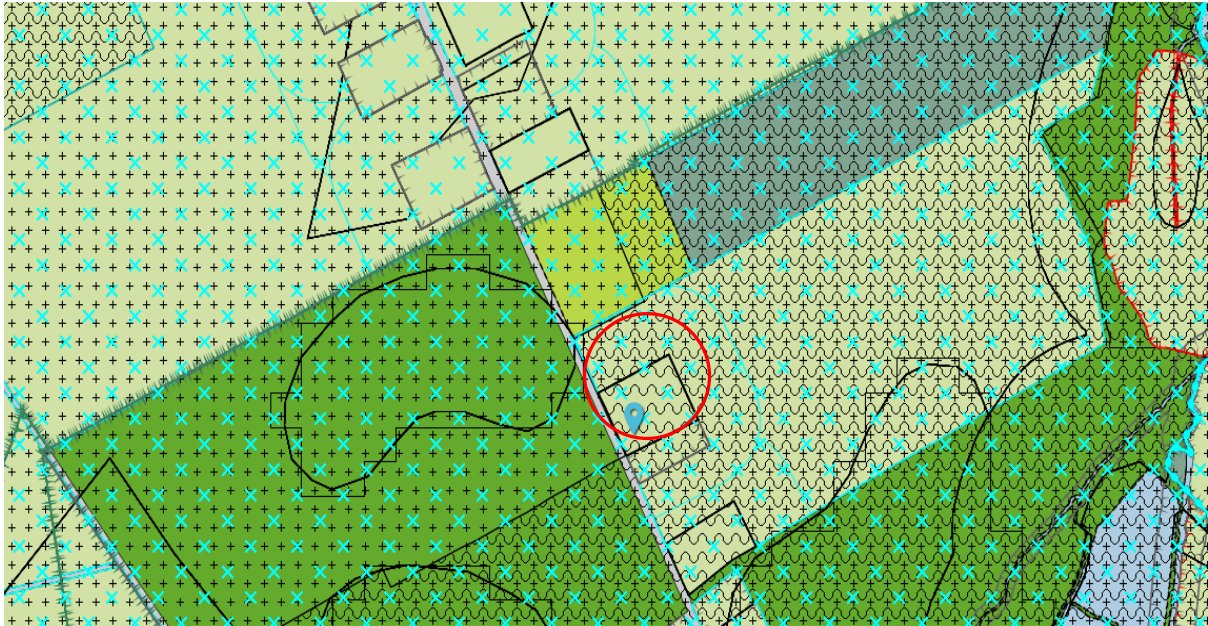
Luchtfoto Bergeijk en de Burgemeester Aartslaan 51, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om het gebruik van de gronden voor het voeren van een recreatiebedrijf mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011", met de daarop van toepassing zijnde herzieningen "Herziening buitengebied Bergeijk 2014" en "Tweede herziening buitengebied Bergeijk 2017". De bestemming van het perceel aan de Burgemeester Aartslaan 51 is "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1". Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Het perceel heeft daarnaast de aanduidingen "Veehouderij" (varkenshouderij is hier toegestaan) en "Kampeerterein". Op basis van de aanduiding "Kampeerterein" is het binnen de bestemming mogelijk om als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een kampeerterein te exploiteren voor maximaal 25 kampeerplaatsen. Het perceel is gelegen in een gebied dat is aangeduid als "Beperking veehouderij". Op het gehele perceel zijn de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 6" en de dubbelbestemming "Waterstaat- Attentiegebied EHS" opgenomen voor het beschermen van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden en hydrologische waarden.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen. bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ontwikkelingen zoals beoogd aan de Burgemeester Aartslaan 51. Één van de voorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde dat de oppervlakte aan (voormalige) bedrijfsbebouwing door middel van sloop dient te worden teruggebracht naar 500 m². De ontwikkeling voldoet niet aan deze voorwaarde waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Burgemeester Aartslaan 51".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen in een voormalig heidegebied. Via de “Bergeyksche Dijk” (nu Burgemeester Aartslaan) is het heidegebied ontgonnen. Hierdoor kent de Burgemeester Aartslaan losse vrijstaande bebouwing in de vorm van de voormalige boerderijen. Ook de gebouwen aan de Burgemeester Aartslaan 51 hadden deze oorspronkelijke functie. Op onderstaande illustratie was er nog nauwelijks bebouwing aanwezig. De locatie is gelegen bij de rode cirkel.



Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: grote historische atlas

2.2 Functionele structuur

De oorspronkelijke agrarische functie is steeds meer uit het gebied verdwenen. In eerste instantie waren het nevenactiviteiten bij de agrarische functie zoals een minicamping die de functieverandering in het gebied in de richting van recreatie hebben veroorzaakt. Later werden voormalige agrarische bedrijven omgezet naar een recreatieve functie. De beoogde ontwikkeling aan de Burgemeester Aartslaan 51 past in die ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

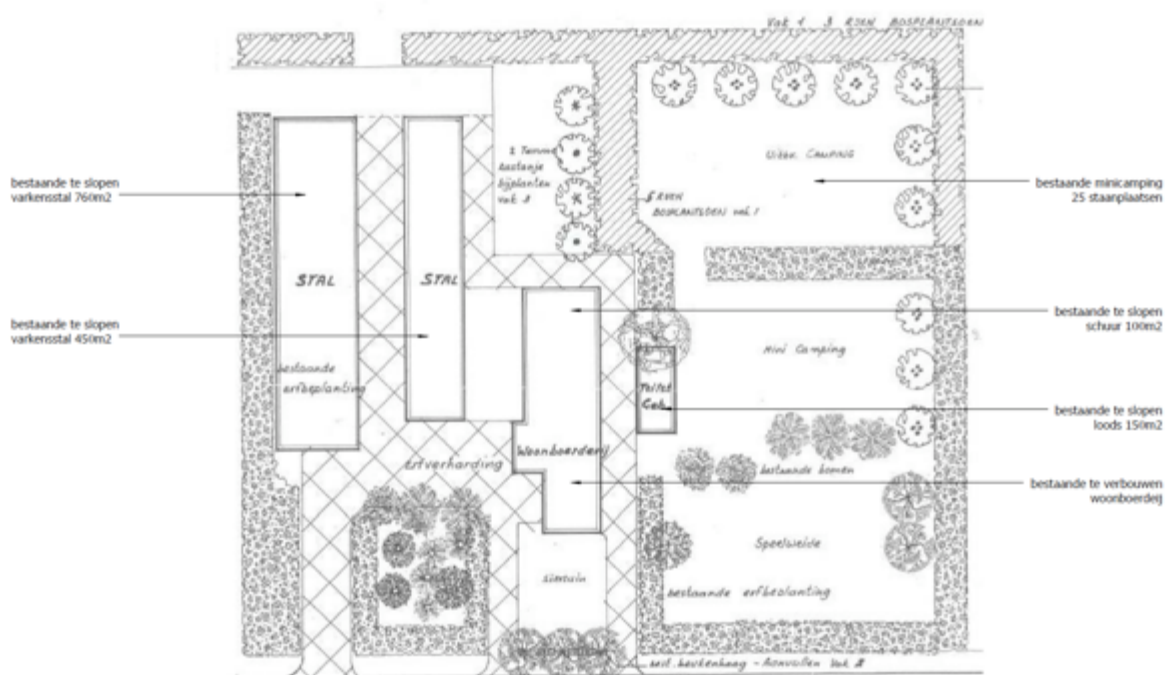
Het perceel aan de Burgemeester Aartslaan 51 kent momenteel een agrarische bestemming. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking, echter er bevinden zich nog 2 (voormalig) varkensstallen op het terrein. Op het perceel bevindt zich tevens een loods. Deze bebouwing beslaat in totaal 1360 m². Daarnaast is er een woonboerderij van 410 m² en een afhang van 100 m². De rechterzijde van het erf is in gebruik ten behoeve van een camping met 25 staanplaatsen.



Foto bestaande agrarische bedrijfswoning; fragment: google Street View (september 2009)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan beoogt te voorzien in een regeling om het gebruik van de gronden te wijzigen zodat een recreatiebedrijf is toegestaan waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden verbouwd met behoud van cultuurhistorische waarden, er vijf recreatieappartementen worden gerealiseerd en een groepsaccommodatie wordt gerealiseerd. De reeds bestaande camping blijft bestaan en wordt uitgebreid naar 30 kampeerplaatsen.



Illustratie van de bestaande situatie met daarin aangegeven de te slopen en te behouden bebouwing.
Bron: Jos Franken BV

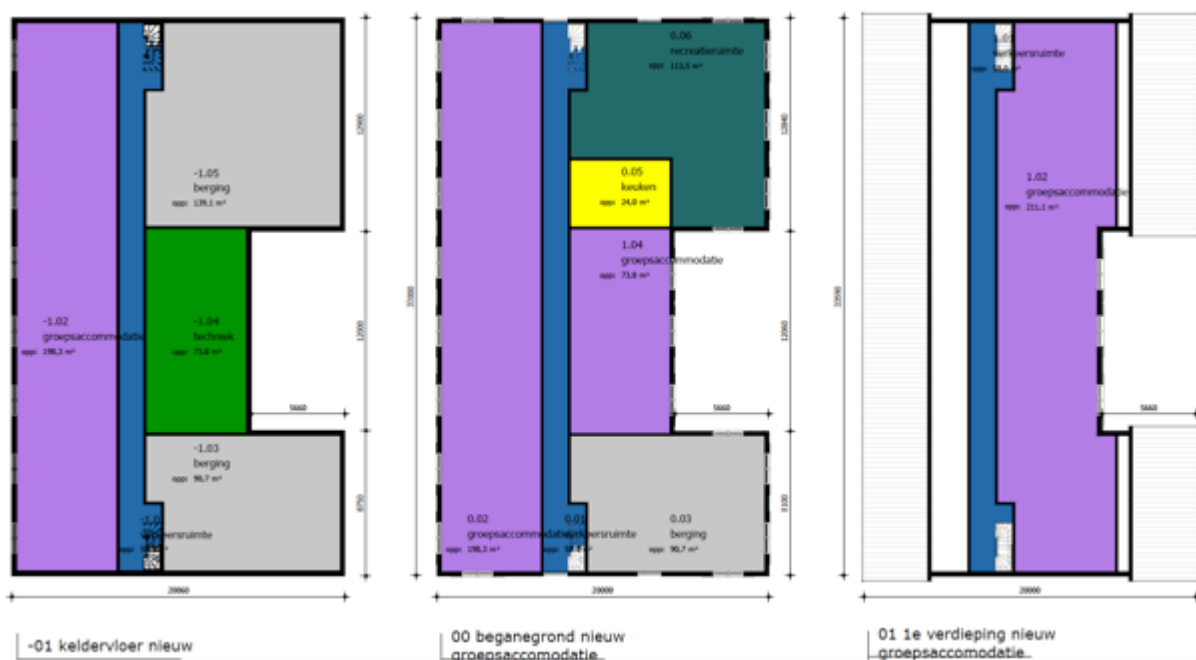


Illustratie van de beoogde nieuwe situatie. Bron: Jos Franken BV

Positieve aspecten van de functiewijziging zijn het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij en de sanering van een voormalige varkenshouderij in het bebouwingslint. Hiermee verdwijnt 790 m² aan bebouwing uit het landelijk gebied.

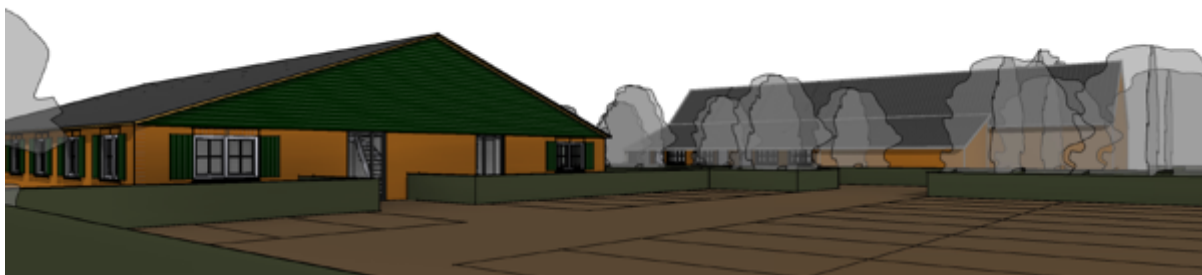
De planvorming zal bestaan uit de realisatie van een groepsaccommodatie van 500 m² en de verbouwing (waar mogelijk met behoud van cultuurhistorische waarden) van de oude stal achter de bedrijfswoning. Bij de bedrijfswoning zal 170 m² (80m² en 90 m²) aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De bedrijfswoning van 410 m² zal worden verbouwd met behoud van cultuurhistorische waarden. De afhang/aangebouwde schuur zal worden gesloopt. De voormalige bedrijfsgebouwen nemen af van 1460 m² (twee voormalige varkensstallen en een bestaande loods) naar 500 m². De bedrijfswoning zal over bijgebouwen gaan beschikken van 170 m². Per saldo betekent dit dus een afname van 790 m² aan gebouwen.

In het bedrijfsgebouw zal hoofdzakelijk ruimte worden geboden aan een groepsaccommodatie en ondersteunende ruimten zoals een keuken, bergingen en een recreatieruimte. De groepsaccommodatie zal worden verdeeld in een aantal slaapkamers. De verdeling is nog niet geheel bekend. Het aantal kamers zal ongeveer 27 bedragen.



Schetsplan van de plattegronden van kelder, begane grond en verdieping van het bedrijfsgebouw.
Bron: Jos Franken BV

Voor het omzetten van het agrarische bouwvlak naar een andere niet-agrarische (recreatieve) bestemming dient onder meer voldaan te worden aan de Landschap Investeringsregeling (LIR). De ontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast en er zal een basisinspanning worden genormeerd in euro's. De wijze waarop de ontwikkeling is ingepast wordt in de volgende paragraaf getoond. De berekening en de uitleg van de LIR is in paragraaf 4.3 aan de orde.



3.3 Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er een nieuw recreatief bedrijfsgebouw wordt opgericht. De ontwikkeling voorziet in een afname van de bebouwing met circa 790 m². Deze ontstening van het landelijk gebied is een ruimtelijke kwaliteitswinst. De nieuwe bebouwing, de bestaande bedrijfswoning en de 30 kampeerplaatsen zullen daarbij landschappelijk worden ingepast. Het geheel zal worden omzoomd door een houtwal. De hieronder opgenomen illustratie geeft in donkergroen de omzoming weer. Aan de voorzijde van het perceel wordt de mogelijkheid geboden een grondwal te realiseren.



Erfbeplantingsplan 'Hoeve St Jan'

Burg. Aartsiaan 51
5571TR Bergelijk
06-30099735

schaal 1:500
maten in cm
25-5-2018

vanDoorenTUINEN
Zwartakkers 5 | 5531PB Bladel
T: 0497384264 | M: 06 11098240
E: tineke@vandoorentuinen.nl
www.vandoorentuinen.nl

Illustratie landschappelijke inpassing. Bron: Van Dooren Tuinen

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De beoogde herziening maakt het mogelijk een recreatiebedrijf te voeren en verplicht daarbij de sloop van voormalige en reeds vergunde bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Ook zal het worden toegestaan om in het stalgedeelte van de cultuurhistorische woonboerderij vijf recreatieappartementen te realiseren, onder voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij behouden blijven.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De beoogde ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling zoals dat is beschreven in het Bro. Hiervoor is de ontwikkeling te klein en bovendien zal de fysieke impact veel kleiner zijn dan dat nu reeds het geval is.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het Landelijk gebied. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

“Landelijk gebied”

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

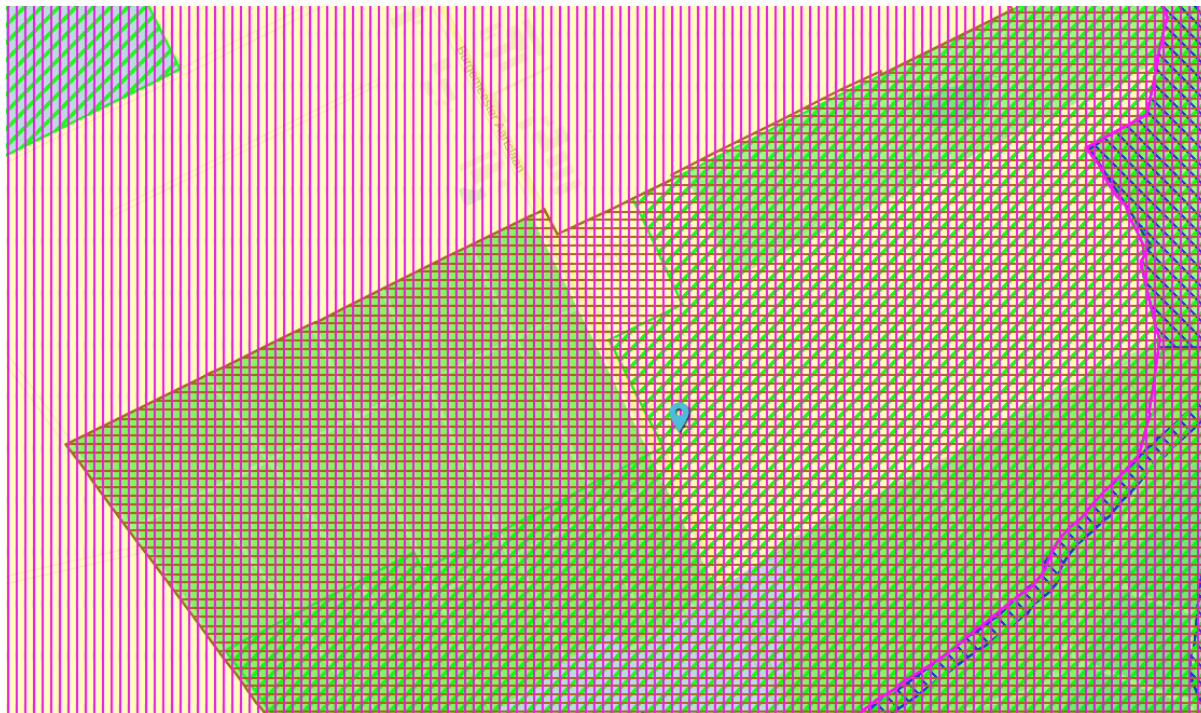
De beoogde ontwikkeling betreft een zelfstandige recreatieve functie op een vrijgekomen voormalige intensieve veehouderij. Het gebied leent zich goed voor een recreatieve functie.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Gemengd landelijk gebied” en heeft de aanduiding “Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant”, “Cultuurhistorisch vlak” en “Beperking veehouderij”. Daarnaast dient te worden voldaan aan de algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking.



Kaartlaag uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze Structuur en Aanduidingen is het volgende bepaald;

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het plan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming “recreatie”. Het gebied is in het bestemmingsplan aangeduid als “beperking veehouderij”. De nieuwe bestemming sluit aan bij de recreatieve poort ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan. Het boogde gebruik dient als passend te worden beoordeeld in de bestaande gemengde omgeving. Met de ontwikkeling wordt een aanzienlijk deel van de gebouwen gesloopt en wordt (de cultuurhistorische waarde van) een woonboerderij duurzaam in standgehouden. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het feit dat het initiatief geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Artikel 7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een recreatiebedrijf. Hiervoor heeft de Provincie specifiek beleid opgenomen in de verordening;

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.
2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
3. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
 - c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.
4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
5. In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalig recreatief bedrijf dat niet behoort tot milieucategorie 4 of hoger. Desalniettemin zal voor de recreatieappartementen gelden dat ze bedrijfsmatig worden verhuurd. Het betreft geen grootschalige ontwikkeling (artikel 7.10, eerste lid onder i).

In artikel 7.7 lid 1, van de verordening is verder nog bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling bestemt de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf. Hiermee is er geen planologisch verschil gezien het bepaalde in de verordening aan de orde. Dit is bepaald in artikel 7.7 lid 5 van de verordening.

Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:
 - a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart

De beoogde ontwikkeling voorziet in de verbouwing van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij, met behoud van cultuurhistorische waarden. Er wordt voldaan aan de bepalingen in de verordening.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

In aanvulling op de structuur "Natuur Netwerk Brabant" heeft de verordening voor het plangebied nog de aanduiding "Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant" opgenomen. Artikel 12.1 van de verordening heeft hiervoor het volgende bepaald;

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Overeenkomstig met deze bepalingen kent het vigerend bestemmingsplan reeds een beschermende waarde "Waterstaat-Attentiegebied EHS". De regels van deze dubbelbestemming zijn overeenkomstig de regels uit artikel 12 van de Verordening en zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor wat betreft de aanduiding "Beperking veehouderij" en de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking voorziet de beoogde ontwikkeling in een andere functie dan de ontwikkeling van een veehouderij. Deze bepalingen zijn voor de beoogde ontwikkeling niet relevant.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

"Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau."

En verder:

"Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken, heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt in 'gebiedspaspoorten'. Hierin geeft de provincie aan wat zij van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype (bescherming). Ook zijn er aandachtspunten beschreven voor het geval er in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (ontwikkeling).

*Naast de uitwerking van de structuurvisie heeft de provincie ook regels in de Verordening opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Sommige regels zijn gericht op **bescherming**, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook **ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen**, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.*

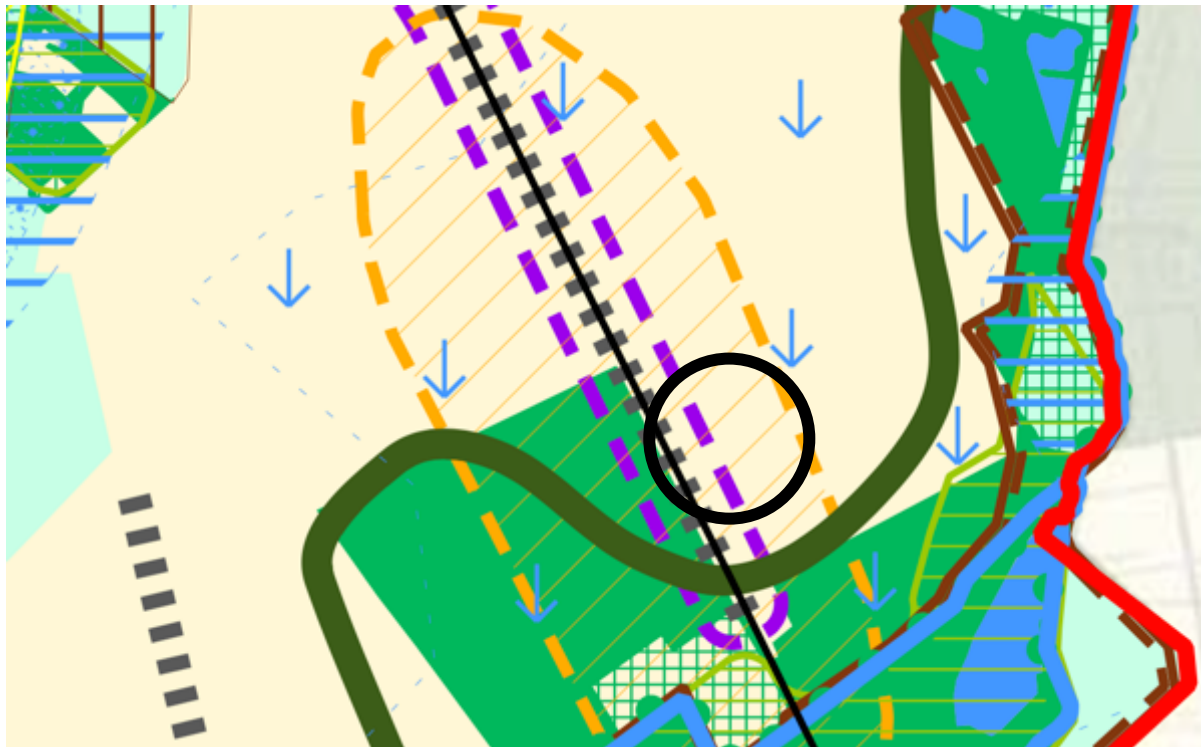
Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De gemeente Bergeijk heeft in de notitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" (LIR) de algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt. Dit bestemmingsplan voldoet aan deze gemeentelijke notitie en daarmee aan de zorgplicht. In paragraaf 4.3 wordt dit verder beschreven. In paragraaf 3.3 is de wijze waarop de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast beschreven. In de regels van dit bestemmingsplan is de wijze waarop de ontwikkeling wordt ingepast geborgd.

Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk; leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Bergeijk een geactualiseerde structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze actualisatie was met name om ten aanzien van het toekomstig ruimtelijke beleid een integrale visie te hebben voor de lange termijn. De visie is vervat in een kaartbeeld. Hieronder is een uitsnede van het kaartbeeld weergegeven.



Uitsnede Structuurvisie Bergeijk; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vervolgens is een aantal locatiegebonden aspecten in de structuurvisie verwoord. Voor de locatie aan de Burgemeester Aartslaan 51 gelden de volgende aspecten:

Open agrarisch landschap

“Jonge ontginningsgebieden bestaan in het algemeen uit open agrarische landschappen. Het betreft hier zowel heide- als beekdalontginningen. Ook grote akkercomplexen kunnen tot dit landschapstype gerekend worden. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van dit landschapstype is de (relatieve) openheid, die zo’n gebied uitstraalt. Verder worden ontginningen gekenmerkt door grote kavels en lange, rechte wegen, open linten en laanbeplantingen. Beide type ontginningen komen in Bergeijk voor. De Pielis is een bijzondere heideontginning vanwege het vrij recente karakter van de ontginning. Ten zuidoosten van Bergeijk ligt een grotere beekdalontginning/heideontginning.

Tussen Riethoven, Westerhoven en Bergeijk ligt een fraai open akkercomplex dat doorsneden wordt door twee interlokale wegen. Ook tussen Luyksgestel, Weebosch en Bergeijk ligt een open gebied met akkers. De relatief grootschalige openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden om de openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande/nieuwe functies (alleen via BiO (Provinciale Beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” - en Ruimte-voor-Ruimte-regeling).

In Bergeijk is met name de openheid van het beekdal van de Keersop en de grote cultuurhistorisch waardevolle akkercomplexen het behouden waard. Verdichting van het landschap zou hier zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Deze gebieden zijn vaak prima geschikt als primair landbouwgebied. In de agrarische ontginningslinten dwars op het beekdal van de Keersop zijn er aan deze linten diverse mogelijkheden om veehouderijbedrijven in te plaatsen. De gemeente streeft voor de inplaatsingsgebieden met name naar behoud van zogenaamde sterlocaties (op bestaande bebouwde locaties). De maximaal toelaatbare omvang van agrarische bedrijven staat onder grote maatschappelijke druk. Het aankomende provinciale beleid waarbij een agrarisch bouwvlak nooit groter dan 2.5 ha kan en mag worden zal naar, het zich laat aanzien, opgenomen worden in de provinciale Verordening ruimte fase 1 en 2. De gemeente is daarmee verplicht om dit maximum te hanteren.

In het gebied De Pielis kan de aanleg van erfbeplantingen en de omvorming van bosranden het leefgebied voor struweelvogels versterken. Een verdichting van het landschap in de vorm van verstedelijking, grootschalige voorzieningen maar ook bosbouw dient in principe zoveel mogelijk te worden voorkomen. Sommige ontwikkelingen kunnen echter wel degelijk ingepast worden binnen de bestaande ontginningsstructuur. De beoordeling van dergelijke ontwikkelingen vergt maatwerk. De aanwezigheid en inpassing van specifieke waarden uit de onderste laag speelt een belangrijke rol bij de afweging.

Zo moet zorgvuldig worden omgesprongen met de oude cultuurlandschappen (akkers en hoeveontginningen), de belangrijke archeologische monumenten en de gebieden met indicatief hoge archeologische waarden.

Daarnaast staat in het open agrarisch landschap het agrarisch gebruik centraal. De strategie is hier gericht op het behoud en versterking van de landbouwkundige functie en van de aanwezige landbouwbedrijven. Gelet op de openheid en de ruimte is dit gebied met name geschikt voor grondgebonden landbouw.

Centraal in de koers ten aanzien van landbouw staat een goede integrale zonering voor de verdere ontwikkeling van moderne landbouw, verbrede landbouw en extensieve landbouw. Alle toekomstige ontwikkelingen binnen deze koers worden afgestemd op de Interimstructuurvisie en Paraplunota (agrarisch vestigingsbeleid) en het Reconstructieplan (de integrale zonering).

Het toerisme is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Het toerisme in deze zone is voornamelijk een nevensgeschikte economische activiteit, een ondersteunende activiteit aan andere economische activiteiten."

De beoogde ontwikkeling voorziet in de afname van bebouwing. Dit komt (het zicht op) de openheid van het agrarisch landschap ten goede. Het feit dat de ontwikkeling de vestiging van een kleinschalig recreatief bedrijf betreft, maakt het mogelijk dat de beleving van het platteland versterkt wordt.

(Zoekgebied) recreatievoorziening/bungalowpark

"De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden vormen een toeristische eenheid in De Kempen. De Kempen, gelegen in Nederland en België, bestaan uit heidevelden, vennen en bossen waarin aantrekkelijke dorpen en kernen zijn gelegen. De Kempen zijn al geruime tijd ontdekt door de toerist. De toeristische infrastructuur in het gebied is op hoogkwalitatief niveau. Vakantieparken waaronder, de Zwarte Bergen in Luyksgestel, bungalowpark De Kempervennen (Centerparcs) en camping De Paal in Bergeijk, trekkengasten op landelijk niveau aan. In de Kempen zijn tevens een groot aantal kleinere campings, bed and breakfasts en groepsaccommodaties, sommige met een bijzondere doelgroep, een seniorenhotel of een eetcafé of hotel. Wandel- en fietsroutes, verbonden aan horeca en musea in arrangementen, versterken de interne samenhang in het gebied.

Vanwege deze toeristische eenheid streven de gemeenten in de (Nederlandse) Kempen naar één toekomstbeeld van de dag- en verblijfsrecreatie in de Kempen en naar eenheid in de (wettelijke) instrumenten van beleid die de gemeenten daarvoor gaan inzetten.

De toeristisch recreatieve sector in De Kempen kan groeien met inachtneming van andere belangen: van de natuur, de cultuurhistorie, de bewoners en andere economische sectoren. Van belang is dat groei gepaard gaat met verbetering van kwaliteit, zowel van het toeristisch recreatieve aanbod als van de fysieke omgeving. Deze belangenafweging heeft geleid tot de volgende zonering van de geografische ruimte in een range van gebieden waar veel ontwikkelingsruimte wordt geboden aan toerisme en recreatie tot gebieden waar geen of weinig mogelijkheden zijn voor toerisme en recreatie.

- **Kernen intensief recreatief gebied:** gekoppeld aan legenda-eenheid bebouwingkernen.
- **Landelijk intensief recreatief gebied:** In het landelijke intensief recreatief gebied is ruimte voor intensieve ontwikkeling. In een intensief recreatief gebied bevindt zich een cluster van intensieve en extensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen. In principe krijgen bestaande intensieve recreatiebedrijven in deze zone de ruimte voor uitbreiding ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het aanbod.
Bij de beoordeling telt de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden op en rond het eigen bedrijf (bufferzones). Tevens is er ruimte voor nieuwsvestiging van kleinschalige intensieve of extensieve (verblijf-) accommodaties zoals een (overdekte) speeltuin, een sauna of bij voorbeeld een fietsherberg. Kwaliteitsverbetering en versterking van het routenetwerk in deze gebieden zijn belangrijk. De vestiging van nieuwe dagrecreatieve voorzieningen is in de gemeente Bergeijk voorzien bij Center Parcs De Kempervennen. Daarnaast liggen er vanuit toeristisch-recreatief oogpunt mogelijkheden voor het gemeentegrensoverschrijdend gebied Kempervennen/Montane/Rofra/Eurocircuit. Door dit gebied meer te profileren als één toeristisch-recreatief gebied ontstaan zowel voor de gemeente Bergeijk als voor de gemeente Valkenswaard nieuwe kansen.
- **Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied:** Deze gebieden zijn kansrijk voor toerisme vanwege hun aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt en/of de nabijheid van aantrekkelijk natuurgebied en/of de nabijheid van een dorpskern of water. De samenhang in deze gebieden wordt versterkt, met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). Het toerisme in de kansrijk extensief recreatieve gebieden krijgt meer ruimte zich te ontwikkelen dan in de andere zones waar al intensieve bedrijvigheid aanwezig is of kwetsbare natuur- of landschappelijke waarden een sterke toename van toerisme niet toelaten. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk. Evenzeer zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie passend, bijvoorbeeld een kleinschalige extensieve accommodatie als het “betere boerenbed” (als nevenactiviteit), trekkershutten of groepsappartementen. In het landelijk extensief recreatief gebied zijn combinaties tussen historie/archeologie en landschap mogelijk, waarbij de beleving van natuurontwikkeling en de cultuurhistorie centraal staat in onder andere voor wandel-, fiets- en ruitersporen. Kleinschalige dag- en verblijfsvoorzieningen als een boerenkamer, natuurcamping, boerderijwinkel en een boerenterras passen in deze gebieden. In Bergeijk zijn de volgende gebieden als kansrijk extensief:
 1. Burgemeester Aartslaan: versterken bestaande bedrijven en in minder mate toevoeging van nieuwe bedrijven of functies.
 2. Gebied ten westen van Luyksgestel: bestaande vestiging van onder andere een openluchttheater, camping de Zwarte Bergen, groepsaccommodatie Weijergaarde en vakantiehôtel De Postelhof.
 3. Witrijt: zie stiltegebieden:
 4. Camping De Paal en omstreken: versterken bestaande bedrijven en in minder mate toevoeging van nieuwe bedrijven of functies. In de nabijheid (ten noordwesten van de kern Bergeijk) is de aanleg van een golfbaan voorzien. Met deze golfbaan wordt een nieuwe doelgroep van sportieve recreanten aangeboord. Eveneens is hier sprake van de mogelijkheid tot uitbreiding van het verblijfrecreatieve aanbod in de vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie en de bouw van een wellnesscentrum.
- **Overig landelijk gebied:** gekoppeld aan legenda-eenheden halfgesloten agrarisch landschap en open agrarisch landschap.
- **Stiltegebieden:** In de toeristische regio De Kempen worden een vijftal recreatieve (mini-)poorten voorzien. De zoeklocaties voor een recreatieve poort zijn vastgelegd in het Reconstructieplan. De in de gemeente Bergeijk gelegen recreatieve poort Witrijt ligt in een stiltegebied, de Cartierheide.

- Voor deze gebieden gelden algemene regels ter voorkoming van geluidsoverlast. Functies die tot verhoging van het heersende geluidsniveau leiden worden in deze gebieden geweerd. Veelal is dat een waarde tussen de 40 dB(A) (bijvoorbeeld het ruisen van bomen) en maximaal 50 dB(A) aan de randen van het stiltegebied. In stiltegebieden worden permanente en tijdelijk verblijfsrecreatieve voorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen met grote verkeers- of publieksaantrekkende werking geweerd. De bestaande bedrijven en initiatieven voor een camping worden echter in stand gehouden.
- LOG (landbouwontwikkelingsgebied): gekoppeld aan legenda-eenheid zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied).

Toerisme en recreatie bieden goede kansen voor de toekomstige economische ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. Bovendien bevordert economische groei in deze sector de diversiteit aan sectoren in de gemeente Bergeijk. Er leven diverse thema's op het moment in Bergeijk: Bergeijk Teutengemeente, Rietveld & Ruys en de Ploeg die bij recreatieve ontwikkelingen benut kunnen worden."

Voor de Burgemeester Aartslaan is bepaald dat ingezet moet worden op versterking van de bestaande bedrijven. Op dit moment is reeds een bestaande minicamping voor 25 plaatsen als nevenactiviteit aanwezig. De beoogde herziening van de bestemming zal dit recreatief profiel van het bedrijf versterken. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de bepalingen zoals genoemd in de structuurvisie.

Kwel-, en infiltratiegebieden

"Op grond van de maaiveldhoogte en de grondwaterstand kan onderscheid gemaakt worden tussen kwelgebieden en infiltratiegebieden. Een kwelgebied is een gebied waar grondwater vanuit diepere grondlagen richting het maaiveld stroomt.

Het neerslagoverschot en de kwel worden grotendeels afgevoerd via drainagesystemen naar het oppervlaktewater. Onderscheid kan worden gemaakt tussen diepe kwel en ondiepe kwel. Een infiltratiegebied is een gebied waar het neerslagoverschot het diepere grondwater voedt. In infiltratiegebieden ontbreken drainagesystemen. Kwelgebieden zijn met name te vinden langs de Beekloop, Keersop en Run. Daarnaast zijn ook veel infiltratiegebieden aanwezig in de hoge delen van het plangebied. Tussen de Beekloop en Keersop komen daarnaast hydrologisch geïsoleerde gebieden voor.

Uitspoelingsgevoelige gronden binnen infiltratiegebieden dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van vormen van grondgebruik waarbij fosfaat-, nitraat- en bestrijdingsmiddelenverliezen niet voorkomen kunnen worden."

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een grondgebruik waarbij bestrijdingsmiddelen negatieve effecten kunnen hebben op infiltratiegebieden. Ook voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in negatieve effecten op de waterhuishouding (zie verder paragraaf 5.3).

Bebouwingsconcentratie

"Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Vanwege economische omstandigheden zijn er veel agrariërs die stoppen, maar gelukkig ook agrariërs die verder willen en toekomstmogelijkheden verkennen of die inmiddels een nieuwe weg hebben ingeslagen. Het zoeken naar inkomsten is essentieel voor het behoud en het beheer van het Brabantse platteland. In dit kader heeft de provincie Noord-Brabant de Nota Buitengebied in Ontwikkeling opgesteld. Deze nota schetst voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken ruimtelijke kaders. In de nota hebben de bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen.

De gemeente Bergeijk heeft voor haar grondgebied een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling waarbij een doorzicht op het landschap zal ontstaan omdat de bestaande bebouwing langs de weg zal gaan verdwijnen. Samen met de ontwikkeling zal sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Bij het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 zijn gebiedsvisies opgesteld. Ook voor de Burgemeester Aartslaan is zo'n gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisies zijn een handreiking voor nieuwe initiatieven met betrekking tot Vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB's) en Ruimte-voor-ruimte woningen. De gebiedsvisie gaat uit van de voorwaarde dat elk initiatief een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gebiedsvisie is het herstel van het landschap een wijze waarop een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan worden geleverd.

De gebiedsvisie heeft voor het bebouwingscluster aan de Burgemeester Aartslaan het volgende bepaald;

“De bebouwingsconcentratie is uniek, in die zin dat deze op afstand van een kern in het open gebied ligt. Doordat er voornamelijk agrarische bedrijven in de concentratie liggen, is deze bij uitstek geschikt voor nevenactiviteiten bij deze bedrijven. Het gebied is reeds opgenomen in een gemeentelijke nota voor recreatie. Dit maakt het gebied ook beleidsmatig gezien uitermate geschikt voor recreatieve voorzieningen en doeleinden. Het gebied ligt dichtbij de kern van Bergeijk in een bosrijke omgeving. Hierdoor is het een ideale uitvalsbasis voor uitstapjes in de hoog gewaardeerde omgeving. Versterking van de recreatieve mogelijkheden is daarom in de gehele bebouwingsconcentratie gewenst.

Het open karakter is kenmerkend voor de concentratie. Dit karakter moet behouden blijven. De zichtlijnen mogen niet beperkt worden door het aanbrengen van grootschalige bebouwing en/of opgaande beplanting en/of bomen.

In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan zijn weinig groenelementen. Door de vele landbouwkavels heeft het gebied een ‘harde’ uitstraling. Een verzachting van dit beeld kan gelegen zijn in het aanleggen van heggen en/of struiken als erf- of laanbeplanting. Hogere beplanting zou de openheid beperken en is daarom niet gewenst. Een meer geleidelijke overgang van de bebouwingsconcentratie naar het omliggende gebied, waarbij de bestaande vergezichten behouden blijven, zou een sterke impuls aan de kwaliteit van dit gebied geven.”



Bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan, bron: gebiedsvisie, gemeente Bergeijk

De beoogde versterking van het recreatief profiel past in de beleidsuitgangspunten van de gebiedsvisie. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt het zicht op het achterliggende landschap vergroot en daarmee de landschappelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt.

Het voorgenomen initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

De Kempen-gemeenten (waaronder Bergeijk) vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie "Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen" is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruitziet.

Op basis van de LIR is de voorgenomen bestemmingswijziging onder te brengen in categorie 3. Het betreft het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bestemming en een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Ook blijft de bestaande bedrijfswoning behouden; daarbij is 170 m² aan bijgebouwen toegestaan. Op grond van de LIR is de waardevermeerdering bepaald op € 60.162,--. De basisinspanning (20% van deze waardevermeerdering) bedraagt daardoor € 12.032,40. De kosten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap bestaan uit de kosten gemoeid met de sloop van de bestaande stallen. De kosten hiervoor zijn hoger dan de basisinspanning. Hierdoor wordt voldaan aan de bepalingen in de LIR. De sloop en investering in het landschap worden privaatrechtelijk met de huidige eigenaar middels een overeenkomst vastgelegd en zijn in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting voor het bouwen en gebruiken van de gebouwen en gronden gekoppeld.

LIR BEREKENING			
Waarde bestaand			
Agrarisch bouwblok met bedrijfswoning (binnen en buiten perceel)	18750 m2	€ -25,00 per m2	€ -468.750,00
Agrarisch onbebouwd (agrarisch perceel achter de camping dat in eigendom is)	2615 m2	€ -5,00 per m2	€ -13.075,00
	21365 m2		€ -481.825,00
Waarde nieuw			
Agrarisch onbebouwd (agrarisch perceel buurman ten noorden van perceel Burg. Aartslaan 51, waarvan bouwblok verwijderd wordt)	3664 m2	€ 5,00 per m2	€ 18.320,00
Recreatiebestemming bebouwd (incl. tuin)	5890 m2	€ 80,00 per m2	€ 471.200,00
Recreatiebestemming onbebouwd (camping, speelweide, weide met dieren)	10164 m2	€ 5,00 per m2	€ 50.820,00
Natuur	1647 m2	€ 1,00 per m2	€ 1.647,00
	21365 m2		€ 541.987,00
Waardevermeerdering			€ 60.162,00
Bijdrage LIR		20%	€ 12.032,40
Sloop bestaande stallen met asbest	790 m2	€ 25,00 per m2	€ 19.750,00
Investering LIR			€ 19.750,00

Lir-berekening Burgemeester Aartslaan 51. Bron: Jos Franken BV

In onderstaande tekeningen is het bestaand en toekomstig ruimtegebruik afgebeeld. Dit is de grondslag voor de Lir-berekening.



Overzicht van het bestaand ruimtegebruik. Bron: Jos Franken BV



Overzicht van het beoogd ruimtegebruik. Bron: Jos Franken BV

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

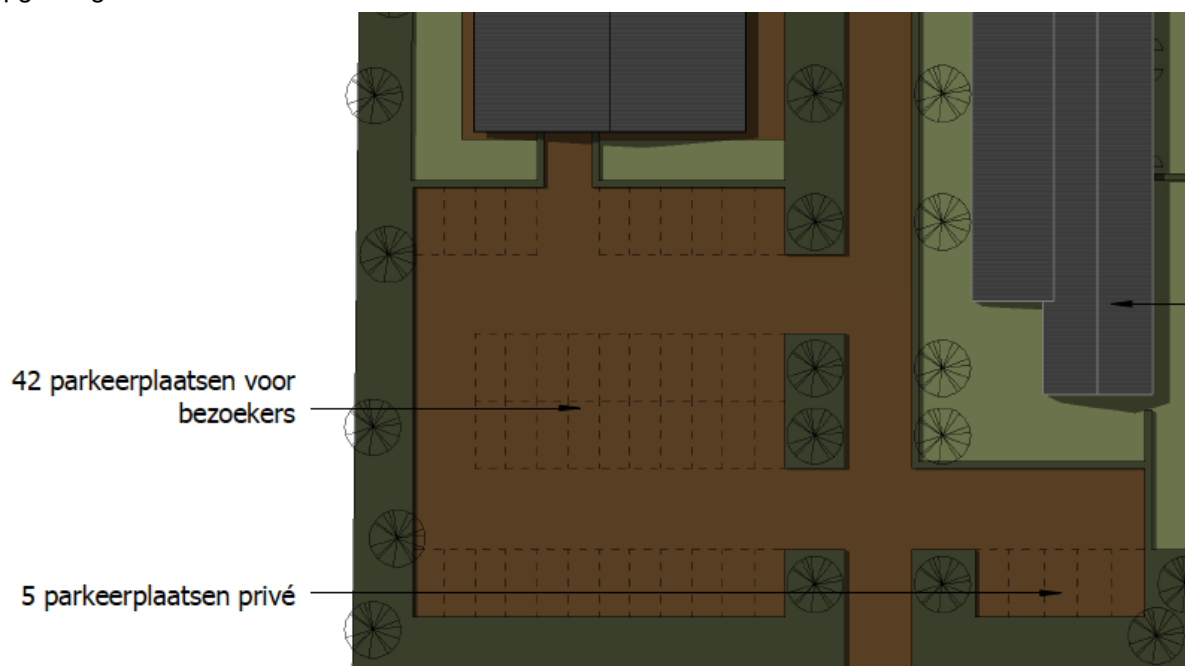
5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de wijziging van de bestemming en daarmee de inpassing van een nieuwe recreatieve functie zal er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moeten zijn. De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. Het parkeren zal net zoals dat nu het geval is op het eigen perceel gaan worden opgevangen. Er is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar.



Illustratie van de beoogde situatie met daarin aangegeven de parkeervoorziening. Bron: Jos Franken BV

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Bergeijk “Nota Parkeernormen 2017” moet voor een camping in een niet-stedelijke omgeving in het gebied “overig gemeente Bergeijk” een norm van 1,2 parkeerplaatsen per standplaats worden aangehouden. Voor 30 standplaatsen betekent dit een behoefte aan 36 parkeerplaatsen. De gasten voor de camping zullen hun auto's op het campingterrein kunnen stallen waardoor er nog slechts 6 parkeerplaatsen gefaciliteerd moet worden. In de groepsaccommodatie worden ongeveer 27 slaapkamers gerealiseerd. Ook zullen er 5 appartementen worden gerealiseerd. Deze 32 eenheden zijn op basis van de Nota Parkeernormen 2017 in te schalen als kamers bij een 1* hotel. De norm hiervoor bedraagt 2,5 parkeerplaatsen per 10 kamers. Hiervoor dienen 8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied moet een norm van 2,3 worden aangehouden. Dit betekent in totaal dat er voor het recreatiebedrijf 6+8 en voor de woning afgerond 3, totaal 17 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In bovenstaande illustratie is zichtbaar dat voldaan kan worden aan deze aantallen en dat ze op eigen terrein worden aangelegd. De overcapaciteit zal worden ingezet ten behoeve van de groepsaccommodatie.

De ontwikkeling wordt ontsloten op de Burgemeester Aartslaan. Deze weg heeft meerdere inritten tot percelen. De huidige ontsluiting wordt niet gewijzigd.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling waarbij de verharding met 1270 m² afneemt (plannen met een toename van de verharding die kleiner dan 2.000 m²) geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden.

Beschermingsgebied

Op basis van de Watertoetskaart is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een “beschermde zone” maar wel is gelegen in een “attentiegebied”. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie af. Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige en toekomstige verharding. In de huidige situatie is een oppervlakte van 1460 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfswoning is 410 m² groot. De terreinverharding bedraagt circa 2510 m². In de beoogde situatie zal alleen de bedrijfswoning worden verbouwd en bestaat de mogelijkheid voor realisatie van 170 m² aan bijgebouwen. De groepsaccommodatie meet 500 m². De totale som aan verharding (terreinverharding en daken) zal met circa 1270 m² afnemen.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	1.870	1.080
Terreinverharding	2.510	2.030
Totaal	4.380	3.110

Bodem en Grondwater

Op basis van bodemdata.nl is het plangebied gelegen in de grondwatertrap VI. De Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen 40 en 80 cm onder maaiveld. Op basis van het Dinoloket is op basis van een bekend bodemonmonster bekeken (ter plaatse van de projectlocatie de projectlocatie met nummer B57B0088). Dit bodemonmonster laat tot op een diepte van meer dan 17,5 meter onder maaiveld zien dat de bodem bestaat uit zand van de fijne en grove categorie. Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie. Op basis van dit monster blijkt dat het hoogte van het maaiveld is gelegen op 32,60 meter +NAP.

Oppervlaktewater

Op het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Nabij het plangebied op circa 300 meter afstand is de beek de Beekloop gelegen. De relatief kleine ontwikkeling heeft geen rechtstreekse invloed op dit oppervlaktewater.

Hemelwater

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met 1270 m² af.

Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. De wijze waarop de infiltratie plaatsvindt zal nog nader worden uitgewerkt. Vaststaat dat de bodem geschikt is voor infiltratie waardoor voldaan kan worden aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton, keramisch materiaal of geïsoleerde sandwichpanelen.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitlogbare materialen of betonproducten.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbeheer ligt bij de Provincie. Voor de beoogde ontwikkeling is een QuickScan uitgevoerd naar de natuurwaarden. Deze QuickScan is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Gebieden

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 3 kilometer ten opzichte van het Natura-2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux. Gezien het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft (1 woning) zullen er geen overmatige emissies van licht, geluid of stoffen plaats gaan vinden, welke significant negatieve invloed zullen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied. Van externe werking is hier geen sprake.

Advies

- *Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden.”*

De beoogde ontwikkeling heeft geen activiteiten die schadelijk zijn voor de beschermde dier- en plantsoorten. Het aspect Natuur kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Programma aanpak stikstof: PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het omzetten naar een recreatiebedrijf is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op basis van de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologischewaarden) kent het plangebied een lage trefkans. Bovendien zullen de geplande gebouwen worden opgericht ter plaatse van de bestaande gebouwen. De bodem is hierdoor reeds "geroerd" waardoor de kans op aanwezige archeologische waarden niet aannemelijk is. Daarnaast heeft de gemeente Bergeijk in haar bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Bergeijk 2014" de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6" opgenomen. Middels deze bestemming zijn mogelijk voorkomende archeologische waarden op een passende wijze bestemd. Zo is onder andere opgenomen dat boven een oppervlakte van 25.000 m² geen grondbewerkingen zijn toegestaan. Deze dubbelbestemming zal opgenomen worden in de regels van dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is veel kleiner dan de genoemde oppervlaktegrens.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevallsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Met het oog op de bestemmingsplan wijziging is een verkenning gedaan naar de cultuurhistorische waarden van het pand. De uitgangspunten voor de herbestemming van de boerderij en het erf zijn het behoud en respecteren van de cultuurhistorische waarden en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden – uitgevoerd door DOOK Erfgoedwerk - is in zijn geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft dit onderzoek beoordeeld. Ook deze rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het onderzoek en de beoordeling door ODZOB blijkt dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij zich toespitsen op de volgende elementen: schaal, massa, verhoudingen, hoogten, bouwstijl, toegepaste materialen en kleur van de gevels. Hieronder volgt een toelichting van de waardering op detail niveau (bron: rapportage DOOK).

Hoge monumentwaarde

In de opstallen van Burgemeester Aartslaan 51 worden geen onderdelen aangemerkt als zijnde van hoge monumentwaarde. De waarde van de boerderij is vooral gelegen in zijn plaats in het cultuurlandschap van het buitengebied van Bergeijk.

Positieve monumentwaarde

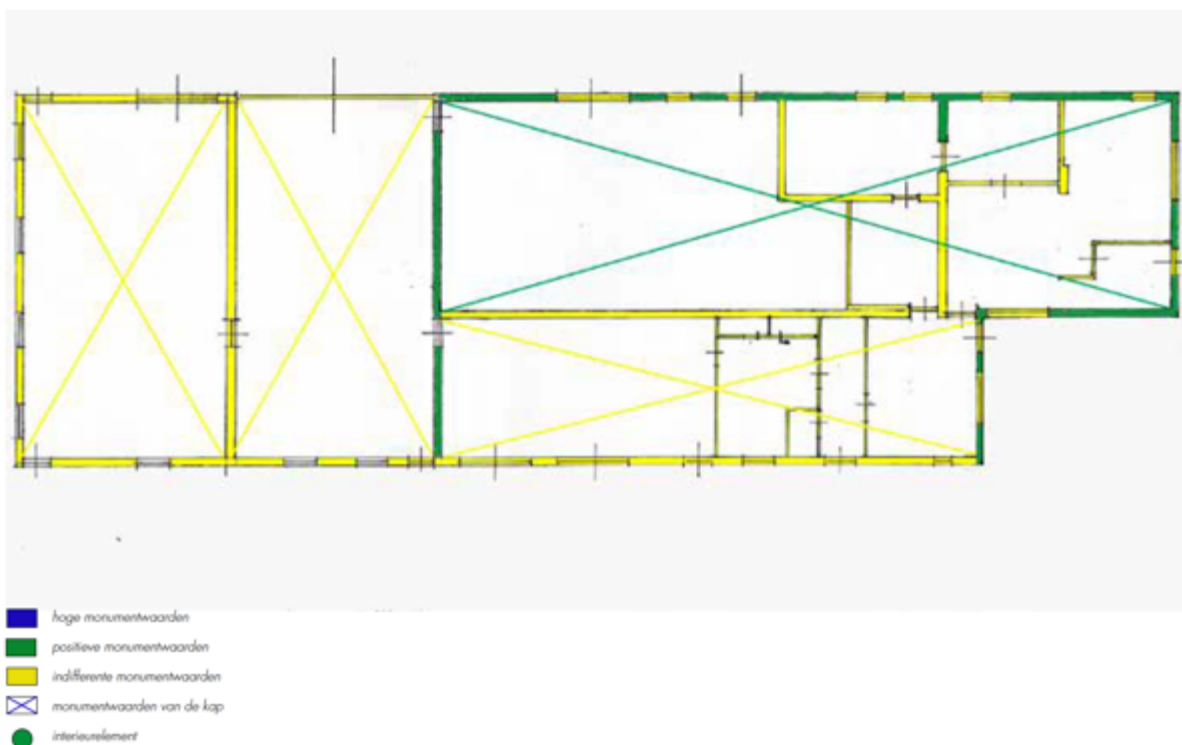
De buitengevels van de oorspronkelijke boerderij worden positief gewaardeerd omdat de architectuur en de typologie van een boerderij uit het interbellum nog goed afleesbaar zijn. De waardering voor de gevels is niet overal even hoog omdat de afmetingen van de vensteropeningen en de vensters zelf gewijzigd zijn. De kapconstructies van de woning en het oorspronkelijk bedrijfsdeel krijgen ook een positieve waardering als onderdeel van een twintigste eeuwse boerderij.

Indifferente monumentwaarde

De indelingen in het interieur stammen weliswaar voor een deel nog uit de bouwtijd maar door de verbouwingen, de veranderingen van de afwerkingen en het ontbreken van oude interieuronderdelen en deuren vertegenwoordigen ze geen hoge waarde. De aanbouwen, met name de kalkzandstenen achterste aanbouw achter de oorspronkelijke boerderij worden laag gewaardeerd omdat ze het beeld verstoren. De stal en schuurdeuren in de zuidgevel zijn relatief moderne toevoegingen evenals de garagedeuren in de noordgevel. Deze worden als indifferent beschouwd. Het deel van de gevel waar zich de garagedeuren bevinden is zodanig verstoord dat het ook een lage waardering krijgt. De dakbedekking met rode betonpannen is relatief modern en heeft geen bijzondere waarde.

Uit de beoordeling van ODZOB blijkt dat het behoud van de onderdelen met een positieve waardering, zoals een deel van de buitengevels en de brandmuur goed mogelijk is. Binnen de historische schil kunnen de nieuwe woning en voorzieningen met een binnenspouwblad en nieuwe fundering worden gerealiseerd. Voor het zorgen van lichttoetreding in het pand kan gebruik worden gemaakt van de bestaande of dichtgezette openingen. Met (moderne) toevoegingen kunnen de nieuwe functies een plek krijgen in de boerderij.

In het nieuwe ontwerp zal met de bovengenoemde waardestelling rekening worden gehouden. De volgende afbeelding is de waarderingsplattegrond. De vorm van de buitengevels en de onderdelen met een positieve cultuurhistorische waarde zullen behouden blijven.



Waarderingsplattegrond. Bron: Cultuurhistorische verkenning, DOOK Erfgoedwerk, april 2017

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering en geur

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een wijziging van de bestemming verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Agrarische bedrijfswoning wordt bedrijfswoning op een recreatiebedrijf.

Voor wat betreft de beoogde bedrijfswoning geldt dat de activiteiten van het eigen recreatiebedrijf voor de beoordeling buiten beschouwing moeten worden gelaten. Voor de activiteiten van andere in de nabijheid gelegen bedrijven op de bedrijfswoning geldt in principe wel dat bekeken moet worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Echter de bedrijfswoning is reeds aanwezig en op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf is geen planologische wijziging in dat opzicht; er wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd.

Vijf recreatieappartementen

De vijf beoogde recreatieappartementen worden op basis van de Wet geluidhinder niet als gevoelig object beschouwd.

Zonering

Voor de volledigheid is nog inzicht gegeven in de feitelijke situatie. In de nabijheid is aan de Burgemeester Aartslaan 47 een recreatiebedrijf aanwezig. Bij dit bedrijf is ook een bedrijfswoning toegestaan. Het bedrijf is in onderstaande kaart aangeduid met het cijfer "2". De ligging van het plangebied aan de Burgemeester Aartslaan 51 is aangeduid met het cijfer "1". Zuidelijk is nog een agrarische bedrijfswoning gelegen aangeduid met het cijfer "3".

Een recreatieonderneming kent op basis van de VNG-brochure maximaal de categorie 3.1 (kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. met keuken; SBI-2008: 5510). De richtafstand hiervoor is 50 meter. Het bestaande bedrijf aan Burgemeester Aartslaan 47, maar ook de beoogde bedrijfsvoering binnen het plangebied kennen dus een richtafstand tot gevoelige objecten van 50 meter.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

Voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Aartslaan 51 met het cijfer “1” is de richtafstand daarom 30 meter. Voor het bestaande bedrijf met het cijfer “2” is de richtafstand ook 30 meter. De kortste afstand tussen de bedrijven en de bestaande bedrijfswoningen (gevoelige objecten) bedraagt circa 80 meter. De afstand tussen het plangebied en de bedrijfswoning zuidelijk aangeduid met het cijfer “3” bedraagt ook 80 meter.

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de bestaande en beoogde bedrijfswoning(en).

Het aspect “milieuzonering” is daarom geen belemmering.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) dient beoordeeld te worden wat de invloed van de realisatie van vijf recreatieappartementen is op de bepalingen van de Wvg. Deze wet beschermt geurgevoelige objecten tegen de invloed van eventuele geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen en bepaald de rechten van veehouderijbedrijven in het kader van geur. Deze rechten moeten gerespecteerd worden.

Voor de beoogde recreatieappartementen en de bedrijfswoning speelt geurhinder een rol. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een agrarische bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van andere bedrijven. Dit betekent dat bij de beoogde wijziging naar een bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf er geen hindergevoelig object zal worden toegevoegd.

Ten aanzien van de nieuwe recreatieappartementen moet worden beoordeeld worden hoe ze zich verhouden tot de bestaande rechten van in de nabijheid aanwezige bedrijven. In de omgeving is op basis van de kaartbank van de Provincie Noord-Brabant nog enkele bedrijven aanwezig.



Uitsnede kaartbank Provincie Noord-Brabant met in rood de projectlocatie

Voor de eigen locatie zullen de bestaande rechten komen te vervallen. Voor de locatie aan de Burgemeester Aartslaan 47 is op basis van de gegevens uit het Web-BVB duidelijk dat geen dieren meer zijn vergund.

5571 TR, Burgemeester Aartslaan 47, BERGEIJK, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 17-02-2017

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

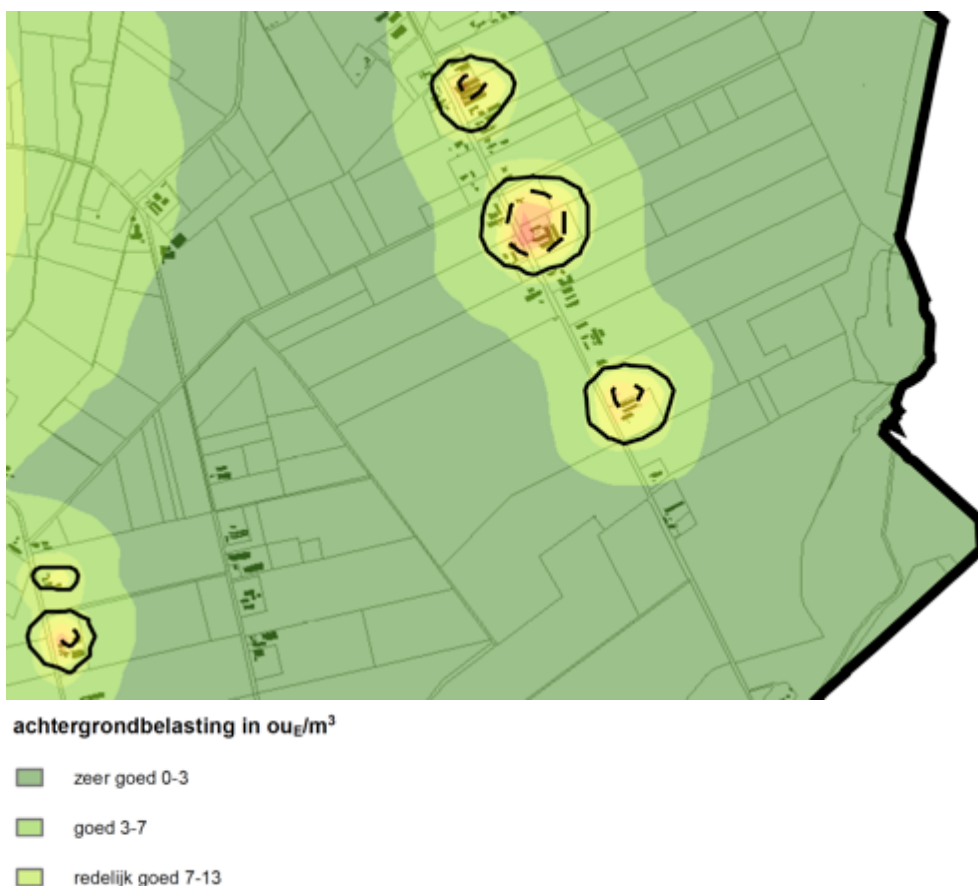
Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	0	0	0	0	0	0
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	0	0	0	0	0	0
Totalen								0	0	0	0	0	0

Sluit venster

Voor het bedrijf aan de Burgemeester Aartslaan 45 zijn wel dieren vergund. Echter de rechten van dit bedrijf zijn reeds belemmerd door de activiteiten van het bedrijf aan de Burgemeester Aartslaan 47. De hindergevoelige objecten op dit adres zijn dichterbij het bedrijf gelegen dan dat de recreatieappartementen op de projectlocatie dat doen.

Ook speelt bij de afweging de vraag of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat ten gevolge van de bestaande geursituatie. Op basis van de achtergrondbelasting is te beoordelen of er sprake is van een gezond woon-, en leefklimaat. In de volgende kaart is de achtergrondbelasting aangegeven. Op basis van deze kaart is te zien dat de achtergrondbelasting, uitgedrukt in OU_E/m^3 ter plaatse van de "tamelijk slecht" ($13\text{--}20 \text{ OU}_E/\text{m}^3$). Echter dit is het gevolg van de bestaande rechten van het eigen bedrijf. Deze rechten komen te vervallen. Door het vervallen van deze rechten zal het gebied "verkleuren" naar de groen. Hiervoor geldt dat sprake is van een "goed" ($3\text{--}7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$) woon-, en leefklimaat.



Het aspect “milieuzonering en geur” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De rechten van agrarische bedrijven worden gerespecteerd en er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Recreatiewoningen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit geldt dus ook voor de beoogde recreatieappartementen en de groepsaccommodatie. Er worden met de beoogde ontwikkeling daarom geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd

Wegverkeerslawaaai

Dit aspect is niet relevant.

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet relevant.

Vliegtuiglawaaai

Dit aspect is niet relevant.

Industrielawaaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project draagt -al dan niet per saldo- niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

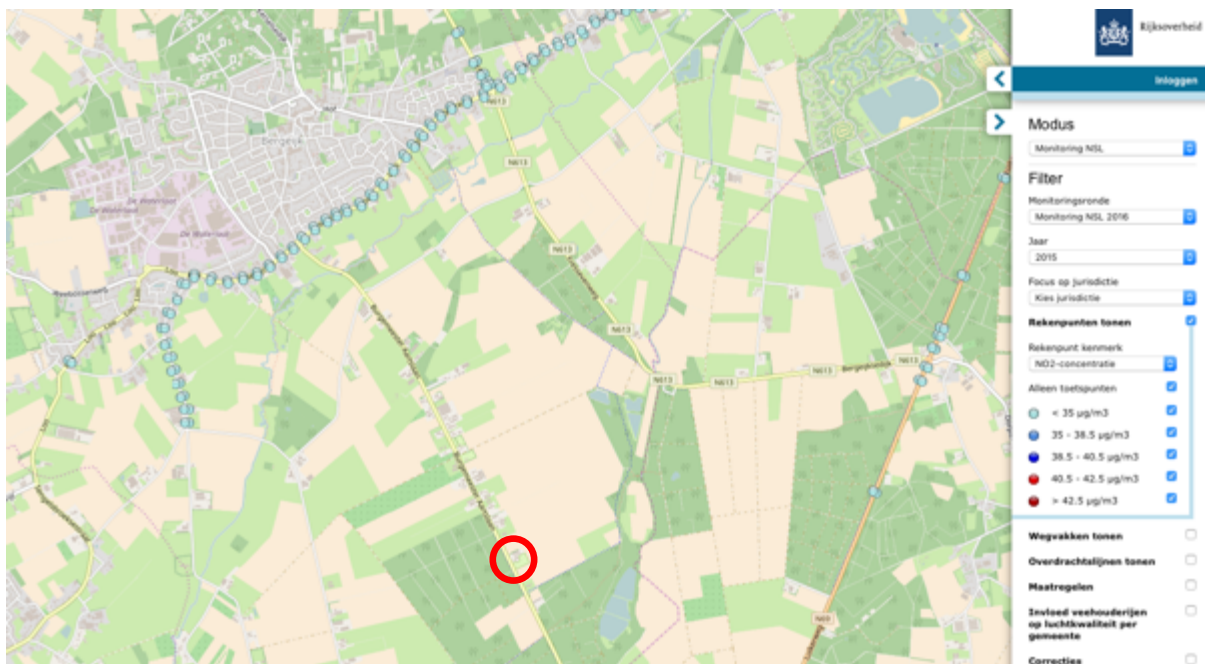
Toetsing initiatief aan 'niet in betekenende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een functieverandering. De beoogde ontwikkeling is een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Bredasedijk zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Bredasedijk is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Op de locatie is door Lankelma Ingenieursbureau een verkennend asbest- en verkennend en nader bodemonderzoek (opdrachtnummer: 67673 en d.d. 25 juli 2016) uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond ter plaatse van de middelste en zuidelijk gelegen inrit sterk verhoogde gehalten met koper, lood, nikkel, cadmium en/of zink zijn aangetoond. Deze locaties zijn inmiddels gesaneerd. Het saneringsrapport is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

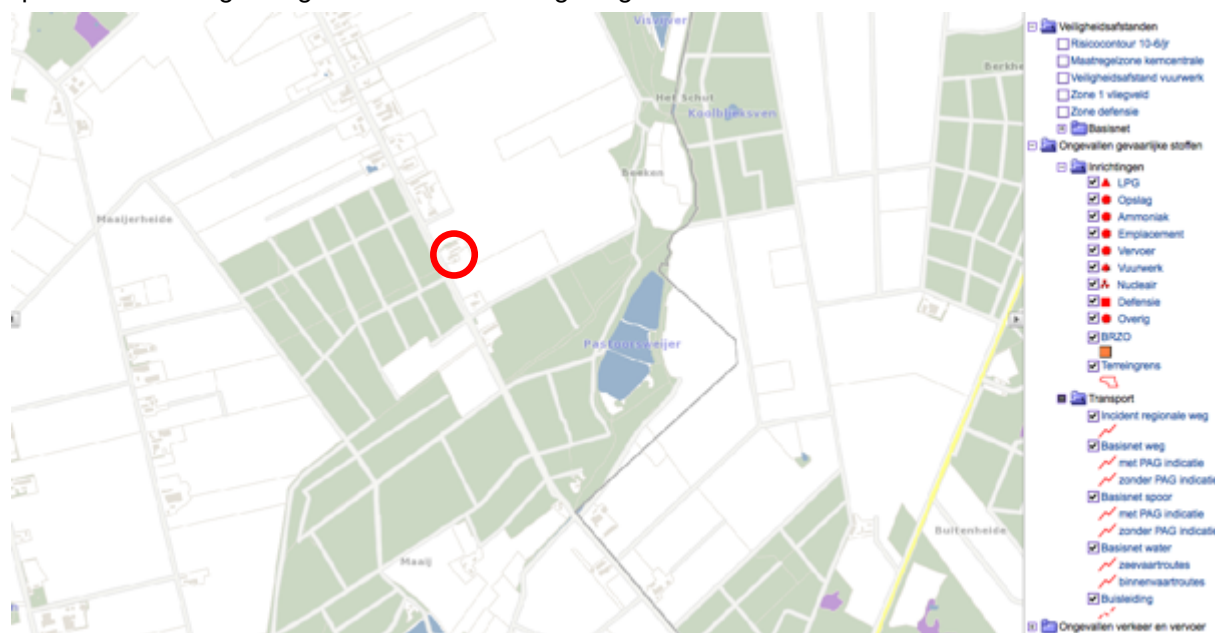
Het aspect "Bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kwetsbaar of beperkt-kwetsbare objecten toegevoegd. Voor de volledigheid is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een “ontstening” van het landelijk gebied mogelijk. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Agrarisch en Recreatie. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 6 en Waterstaat – Attentiegebied EHS. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

6.2 Bestemmingen

Agrarisch

De gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak die niet worden herbestemd als 'Recreatie' krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' zonder bouwvlak. Op deze gronden is agrarisch gebruik met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend kleinschalige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

Recreatie

De gronden met bestemming 'Recreatie' zijn bedoeld voor verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Ten eerste is een groepsaccommodatie toegestaan. Daarnaast zijn ook maximaal 5 recreatieappartementen toegestaan. Tot slot mag een kleinschalig kampeerterrein worden gerealiseerd op het terrein. Ten behoeve van deze functies is een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan. Ten aanzien van de bebouwing is de maatvoering opgenomen in de regels.

Voor de verschillende toegestane functies is in de regels een maximale bebouwde oppervlakte aangegeven. Voor een tweetal situaties geldt een bijzondere regeling. Ten aanzien van de groepsaccommodatie geldt dat de bebouwde oppervlakte maximaal 500 m² mag bedragen. Voor dit gebouw geldt echter dat hierbinnen ook een bijgebouw t.b.v. de woning van 90 m² mag worden gerealiseerd. Daardoor bedraagt de oppervlakte van het gebouw als geheel maximaal 590 m². Ten aanzien van de sanitaire voorzieningen voor de minicamping geldt dat deze binnen een bijgebouw bij de bedrijfswoning mogen worden gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 80 m².

Tevens is aangegeven in hoeverre de bebouwing mag worden ingezet voor de diverse functies op het perceel.

Waterstaat – Attentiegebied EHS

De dubbelbestemming 'Waterstaat – EHS' is opgenomen ten behoeve van het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Voor de bescherming van te beschermen belangen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 6

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand zijn in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan of ontwikkeling, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan Burgemeester Aartslaan 51 aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Op 1 juli 2018 heeft het Waterschap de Dommel aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan en de beschreven ontwikkeling. Op 16 juli 2018 heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven in de regels sprake moet zijn van bedrijfsmatig beheer ten aanzien van de geplande recreatieappartementen. Ook heeft het vooroverleg met de Provincie geleid tot het benoemen van het maximaal aantal plaatsen (30) voor de minicamping en is de mogelijkheid voor parkeren ter plaatse van de agrarische bestemming geschrapt.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is één ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Quicksan natuur
- Cultuurhistorische verkenning
- Toetsing cultuurhistorische verkenning
- Bodemonderzoek
- Saneringsrapport