

BESTEMMINGSPLAN
HOEK ONGENUMMERD
GEMEENTE BERGEIJK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hoek ongenummerd
IMRO idn	NL.IMRO.1724.BPUhoe0037-ONTW
Versie voorontwerp	Juni 2016
Versie ontwerp	Januari 2017
Versie vastgesteld	21 juli 2017
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	ing. M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	11
2. PLANBESCHRIJVING	12
2.1 Huidige situatie plangebied	12
2.1.1 Inleiding	12
2.1.2 Cultuurhistorisch waardevolle schuur	13
2.1.3 Natuur Netwerk Brabant	13
2.2 Beoogde situatie plangebied	14
2.2.1 Beoogde ontwikkeling	14
2.2.2 Beeldkwaliteit	15
2.2.3 Landschappelijke inpassing	18
2.2.4 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)	21
3. BELEIDSKADER	22
3.1 Relevant rijksbeleid	22
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
3.2 Provinciaal beleid	22
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
3.2.2 Verordening ruimte	23
3.3 Gemeentelijk beleid	30
3.3.1 Bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' en 'Woongebieden Oost, Bergeijk, herziening 2014'	30
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' en 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014'	32
4. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	34
4.1 Watertoets	34
4.1.1 Inleiding	34
4.1.2 Relevant beleid waterschap De Dommel	34
4.1.3 Bodemgebruik en grondwaterstand	37
4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen	38
4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	38
4.1.6 Huishoudelijk afvalwater	39
4.2 Natuur	39
4.2.1 Inleiding	39
4.2.2 Natuurbeschermingswet 1998	39
4.2.3 Natuurnetwerk Nederland	40
4.2.4 Flora en Fauna	40

4.3	Cultuurhistorie en archeologie	42
4.3.1	Verdrag van Valletta	42
4.3.2	Cultuurhistorie	42
4.3.3	Archeologie	45
4.4	Agrarische aspecten	47
4.4.1	Inleiding	47
4.4.2	Voorgrondbelasting	49
4.4.3	Achtergrondbelasting	50
4.4.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	51
4.5	Geluidsaspecten	52
4.6	Wet luchtkwaliteit	53
4.7	Bodemgesteldheid	53
4.8	Externe veiligheid	54
4.8.1	Bedrijven	54
4.8.2	Transport	54
4.8.3	Hoogspanningslijnen	55
4.9	Bedrijven en milieuzonering	55
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Algemene toelichting verbeelding	57
5.3	Algemene toelichting voorschriften	57
5.4	Toelichting bestemmingen	58
5.4.1	Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2	58
5.4.2	Natuur	58
5.4.3	Tuin	58
5.4.4	Wonen	58
5.4.5	Waarde – Archeologie 1	58
5.4.6	Waarde – Archeologie 2	59
5.4.7	Waarde – Archeologie 3	59
5.4.8	Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied	59
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	60
6.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	60
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	61
7.1	Inpraakprocedure	61
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61
7.3	Zienswijzen	62

BIJLAGEN:

1. Compensatieplan
2. Onderbouwing cultuurhistorische waarden schuur, Schamp Bouwkundig Advies
3. Verplaatsingsvoorstel Historische schuur, Schamp Bouwkundig Advies

4. Quicksan Flora en fauna, Lomans Ecoworks
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies
6. Vooronderzoek bodem, Bodeminzicht
7. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
8. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
9. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van de familie Winters-Theuws, hierna initiatiefnemer genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan Hoek ongenummerd te Bergeijk, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is thans grotendeels onbebouwd. Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur zal worden herplaatst binnen het plangebied, waarbij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebintconstructies in de oorspronkelijke vorm terug zullen komen.

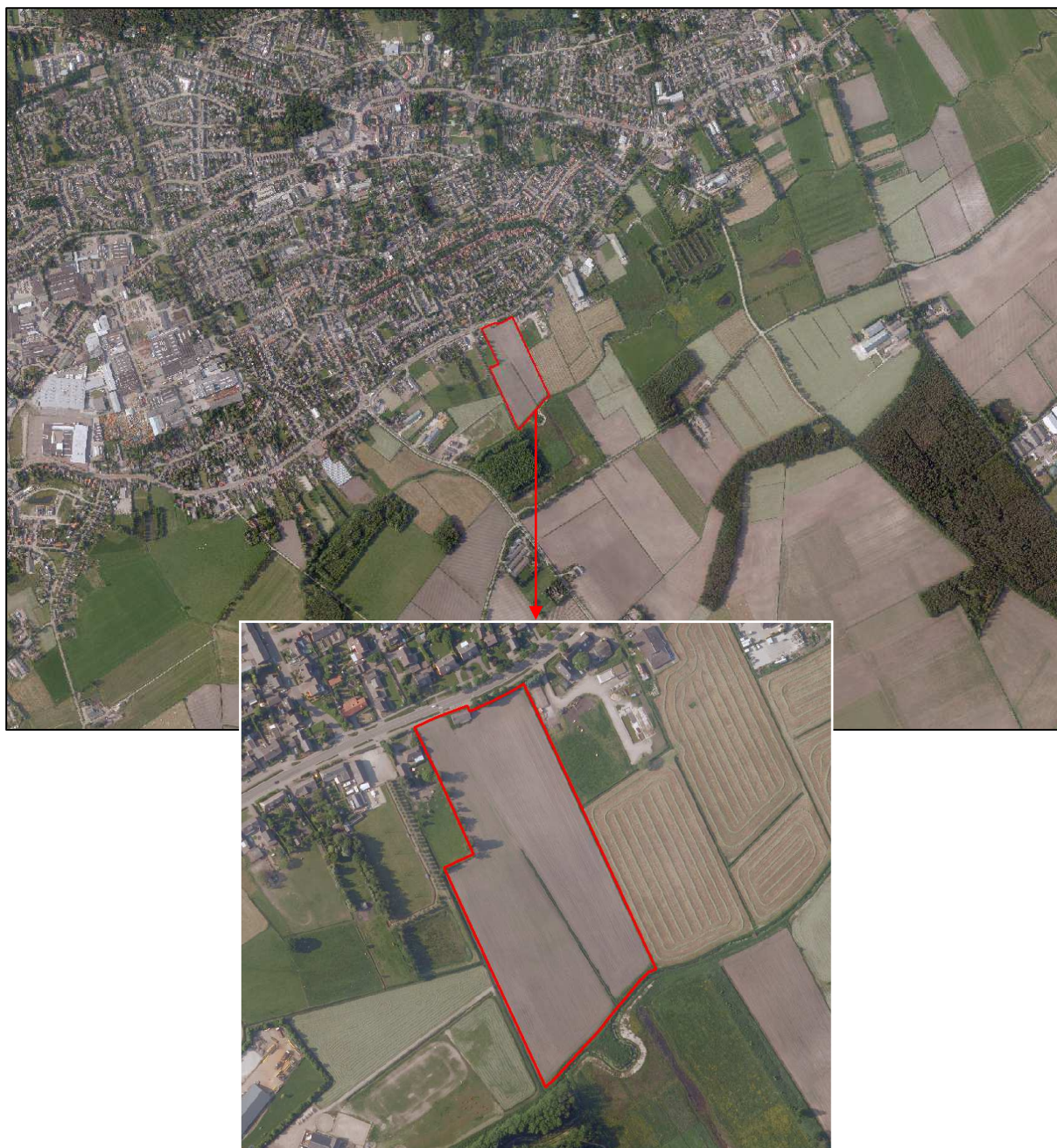
Het plangebied is op grond van de provinciale Verordening ruimte gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De aanwijzing als NNB hangt samen met de ligging nabij het beekdal van de Keersop. Ter plaatse zijn echter geen ecologische waarden aanwezig. Het plangebied is gelegen op een hoger gelegen zandgrond en is in gebruik als bouwland. Om een mogelijke aantasting van Natuur Netwerk Brabant te compenseren is initiatiefnemer voornemens een fysieke compensatie conform artikel 5.6 van de Verordening ruimte te leveren op eigen grondgebied, ten zuiden van de beoogde woningbouwlocatie, grenzend aan de Keersop.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk heeft in de vergadering van 21 oktober 2014 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Voorwaarde voor herontwikkeling is dat middels onderhavig bestemmingsplan wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de provinciale regelingen voor wat betreft de ligging in het NNB, en dat wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Hoek ongenummerd' bestaat uit regels, een verbeelding, bestaande uit twee , onderhavige toelichting en bijbehorende bijlagen, waaronder het compensatieplan voor het NNB. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoek, ten zuidoosten van de kern Bergeijk, in de gelijknamige gemeente. De beoogde woningbouwlocatie is gelegen aan de straat Hoek. Ten behoeve van de compensatie in het kader van het Natuur Netwerk Brabant zal ten zuiden hiervan, grenzend aan de Keersop, natuur worden aangelegd. Dit gedeelte zal worden bestemd naar 'Natuur' en wordt derhalve betrokken bij het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De tussengelegen agrarische gronden worden daarmee eveneens bij het plangebied betrokken. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie H, nummer 441. De grootte van het totale perceel bedraagt 3 hectare, 43 are en 70 centiare. Hiervan is circa 3.300 m² voor de bouwkaavel (inclusief tuinbestemming) bestemd en circa 11.700 m² voor de compensatie van het Natuur Netwerk Brabant. Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Hoek te Bergeijk, in de gelijknamige gemeente. Het plangebied is thans grotendeels onbebouwd. Direct aan de Hoek is een cultuurhistorisch waardevolle schuur gelegen. Voor het overige bestaat het plangebied uit grasland. Ten zuiden van het plangebied is de Keersop gelegen. Het plangebied is daartoe aangewezen als gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. Ter plaatse zijn echter geen ecologische waarden aanwezig. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Foto's huidige situatie plangebied, noordelijk deel

In navolgende subparagrafen wordt aandacht besteed aan de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur en aan het Natuur Netwerk Brabant ter plaatse.

2.1.2 Cultuurhistorisch waardevolle schuur

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Door Schamp Bouwkundig Advies is de cultuurhistorische waarde van deze schuur in kaart gebracht, waarbij tevens een advies wordt uitgebracht over het mogelijke toekomstige gebruik van deze schuur. De schuur stamt volgens Schamp Bouwkundig Advies uit de eerste helft van de vorige eeuw. In die tijd was het gebruikelijk om in het veld vrijstaande schuren te plaatsen voor stalling van gereedschap en opslag van de oogst. Op deze manier hoefde het materiaal niet van en naar de boerderij vervoerd te worden.

De schuur betrof vroeger een eenvoudige schuur, opgebouwd uit vier ankerbalkgebinten, met hierop een A-spant. In een later stadium is vermoedelijk een stenen uitbouw gerealiseerd, waarmee de schuur een viertal meters is verlengd. Deze uitbouw heeft dienst gedaan als veestalling. Boven deze veestalling bevindt zich een zoldering. De buitenwanden en de kap zijn, op de spanten na, recenter vernieuwd.

De cultuurhistorische waarden zitten voornamelijk in de gebintconstructie, deuren, duimen en gehengen.

De onderbouwing met betrekking tot de cultuurhistorische waarden, opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De schuur zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven binnen het plangebied. Door Schamp Bouwkundig Advies is tevens een verplaatsingsvoorstel opgesteld, welke eveneens als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

2.1.3 Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied is echter thans in gebruik als grasland, waarbij nog geen sprake is van ecologische waarden. In het provinciale Natuurbeheerplan 2015 is het plangebied aangeduid als 'Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)'. In het Natuurbeheerplan wordt gesteld dat gronden met een intensief agrarisch verleden die een natuurbestemming krijgen, meestal niet van de ene op de andere dag natuurwaarden hebben. Hiervoor is eerst een omvormingsbeheer (verschraling) nodig of inrichting, zoals het afvoeren van de voedselrijke bouwvoor of bosaanplant. Ter plaatse van het plangebied is nog geen sprake van natuurwaarden.

Het zuiden van het plangebied grenst aan de Keersop, een zijbeek van de Dommel. Navolgende figuur betreft een foto van het zuidelijk gedeelte van het plangebied, grenzend aan de Keersop.



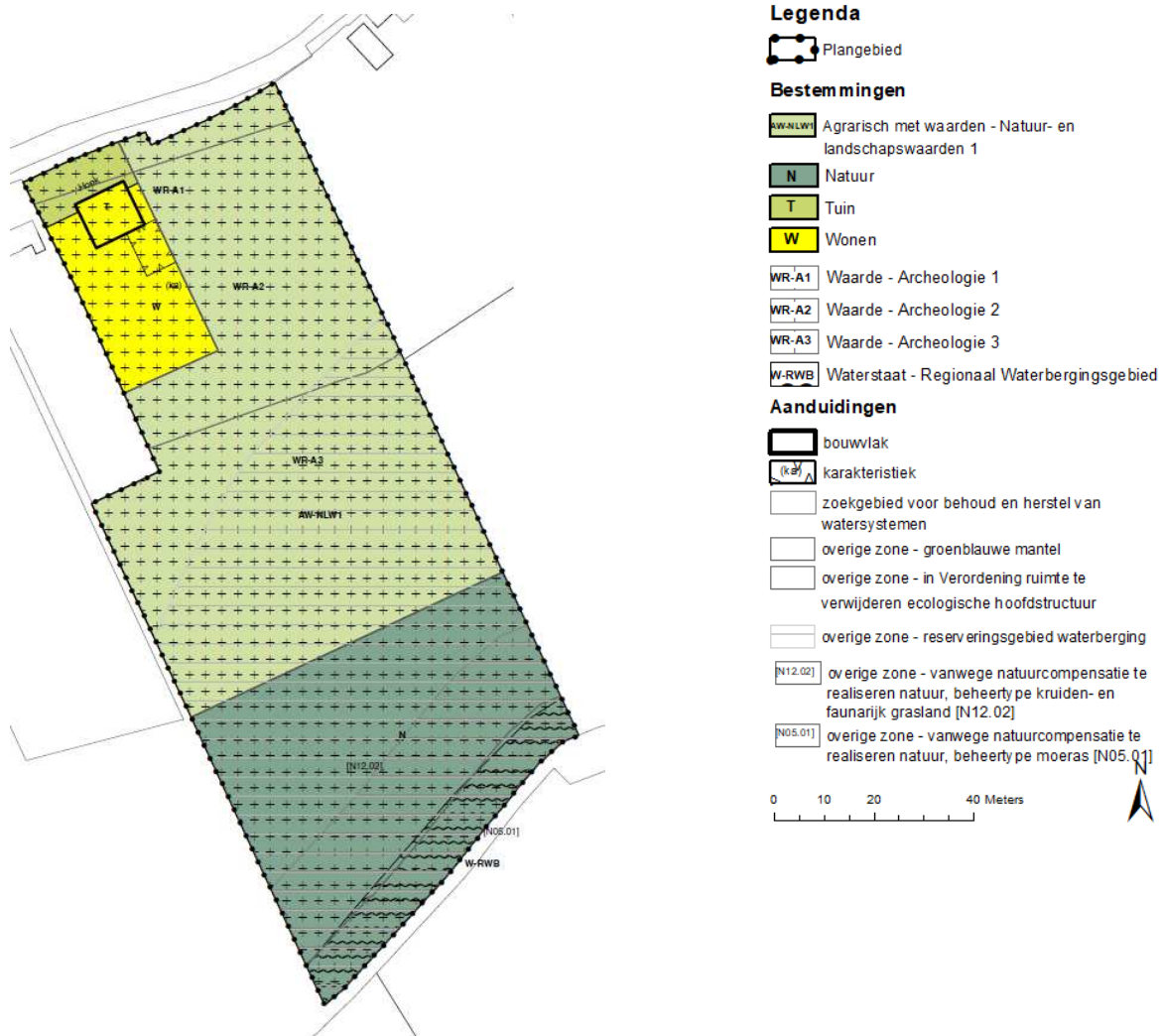
Figuur 4: Foto zuidelijk gedeelte plangebied, grenzend aan de Keersop

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan Hoek ongenummerd te Bergeijk een woonbestemming toe te kennen ten behoeve van de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer heeft een bouwtitel aangekocht bij een stoppende intensieve veehouderij. De bouwtitel voldoet aan de gestelde voorwaarden in de provinciale beleidsregeling. De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur zal worden herplaatst binnen het plangebied, waarbij de waardevolle gebintconstructies in de oorspronkelijke vorm terug zullen komen. Deze schuur wordt verder richting het westen gesitueerd, waarmee de bebouwing wordt gecentreerd in het westen van het plangebied. Ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zal de aanduiding 'karakteristiek' worden toegevoegd. Derhalve zal met de beoogde herontwikkeling geen cultuurhistorische waarde verloren gaan. In paragraaf 4.3 wordt deze herpaatsing nader toegelicht. Een verplaatsingsvoorstel, opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies, is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. In samenhang met de oprichting van de beoogde woning zal ten zuiden van de woningbouwkavel worden voorzien in een fysieke compensatie in het kader van het Natuur Netwerk Brabant, conform artikel 5.6 van de Verordening ruimte.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Beeldkwaliteit

Nieuwe woningen dienen aan te sluiten op het bestaande karakter van de omgeving. De beeldkwaliteit van de reeds aanwezige bebouwing aan de Hoek te Bergeijk is divers van aard. De zuidzijde van de Hoek bestaat voornamelijk uit (voormalige agrarische) bedrijfswoningen en voornamelijk langgevelboerderijen. Ingezet is op het handhaven en versterken van het landelijke karakter.

De noordzijde van de Hoek bestaat voornamelijk uit de meer eenvoudige jaren '70 en jaren '80 woningen. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van de beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied. De diversiteit aan bebouwing is hierbij duidelijk zichtbaar.



Figuur 6: Aanwezige bebouwing in directe omgeving plangebied (Bron: Google Maps)

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning zal worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de Hoek en zal derhalve refereren aan het landelijke karakter. De architectuur zal ook refereren aan de plaatselijke en regionale architectuurkenmerken van bebouwingstypologieën. Dit betekent een implementatie van de Kempische bouwstijl zoals deze veelvuldig in het buitengebied (en dorpskernen) van de Brabantse Kempen voorkomt. Dit kan zowel worden vormgegeven in een traditioneel ontwerp maar ook als zijnde een vertaling van de Kempische boerderij met moderne elementen en materialen.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als een rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning dient te voldoen aan navolgende basisvoorwaarden:

- De woning dient evenwijdig aan de straat gelegen te zijn;
- Bijgebouwen liggen achter de hoofdbouwmassa;
- De kap dient te worden uitgevoerd als een mansardekap, zadeldak met of zonder wolfseind, of een afgeleide van dit daktype;
- De voorgevel van het hoofdbouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk;
- De gevels van de woning en bijgebouwen dienen uitgevoerd te worden in baksteen;

- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm, kap, materiaal en kleur zijn afgestemd op het hoofdegebouw.

De Ruimte voor Ruimtewoning zal een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ met daar bij behorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 150 m². Het Kempische karakter van de woning dient tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De architectuur in Bergeijk refereert sterk aan de Kempische bouwstijl: eenvoudig, robuust en gemaakt van lokaal aanwezige bouwmaterialen. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die passend zijn binnen het plangebied.

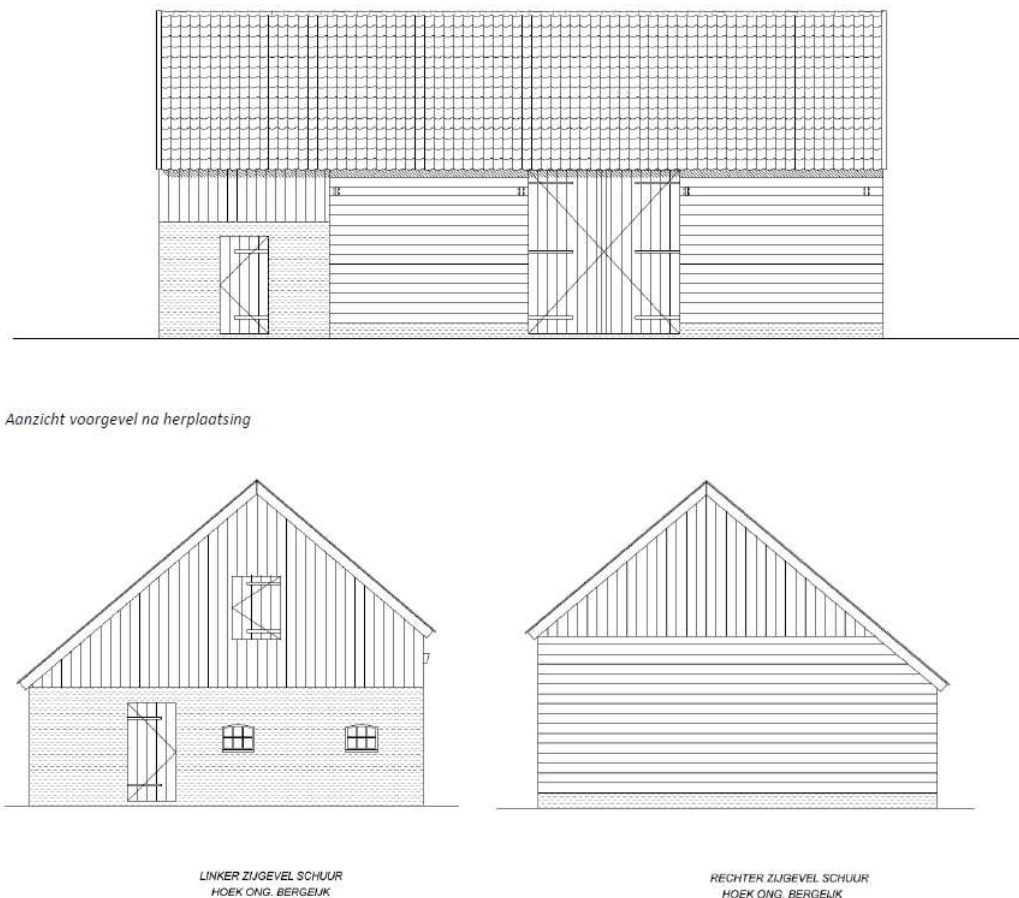


Figuur 7: Sfeerimpressie passende woningen binnen plangebied

Binnen het plangebied wordt tevens de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur verplaatst en gedeeltelijk herbouwd. De schuur wordt bij herbouw wederom voorzien van het oude stalgedeelte zoals op de huidige locatie reeds aanwezig is. Aangezien de oorspronkelijke schuur symmetrisch is, en hier aan een zijde een stal is aangebouwd, is het mogelijk de schuur gespiegeld te herplaatsen. Voorkeur gaat er naar uit om deze in de nieuwe situatie gespiegeld terug te plaatsen, om zo het gemetselde stalgedeelte aan de zijde van de beoogde woning te houden, en het houten gedeelte aan de veldzijde te situeren. Wanden worden uitgevoerd in regelwerk met hierop planken die met messing en groef in elkaar vallen. Deze wanden worden geplaatst op een gemetselde plint van enkele decimeters hoog. De wanden blijven aan de binnenzijde onbehandeld, maar worden aan de buitenzijde zwart geschilderd. Het dak zal worden voorzien van de op de A-spanten gelegde rondhouten gordingen van windveren, waarop sporen worden gelegd, met hierop brede onbehandelde planken, voorzien van messing en groef. Hierop komt een dampopen vochtkerende folie, tengels, panlatten en een donker gekleurde holle keramische dakpan; de zelfde als op de beoogde woning.

Het gemetselde stalgedeelte wordt uitgevoerd in metselwerk in kruisverband, in de zelfde stenen als waaruit de beoogde woning wordt opgebouwd. In dit stalgedeelte wordt een tweetal stalraampjes, afkomstig uit de huidige schuur, in gerestaureerde toestand terug geplaatst. Daarnaast worden enkele duimen en gehengen uit de huidige schuur gerestaureerd en aangevuld met exact nagemaakte exemplaren in de herbouwde schuur gebruikt.

Navolgend is een impressie weergegeven van de beoogde schuur na herplaatsing. De volledige beschrijving met bijbehorende schetsen, zijn weergegeven in het verplaatsingsvoorstel, zoals opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies. Dit voorstel is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 8: Impressie schuur na herplaatsing

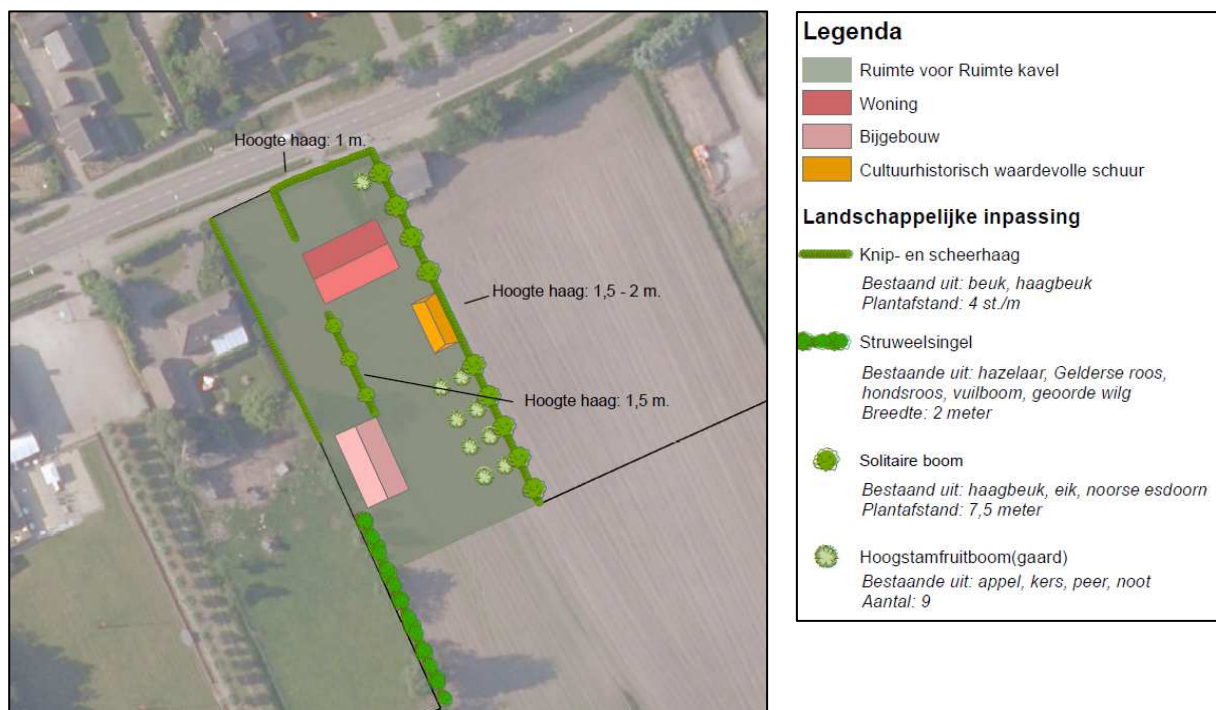
2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De percelen in de omgeving van het plangebied zijn aan de voorzijde voornamelijk beplant met een lage beukenhaag welke begeleid wordt door (lei)bomen. De groene inrichting van de beoogde Ruimte voor Ruimtekaavel zal aansluiten bij het bestaande landschapstype. Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zal de beoogde woning landschappelijk worden ingepast in de omgeving. In navolgende figuur is een foto weergegeven van het plangebied aan de Hoek ong., met naastgelegen woning. Deze naastgelegen woning geeft een goed voorbeeld voor de landschappelijke inpassing.



Figuur 9: Plangebied en naastgelegen woning met landschappelijke inpassing ter plaatse (Bron: Google Maps)

Op voorgaande figuur is tevens de erfafscheiding tussen het plangebied en de naastgelegen woning te zien. Met de beoogde herontwikkeling zal deze erfafscheiding behouden blijven en verder naar het zuiden verder worden uitgebreid middels een struweelhaag. Het oosten van het plangebied wordt tevens verder landschappelijk ingepast middels een middelhoge tot hoge knip- en scheerhaag met daarin een bomenrij in de vorm van streekeigen beplanting. Binnen het plangebied wordt tevens een hoogstamfruitboomgaard aangeplant. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimtewoning weergegeven.



Figuur 10: Beoogde landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimtewoning

Het plangebied aan Hoek ong. is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. De toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning is dan ook slechts mogelijk indien de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant wordt gewijzigd. Het verlies van ecologische waarden is beperkt maar dient op grond van de provinciale Verordening ruimte te worden gecompenseerd. Tevens zal aangetoond dienen te worden dat de ingreep leidt tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de het Natuur Netwerk Brabant in de omgeving.

Aangrenzend aan het plangebied, direct aan de overzijde van de Keersop, heeft in het gebied Hoekerbeemd een herinrichting plaatsgevonden. De inrichting van dit gebied heeft als voorbeeld gediend voor de inrichting van de NNB-compensatie.

Beoogd wordt de natuurcompensatie binnen het plangebied te laten plaatsvinden, ten zuiden van de beoogde woningbouwlocatie. Deze gronden zijn eveneens in bezit van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens de gronden grenzend aan de Keersop te versterken door middel van het toevoegen van extra beplanting en het inrichten van natuur. Ingezet wordt op de ontwikkeling van moeras, kruiden- en faunarijke graslanden en een houtsingel. Deze inpassing zal worden ontwikkeld naar aanleiding van het provinciale Natuurbeheersplan 2015, waarbij per gebied is aangegeven wat een passende ontwikkeling is. De beoogde landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in het 'Compensatieplan Hoek ong.'. Dit compensatieplan behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets, waarbij de beoogde inrichting van het Natuur Netwerk Brabant grenzend aan de Keersop.



Figuur 11: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing plangebied

2.2.4 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning zal worden ontsloten aan de Hoek. De toevoeging van één woning zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer aan de Hoek. Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. De realisatie van de benodigde parkeergelegen is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening

2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte

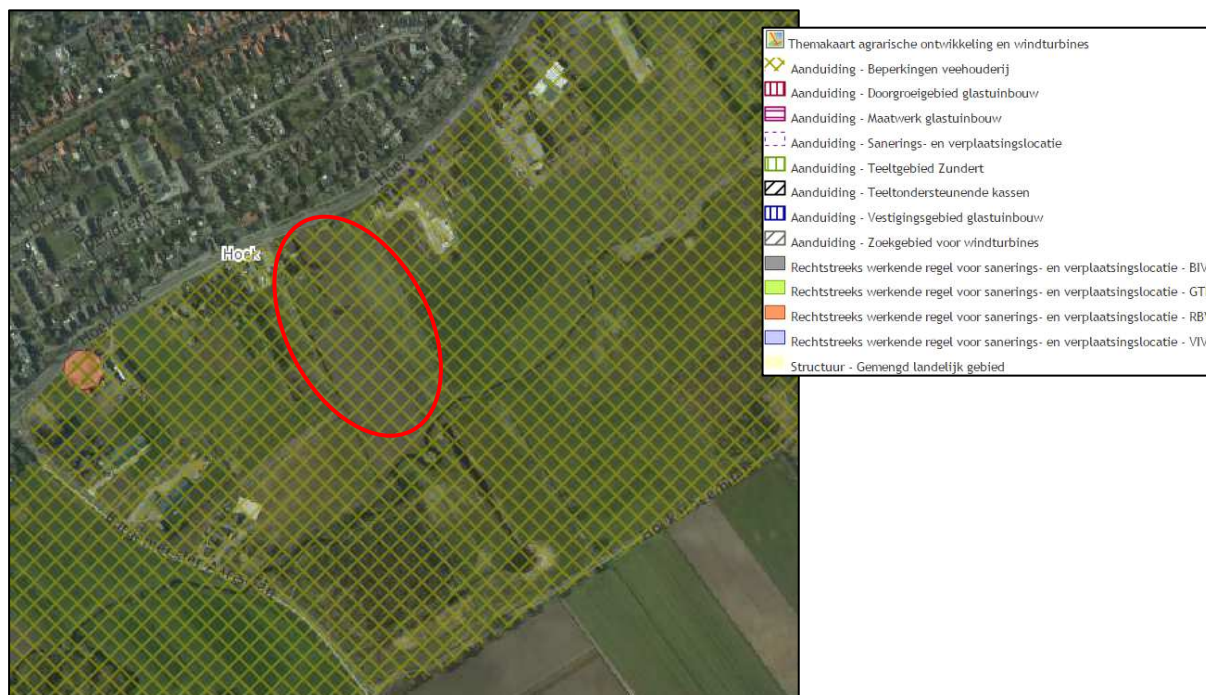
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), inclusief veegronde 2016 van kracht. Deze verordening wordt hierna samengevat als de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

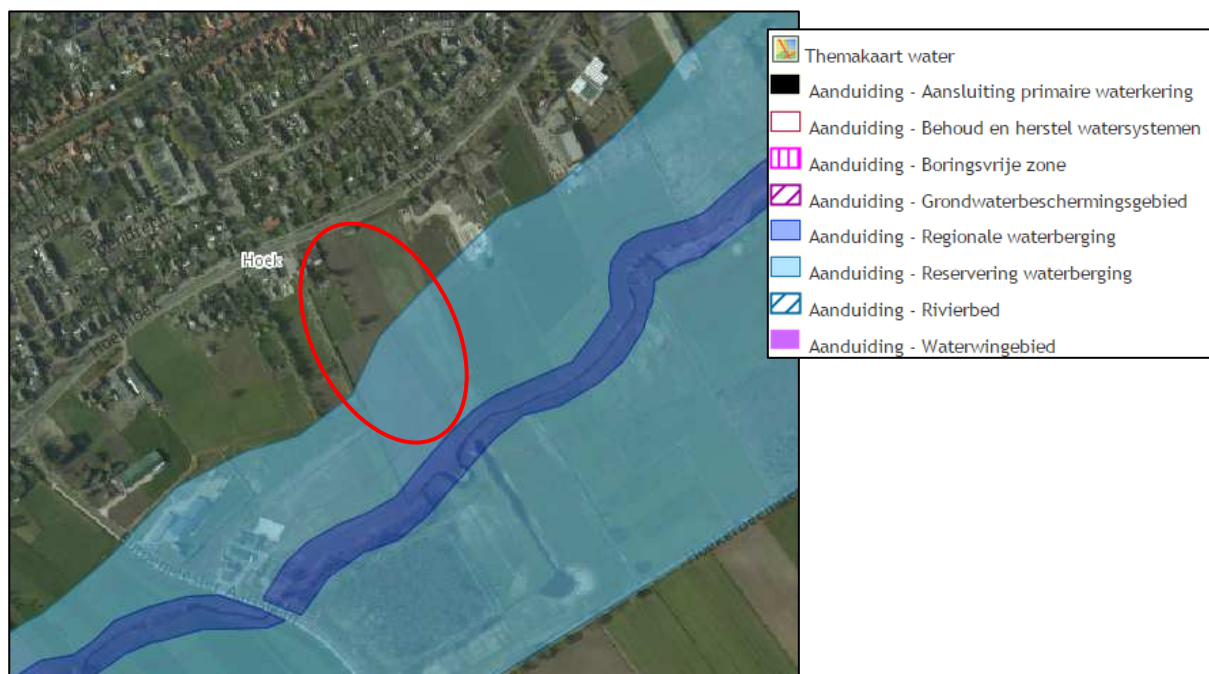
3.2.2.1 Zonering

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



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels voor de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'water'

Het plangebied grenst in het zuiden aan de Keersop. De Keersop is in de Verordening ruimte aangewezen als 'Regionale waterberging'. Deze regionale waterberging is aan beide zijden omzoomd door de aanduiding 'Reservering waterberging'. De aanduiding 'Reservering waterberging' heeft het

behoud van het waterbergend vermogen van het gebied tot doel. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen deze aanduiding dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Met de beoogde herontwikkeling wordt naar voorbeeld van het Natuurbeheerplan moeras aangelegd. Het moeras kan in extreem natte perioden voor extra waterberging zorgen. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve slechts een positief effect op de waterberging ter plaatse.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in het 'Natuur Netwerk Brabant'. Een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant dient mede te strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Gesteld wordt tevens dat zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteiten zijn toegelaten. Ter plaatse wordt in principe geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming of het recreatieve medegebruik daarvan, mits dit geen aantasting geeft aan de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant. In navolgende subparagrafen wordt de beoogde herontwikkeling binnen het Natuur Netwerk Brabant nader toegelicht.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

3.2.2.2 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. 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. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

3.2.2.3 Artikel 5.5 Wijziging begrenzing bij kleinschalige ingrepen

Artikel 5.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in het Natuur Netwerk Brabant nieuwbouw niet wordt toegestaan. De oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimtetwoning wordt derhalve niet rechtsreeks mogelijk gemaakt in de Verordening ruimte. Artikel 5.5 biedt echter de mogelijkheid om op verzoek van een gemeente de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant te wijzigen ten behoeve van kleinschalige ingrepen. Artikel 5.5, tweede lid van de Verordening stelt navolgende regels ten aanzien van de begrenzing:

- a. de voorgestelde ingreep leidt slechts tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant in het desbetreffende gebied;
- b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- c. de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;
- d. de voorgestelde ingreep gaat vergezeld van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- e. de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;
- f. voldaan wordt aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

Met de beoogde herontwikkeling zal nauwelijks sprake zijn van aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant. De aanwijzing als NNB hangt samen met de ligging nabij het beekdal van de Keersop. Het plangebied ligt op een hoger gelegen zandgrond en is in gebruik als landbouwgrond. Ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie zijn geen ecologische waarden aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens op grond van de Verordening te investeren in de fysieke compensatie. In samenhang met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimtetwoning

wordt een fysieke verbetering van de ecologische waarden direct aangrenzend aan de Keersop gerealiseerd. Op de perceelsranden zullen kenmerkende houtwallen als perceelsafscheiding worden aangeplant. De landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde van het gebied zal hierdoor toenemen.

3.2.2.4 Artikel 5.6 Compensatie

Op verzoek van een gemeente is het op grond van artikel 5.5 van de Verordening ruimte onder voorwaarden mogelijk de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant te wijzigen ten behoeve van individuele, kleinschalige ingrepen. Voldaan dient daarbij onder andere te worden aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in artikel 5.6. Artikel 5.6 van de Verordening ruimte bepaalt dat de verplichte compensatie plaats kan vinden door fysieke compensatie of door financiële compensatie. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde areaal of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

- a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
- b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
- c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
- d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
- e. bij verstoring van natuur: maatwerk.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een Ruimte voor Ruimtewoning opgericht op een locatie die thans nog is aangewezen als zijnde Natuur Netwerk Brabant. De beoogde woonbestemming met tuinbestemming kennen een oppervlakte van in totaal circa 3.300 m². Ter plaatse is echter thans nog geen sprake van natuurwaarden, waarmee dan ook geen sprake zal zijn van vernietiging van ecologische waarden. Niettemin is initiatiefnemer voornemens te compenseren door middel van fysieke compensatie. In artikel 5.7 van de Verordening ruimte worden nadere regels gesteld ten aanzien van fysieke compensatie. Gerekend wordt met een toeslag van 1/3 in oppervlak. 4.290 m² zal dan ook ten minste worden gecompenseerd.

3.2.2.5 Artikel 5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie

In artikel 5.7 van de Verordening ruimte zijn aanvullende regels gesteld voor de fysieke compensatie:

1. De fysieke compensatie vindt plaats in:
 - a. De niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant;
 - b. De niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.
2. In afwijking van het eerste lid kan fysieke compensatie ook plaatsvinden in, aansluitend op of nabij het aangetaste gebied indien een wijziging van de begrenzing plaatsvindt met toepassing van de saldobenadering als bedoeld in artikel 5.4.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5.1, zesde lid, artikel 5.3, tweede lid, artikel 5.4, tweede lid en artikel 5.5, tweede lid, borgt de uitvoering van de compensatie;
4. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid bevat een verantwoording over:
 - a. De omvang van het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken en op welke locatie dat optreedt;

- b. De locatie waar en de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd;
 - c. De kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
 - d. De termijn van uitvoering;
 - e. De inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;
 - f. Het reguliere- en ontwikkelingsbeheer.
5. De uitvoering van de fysieke compensatie wordt binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid afgerond.
 6. In aanvulling op het vijfde lid, wordt indien sprake is van een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, de uitvoering van de compensatie in ieder geval afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.
 7. In afwijking van het vijfde lid, kan indien sprake is van een omvangrijke en zware compensatieverplichting, de uitvoering van de compensatie een termijn van maximaal tien jaar bedragen, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De aantasting van het NNB vindt plaats op een locatie die nog niet is ingericht als NNB en is thans in gebruik als akkerland. De nieuw te bouwen woning wordt op het hoge en droge deel van het perceel gerealiseerd aansluitend op de bestaande bebouwing. De beoogde woonbestemming met tuinbestemming kennen een oppervlakte van in totaal circa 3.300 m², waarbij in totaal ten minste 4.290 m² dient te worden gecompenseerd. Initiatiefnemer is voornemens ten zuiden van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, aansluitend op de Keersop, nieuwe natuur aan te leggen. De beoogde natuurcompensatie is nader uitgelegd in een compensatieplan, welke als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan zal de natuur zijn aangelegd. Na aanleg wordt de natuur duurzaam in stand gehouden. Het compensatieplan met de daaraan verbonden regels wordt tevens vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bergeijk en initiatiefnemer. Voldaan kan worden aan de in de Verordening ruimte gestelde voorwaarden voor de wijziging van begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant. Bij daadwerkelijke wijziging van de begrenzing wordt de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning als passende ontwikkeling gezien binnen het plangebied, gelegen binnen de kernrandzone aangrenzend de kern Bergeijk.

3.2.2.6 Artikel 6.8 Ruimte voor Ruimte

Vooruitlopend op de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant, wordt navolgend ingegaan op de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de 'Groenblauwe mantel'. In artikel 6.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.

1. **In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:**
 - a. **sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost' van de gemeente Bergeijk. De locatie ligt direct tegen de kern en is daarmee te beschouwen als een kernrandzone. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 2 is reeds de landschappelijke inpassing nader toegelicht. De beoogde landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van één Ruimte voor Ruimte woning, aansluitend op de bebouwde kom.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;**
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;**

- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;**
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

- 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.**

Niet van toepassing.

De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' en 'Woongebieden Oost, Bergeijk, herziening 2014'

Het noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' bestemd als 'Agrarische doeleinden, onbebouwd'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 15: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarische doeleinden, onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische doeleinden:

- a. agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/of teelt van agrarische producten;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter plaatse worden slechts erf- en terreinafscheidingen toegestaan. De oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt in het vigerende bestemmingsplan dan ook niet rechtstreeks mogelijk.

In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' zijn voor diverse delen van de kern Bergeijk en voor de overige dorpen in de gemeente nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. De gemeente heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft.

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad van Bergeijk het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk, herziening 2014' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk, herziening 2014' betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' waarbij zowel delen van de verbeelding als delen van de regels zijn herzien.

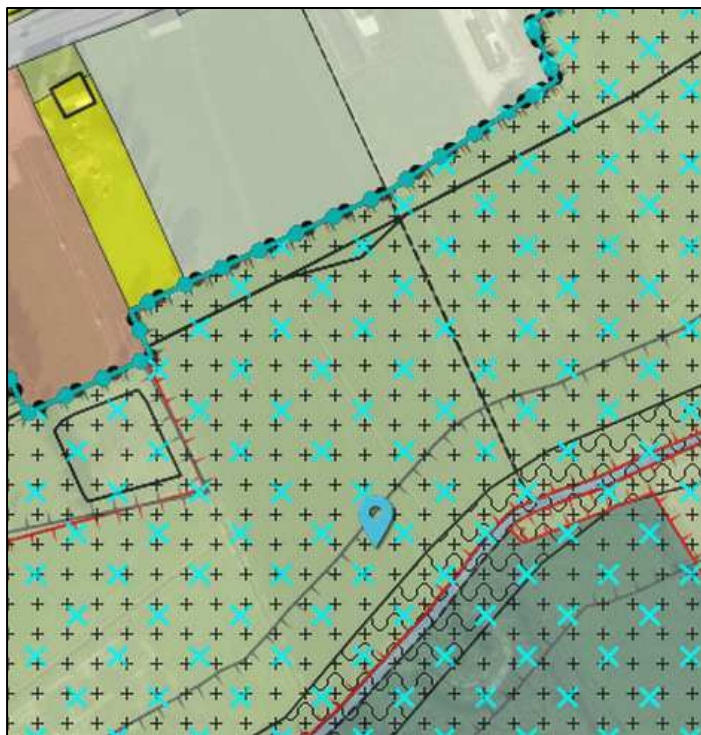
Ook in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk, herziening 2014' is de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' niet mogelijk.

Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost, Bergeijk' en 'Woongebieden Oost, Bergeijk, herziening 2014' ter plaatse van de locatie Hoek ongenummerd te worden herzien om de beoogde Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken. Bij onderhavig

bestemmingsplan wordt aangesloten bij de wijze van bestemmen van de woningen in de directe omgeving van het plangebied.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' en 'Herziening Buitengebied Bergeijk 2014'

De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 7 juli 2011 het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' vastgesteld. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachtingswaarde', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'.



Figuur 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In samenhang met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning zal ter plaatse van het zuidelijk gelegen gedeelte van het plangebied, gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' worden voorzien in een fysieke compensatie in het kader van het Natuur Netwerk Brabant, in de vorm van aanleg van nieuwe natuur. De beoogde herontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' niet rechtstreeks mogelijk.

Gelet op een uitspraak van de Raad van State op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' en enkele veranderingen van inzicht ten opzichte van dat bestemmingsplan, heeft de gemeente Bergeijk een herziening op het bestemmingsplan opgesteld. In de raadsvergadering van 1 en 2 juli 2014 is het bestemmingsplan 'Herziening buitengebied Bergeijk 2014' vastgesteld. In deze

herziening is tevens het gemeentelijk erfgoedbeleid verwerkt. Inhoudelijk zijn er voor wat betreft het plangebied geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in de regels en verbeelding.

Ook in het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2014' is de beoogde herontwikkeling van het plangebied niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Bergeijk 2011' en 'Herziening buitengebied Bergeijk 2014' ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

4. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

4.1 Watertoets

4.1.1 Inleiding

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

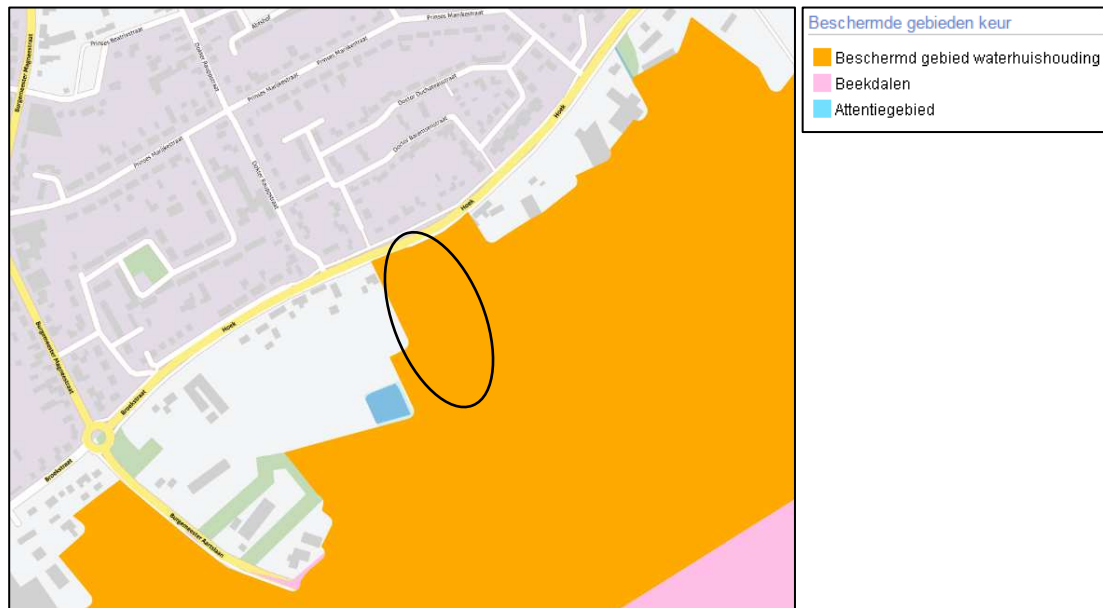
4.1.2 Relevant beleid waterschap De Dommel

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebied keur' weer.



Figuur 17: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur'

Het plangebied is gelegen in een 'Beschermd gebied waterhuishouding'. Beschermd gebieden waterhuishouding zijn in de nieuwe keurkaart overgenomen uit de provinciale Verordening water Noord-Brabant. Hieronder valt het Natuur Netwerk Brabant (EHS-opgevuld), inclusief de ecologische verbingszone (EVZ). Het beschermingsbeleid is gericht op instandhouding en waar mogelijk verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant. Gewerkt wordt aan een verbetering van de hydrologische situatie voor de natuur. Onder andere nieuwe onttrekkingen, die niet zijn gericht op het behoud of de versterking van de natuurwaarden, zijn niet toegestaan. Binnen het plangebied vindt geen onttrekking plaats en wordt met de herontwikkeling ook niet beoogd. Met de beoogde herontwikkeling vindt een verbetering plaats van de natuur ter plaatse, door de compensatie in het kader van het Natuur Netwerk Brabant. Voor de invulling van de beoogde natuur met directe relatie met water, wordt verwezen naar het in de bijlagen opgenomen compensatieplan.

In het zuiden van het plangebied is een leggerwatergang met B-status gelegen. B-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom tussen de 10 en 30 liter per seconde. Deze waterlopen worden onderhouden door de perceelseigenaren aan weerszijden, met controle vanuit de Schouw. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de aanwezige waterloop. Voor handelingen in het watersysteem (dempen, graven, wijzigen van de oever, etc.) is een watervergunning vereist.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

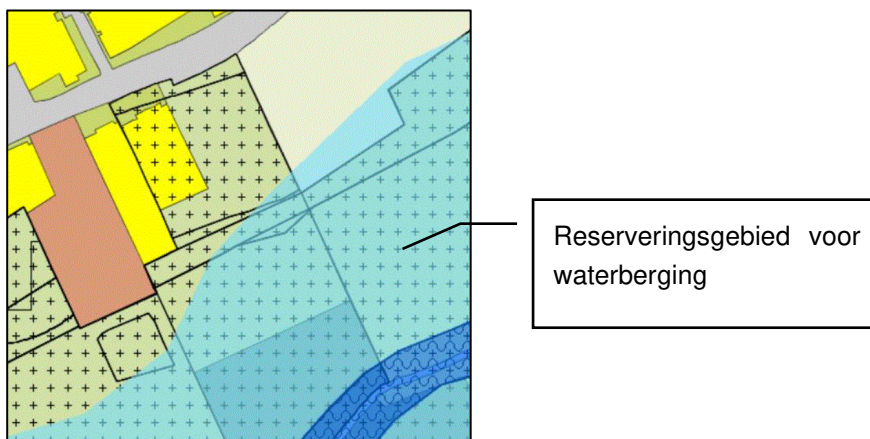
1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.4 Voorlopig reserveringsgebied 2050

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het voorlopig reserveringsgebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van gedeelte van het plangebied met daarop de aanduiding van het reserveringsgebied.



Figuur 18: Uitsnede kaart met reserveringsgebied voor waterberging

In dit bestemmingsplan is op de verbeelding en de regels de aanduiding 'overige zone – reserveringsgebied' opgenomen ter verankering van dit reserveringsgebied. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebied te kunnen wijzigen ten behoeve van waterberging.

4.1.2.5 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 400 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leen, klei en veen voor. Het eerste watervoerend pakket bestaat uit matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag. De scheidende laag bestaat uit kleihoudende afzettingen. De diepte van het freatisch grondwater is gelegen op circa 2,5 – 3 meter beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 29,4 meter boven NAP. Het bouwpeil van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal zich bevinden op maaiveldhoogte.

4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Het hemelwater afkomstig van het nieuw verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Initiatiefnemer is voornemens het hemelwater dat valt op het nieuw verhard oppervlak op te vangen in infiltratiekratten of grindkoffers, welke zullen zijn aangesloten op de regenpijpen en dakgoten. Voorbeelden van deze manier infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 19: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt ter plaatse van de beoogde woonbestemming circa 60 tot 100 centimeter beneden maaiveld.

4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten,

parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.1.6 Huishoudelijk afvalwater

Aan Hoek is thans sprake van een gemeentelijk rioleringsstelsel. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal middels een nieuwe aansluiting worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel aan de Hoek. Initiatiefnemer zal de aansluitkosten hiertoe betalen. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater, afkomstig van één extra wooneenheid.

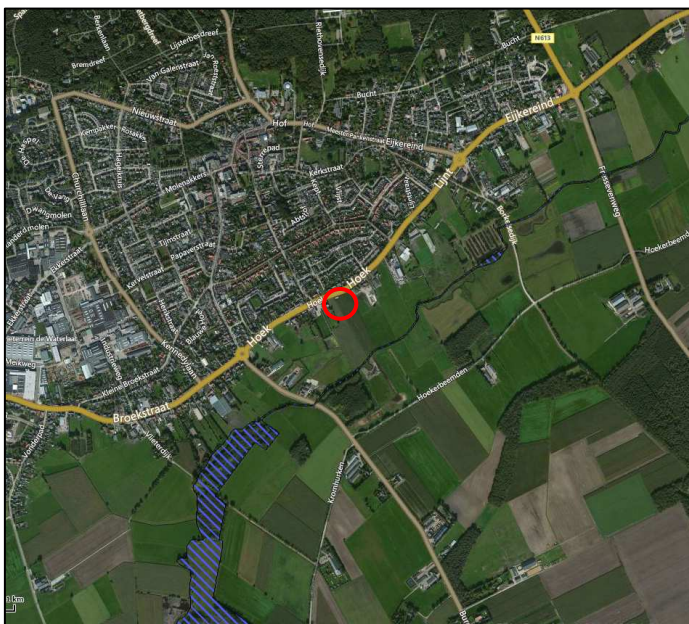
4.2 Natuur

4.2.1 Inleiding

Door Lomans Ecoworks is ter plaatse van het plangebied aan Hoek ong. te Bergeijk een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd. Middels deze quickscan zijn aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld gebracht en de mogelijke effecten op de beoogde herontwikkeling. De Quicksan Flora en fauna is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd (Lomans Ecoworks, projectnummer 01-16, d.d. 29 april 2016).

4.2.2 Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.



Figuur 20: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'

Het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel omvat de Groote Heide in het noorden, de gemeentebossen van Heeze, de landgoederen Valkenhorst en Heezerheide en de boswachterij Leende. Het westelijk deel betreft De Plateaux, het dal van de Dommel en gedeelten van de beeklopen van de Run en de Keersop. Het plangebied is gelegen dicht tegen de Keersop. De Keersop maakt tevens onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. De Keersop en de daaraan grenzende gronden zijn eveneens door de provincie aangewezen als zijnde Natuur Netwerk Brabant. Met de beoogde herontwikkeling wordt hierop ingespeeld.

Navolgende conclusies met betrekking tot het Natura 2000-gebied komen voort uit de Quicksan Flora en fauna:

"De kleinschaligheid van de ontwikkeling, en de afstand tot de Keersop zullen niet leiden tot de verstoring van soorten of verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitat van de beek. De te realiseren nieuwe natuur in het plangebied grenzend aan de Keersop zal een positieve bijdrage leveren aan het nabijgelegen Natura 2000-gebied."

4.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In of in de nabijheid van een NNB geldt het 'Nee-tenzij' principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan die de wezenlijke kenmerken of waarden aantasten. De percelen binnen het plangebied zijn sinds decennia lang in gebruik als intensieve landbouwgrond die regelmatig sterk bemest wordt. Hoewel het gebied binnen de begrenzing van het NNB valt, is in het geheel geen sprake van ecologische waarden. Navolgende conclusies komen voort uit de Quicksan Flora en fauna:

"Het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (Ecologische Hoofdstructuur). De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS dienen behouden te blijven. Ter plaatse van het plangebied zijn geen ecologische waarden aanwezig. Beoogd wordt om kleinschalig de begrenzing van de EHS te wijzigen. De wijziging wordt gecompenseerd door inrichting van ruim 11.000 m² nieuwe natuur in het zuiden van het plangebied aangrenzend aan de Keersop. De landschappelijke inpassing van de woning en de natuurcompensatie zullen leiden tot een belangrijke versterking van de natuurwaarden ter plaatse."

4.2.4 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Derhalve is ter plaatse van het plangebied een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat met de beoogde herontwikkeling in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren zullen gaan. Foerageer- en nestgelegenheid zullen voor een groot aantal vogels toenemen door de realisatie van de landschappelijke inpassing van de woning en de te realiseren nieuwe natuur. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen worden eveneens uitgesloten. Wel kunnen de Keersop en de directe omgeving hiervan benut worden als vaste vlieg- en foerageerroutes voor vleermuizen. De beoogde herontwikkeling zal een positief effect hebben op het leefgebied van strikt beschermde vleermuizen. Het voorkomen van beschermde soorten uit soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan volgens de quickscan eveneens worden uitgesloten. De herontwikkeling zal derhalve niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Navolgend is de eindconclusie en zijn de aanbevelingen uit de Quicksan Flora en fauna weergegeven:

“Eindconclusie:

- De beoogde herontwikkelingen in het plangebied zullen geen negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving. De vermindering van intensief grondgebruik, en de belangrijke versterking van natuurwaarden in het plangebied zullen een positief effect hebben op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.*
- Indien de aanbevelingen voor Vogels en Vleermuizen in acht worden genomen, vormt het aspect Flora en fauna geen belemmering voor de beoogde herontwikkelingen.*
- Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.*

Aanbevelingen:

Vogels

Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Mogelijk kunnen enkele weidevogels tot broeden komen in het plangebied. met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer en concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Vleermuizen

Voor alle ruimtelijke ingrepen geldt dat rekening gehouden dient te worden met de algemene zorgplicht. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Aanbevolen wordt om niet meer verlichting aan te brengen dan noodzakelijk rondom de te realiseren bebouwing. Vooral richting het zuidelijke deel van het plangebied wordt aanbevolen om geen verlichting aan te brengen.”

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

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

4.3.2 Cultuurhistorie

De kom van Bergeijk kent een rijke historie. Er zijn dan ook vele (cultuur)historische en archeologische elementen aanwezig in de kern. De structuur van de kern wordt bepaald door verschillende bebouwingslinten. De linten 'Eykerend, Mr. Pankenstraat, Hof, Burgemeester Magneestraat' en 'Eykerend, Lijnt, Hoek, Broekstraat, Loo' en 'Molenakkers, Ekkerstraat' zijn wegen van historische betekenis die nu nog een duidelijk structurerende werking hebben. Andere elementen die van (cultuur)historische betekenis zijn, zijn de Standerdmolen die al vanaf het centrum zichtbaar is, De Nederlands Hervormde kerk aan de Domineestraat en het pastoriecomplex aan het Loo.

Het plangebied is gelegen aan het lint 'Hoek'. Ter plaatse van het plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle schuur gelegen. Door Schamp Bouwkundig Advies is een onderzoek uitgevoerd naar deze schuur. De rapportage over deze cultuurhistorisch waardevolle schuur is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

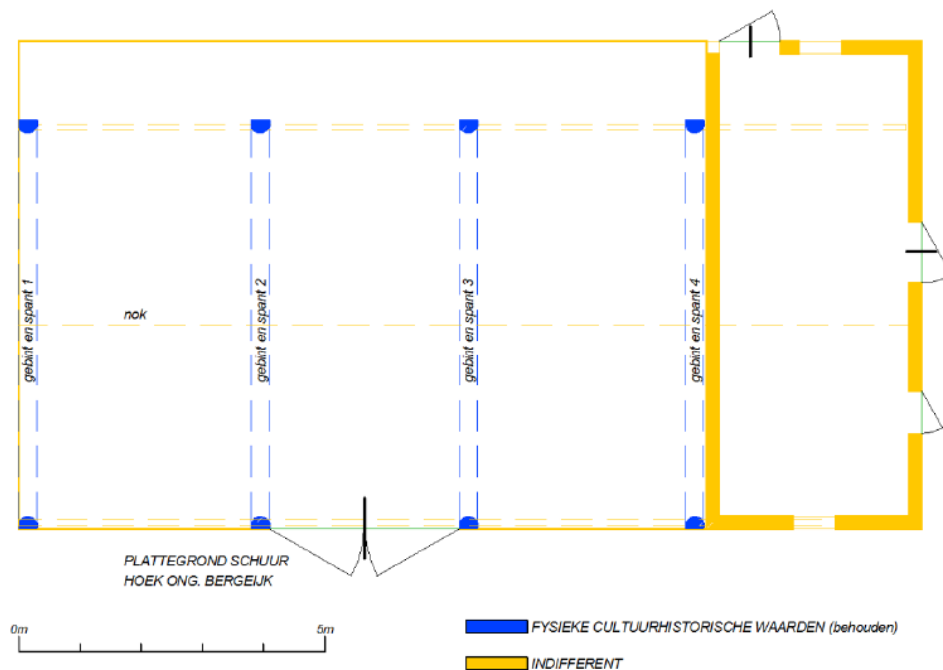


Figuur 21: Foto's cultuurhistorisch waardevolle schuur (Bron: Onderzoek Schamp Bouwkundig advies)

De schuur staat met de nokrichting evenwijdig aan de weg, aan de lange voorzijde voorzien van een hogere wand, de lange achterzijde is voorzien van een lagere zijde. De schuur stamt uit de eerste helft van de vorige eeuw. Het was in die tijd gebruikelijk om in het veld vrijstaande schuren te plaatsen voor stalling van gereedschap en opslag van de oogst. Op deze manier hoefde men niet met het materiaal heen en weer naar de boerderij.

Het was vroeger een eenvoudige schuur, opgebouwd uit vier ankerbalkgebinten, met hierop een A-spant. De buitenwanden zijn waarschijnlijk in een licht materiaal uitgevoerd, zoals hout of stro. Het dak, dat nu voorzien is van golfplaten, is vermoedelijk met stro bedekt geweest. De gebintconstructie is gemaakt van een lichte houtsoort, vermoedelijk populier. In een later stadium is vermoedelijk een stenen uitbouw gerealiseerd, waarmee de schuur een viertal meters is verlengd. Deze uitbouw bestaat uit metselwerk, zowel de buitengevels als ook aan de binnenzijde de scheiding tussen deze uitbouw en de oorspronkelijke schuur. Deze uitbouw heeft dienst gedaan als veestalling. Boven deze veestalling bevindt zich een zoldering. De buitenwanden en de kap zijn, op de spanten na, vernieuwd.

De daadwerkelijke cultuurhistorische waarden zitten in de gebintconstructie, deuren, duimen en gehengen. In navolgende figuur is schetsmatig de aanwezige cultuurhistorische waarden weergegeven



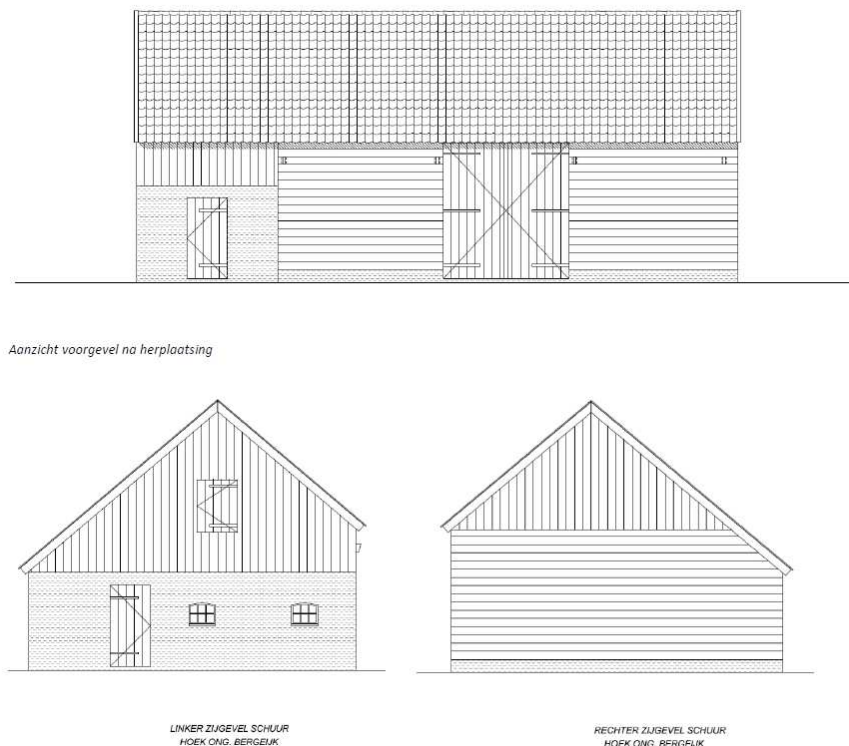
Figuur 22: Cultuurhistorische waarden schetsmatig weergegeven (Bron: Onderzoek Schamp Bouwkundig advies)

Aanbevolen wordt de fysieke cultuurhistorische waarden van de schuur te behouden. Nu het gaat om een los in veld geplaatste schuur, is de locatie van deze schuur minder van belang.

De schuur zal binnen het plangebied herplaatst worden, en daarmee dienst doen als opslagruimte ten behoeve van de bewerking van de omliggende gronden en eventueel voor de stalling van hobbyvee. De schuur wordt bij herbouw wederom voorzien van het oude stalgedeelte zoals op de huidige locatie reeds aanwezig is. Aangezien de oorspronkelijke schuur symmetrisch is, en hier aan een zijde aan

stal is aangebouwd, is het mogelijk de schuur gespiegeld te herplaatsen. Voorkeur gaat er naar uit om deze in de nieuwe situatie gespiegeld terug te plaatsen, om zo het gemetselde stalgedeelte aan de zijde van de beoogde woning te houden, en het houden gedeelte aan de veldzijde te situeren. Wanden worden uitgevoerd in regelwerk met hierop planken die met messing en groef in elkaar vallen. Deze wanden worden geplaatst op een gemetselde plint van enkele decimeters hoog. De wanden blijven aan de binnenzijde onbehandeld, maar worden aan de buitenzijde zwart geschilderd. Het dak zal worden voorzien van de op de A-spanten gelegde rondhouten gordingen van windveren, waarop sporen worden gelegd, met hierop brede onbehandelde planken, voorzien van messing en groef. Hierop komt een dampopen vochtkerende folie, tengels, panlatten en een donker gekleurde holle keramische dakpan; de zelfde als op de beoogde woning. Het gemetselde stalgedeelte wordt uitgevoerd in metselwerk in kruisverband, in de zelfde stenen als waaruit de beoogde woning wordt opgebouwd. In dit stalgedeelte wordt een tweetal stalraampjes, afkomstig uit de huidige schuur, in gerestaureerde toestand terug geplaatst. Daarnaast worden enkele duimen en gehengen uit de huidige schuur gerestaureerd en aangevuld met exact nagemaakte exemplaren in de herbouwde schuur gebruikt.

Navolgend is een impressie weergegeven van de beoogde schuur na herplaatsing. De volledige beschrijving met bijbehorende schetsen, zijn weergegeven in het verplaatsingsvoorstel, zoals opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies. Dit voorstel is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 23: Impressie schuur na herplaatsing

Door het toepassen van een lage knip- en scheerhaag in het noorden en een middelhoge knip- en scheerhaag in het oosten van het plangebied, zal de schuur zichtbaar zijn vanaf de Hoek. Op

navolgende figuur is de beoogde situering van de te herplaatsen schuur inzichtelijk gemaakt. In het noordoosten van het plangebied is de huidige situering nog inzichtelijk.

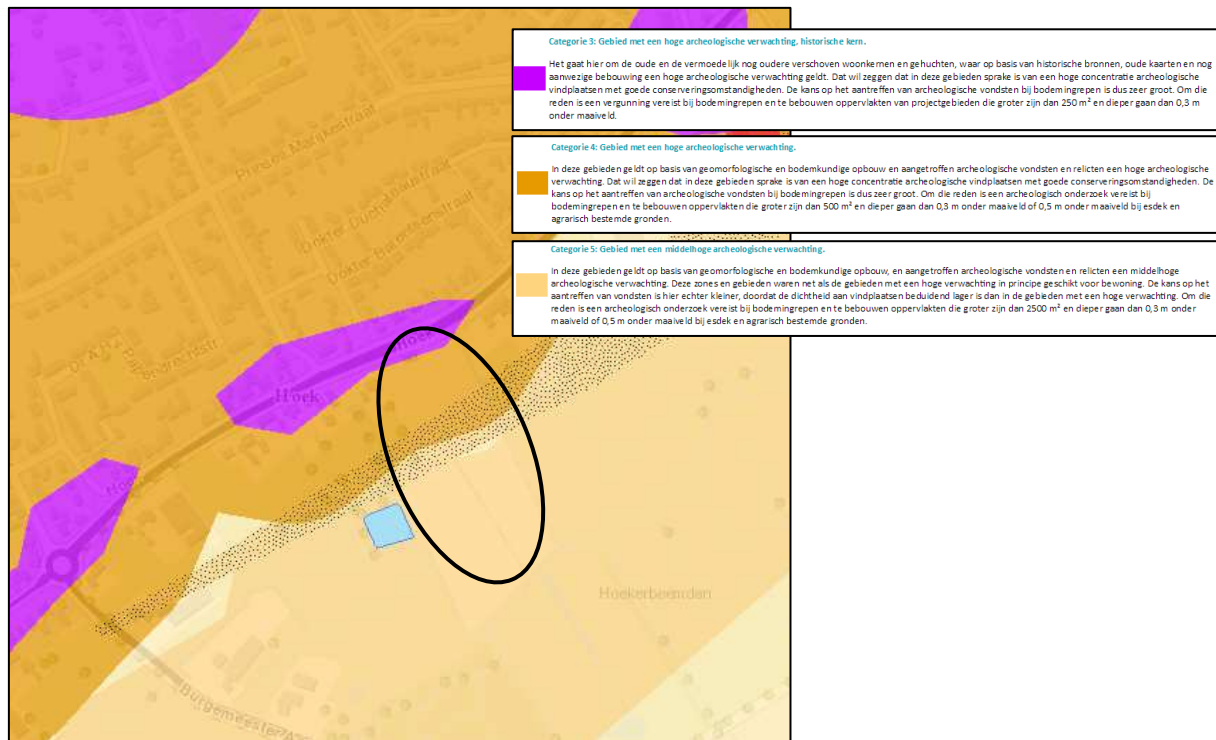


Figuur 24: Situering te herplaatsen cultuurhistorisch waardevolle schuur

Het door Schamp Bouwkundig advies uitgevoerde onderzoek met daarbij de conclusies en aanbevelingen aangaande de cultuurhistorisch waardevolle schuur, evenals het verplaatsingsvoorstel, zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3.3 Archeologie

De gemeente Bergeijk heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart.



Figuur 25: Uitsnede erfgoedkaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed/, bijgewerkt tot 19 december 2015)

Volgens deze erfgoedkaart is het meest noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied gelegen in een 'historische kern' (categorie 3) en voor het overige kent de beoogde woonbestemming een hoge verwachtingswaarde (categorie 4). Ter plaatse van de beoogde natuurbestemming is sprake van een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5).

Bij gebieden binnen 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern', gaat het volgens de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. Deze archeologische verwachtingswaarde is gelegen op het meest noordelijke gedeelte van het plangebied, waar geen bodemingrepen plaats zullen vinden. Niettemin wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan, ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten ter plaatse.

In gebieden binnen 'Categorie 4: Gebied met hoge archeologische verwachting', geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Met de beoogde herontwikkeling worden geen

bodemingrepen verwacht waarbij de ondergrens van 500 m² en 0,3 meter beneden maaiveld zal worden overschreden. Niettemin zal ter plaatse van deze archeologische verwachtingswaarde in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan daartoe de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen, ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten ter plaatse.

In gebieden binnen 'Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting' geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Deze archeologische verwachtingswaarde is gelegen ter plaatse van de beoogde natuurbestemming. Ter plaatse worden geen bodemingrepen verwacht waarmee de ondergrens voor archeologisch onderzoek wordt overschreden. Ter plaatse wordt derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Niettemin is in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen waarmee ook in de toekomst eventueel aanwezige waarden worden beschermd.

Indien tijdens de bouw van de beoogde woning archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dient dit altijd gemeld te worden bij de gemeente Bergeijk, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Agrarische aspecten

4.4.1 Inleiding

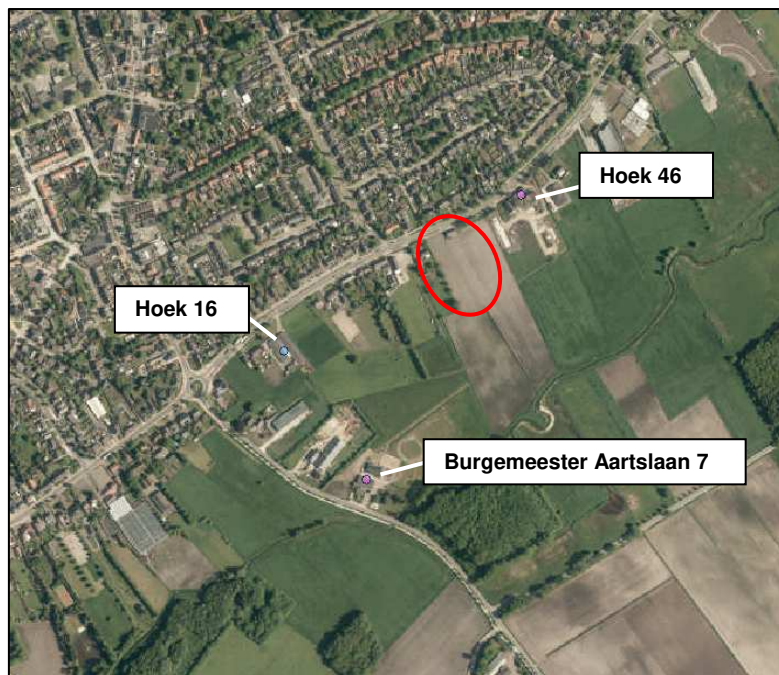
De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijbedrijven waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld dient in het buitengebied een vaste afstand te worden aangehouden van 50 meter tot een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom geldt hiervoor een vaste afstand van 100 meter.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Bergeijk heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld; de 'Verordening geurhinder en veehouderij', waarmee de gemeenteraad op 7 juli 2011 heeft ingestemd. Deze geurverordening heeft alleen betrekking op de vaste afstanden voor extensieve veehouderijen (melkveehouderijen, paardenhouderijen, etc.) en is bedoeld voor veehouderijen die op slot zitten (met wettelijke normen niet kunnen uitbreiden). Wat betreft de geurnormen (oue/m³) blijven de wettelijke geldende normen

van kracht. Derhalve geldt ter plaatse van het plangebied een geurnorm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting.

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

In navolgende figuur is de ligging van de veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 26: Ligging plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5571 TR, Burgemeester Aartslaan 7, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 01-01-1995
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e 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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	13	114	0	16	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	15	59	0	4	0	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	20	14	7	1	156	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	30	279	0	44	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	8	65	8	1	284,80	1
Totalen						86	531	15	66	440,80	4

Figuur 27: Vergunde dieren aantallen Burgemeester Aartslaan 7 (Bron: Web BVB)

5571 GK, Hoek 16, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 25-03-2016
RAV-tabelversie: RAV 2002-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e 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)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	0	0	0	0	0	0
Totalen						0	0	0	0	0	0

Figuur 28: Vergunde dieren aantallen Hoek 16 (Bron: Web BVB)

Op 25 maart 2016 is de vergunning voor het houden van dieren aan Hoek 16 ingetrokken. Deze veehouderij wordt in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet verder beschouwd als zijnde veehouderij.

5571 GK, Hoek 46, BERGEIJK

Beschikingsdatum: 01-01-1982
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

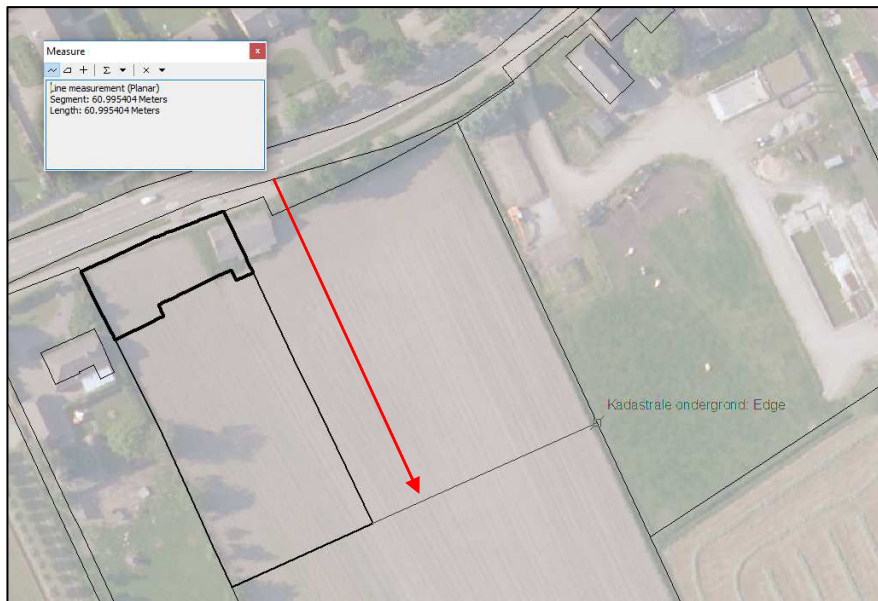
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	26	229	0	31	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	5	20	0	1	0	0
Totalen						31	249	0	32	0	3

Figuur 29: Vergunde dieren aantallen Hoek 46 (Bron: Web BVB)

4.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij.

Op het veehouderijbedrijf aan Hoek 46 worden slechts dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient vanaf deze veehouderij een afstand te worden aangehouden van minimaal 50 meter ten opzichte van de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning aan Hoek ongenummerd. De beoogde woonbestemming is gelegen op een afstand van ruim 60 meter tot het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Hoek 46. De afstand tussen de beoogde woonbestemming en deze veehouderij is in navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Figuur 30: Afstand plangebied tot perceel aan Hoek 46, gemeten in ArcGIS

Op de veehouderij aan Burgemeester Aartslaan 7 worden (ook) dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld. De geurbelasting afkomstig van deze veehouderijen op de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning aan Hoek ongenummerd is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij aan Burgemeester Aartslaan 7 betreft de hoek van het bouwvlak welke op de kortste afstand van het plangebied gelegen is. De resultaten van de berekening zijn navolgend weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Burg. Aartslaan 7	153 303	369 372	4,0	4,0	0,50	4,00	441

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	153 388	369 702	14,0	0,0
3	ZW	153 386	369 644	14,0	0,0
4	NO	153 403	369 721	14,0	0,0
5	ZO	153 428	369 664	14,0	0,0

De geuremissie afkomstig van deze veehouderij is te verwaarlozen. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.4.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied voor wat betreft de noordelijke locatie voor woningbouw. Ten behoeve van de berekening van de

achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Bergeijk ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 11 februari 2016). Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,72 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 152 896 m

Rasterpunt linksonder y: 369 124 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50



Figuur 31: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0 – 3 oue/m³. Sprake is derhalve van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied aan de Hoek naar één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Met de oprichting van de beoogde woning is rekening gehouden met de vaste afstand

ten opzichte van de veehouderij aan Hoek 46. Richting het plangebied bestaat reeds geen uitbreidingsmogelijkheid meer. Derhalve wordt deze veehouderij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. De overige veehouderijen zijn al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en deze veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

4.5 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Ter plaatse van het plangebied wordt een nieuw geluidgevoelig object beoogd. Het plangebied is gelegen aan de Hoek, waar een maximumsnelheid geldt van 50 kilometer per uur. Derhalve is ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Hoek. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Dokter Rauppstraat en Doctor Barentsenstraat.

Voor de Dokter Rauppstraat en de Doctor Barentsenstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de weg Hoek geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen of wanneer de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie.

Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een hogere waarde procedure, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels

nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.”

Het uitgevoerde onderzoek (Tritium Advies, documentnummer 1601/061/NB-01, d.d. 18 februari 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.6 Wet luchtkwaliteit

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

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

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van één woonbestemming mogelijk maakt in samenhang met de aanleg van nieuwe natuur, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemgesteldheid

Ter plaatse van het plangebied is door Bodeminzicht een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

- *“Op de locatie Hoek ongenummerd te Bergeijk is geen sprake van verdachte deellocales als gevolg van het gebruik van de locatie in het verleden.*
- *De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.*
- *De verwachte bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.*

Wanneer tijdens de bouw van de woning het grondwaterpeil tijdelijk wordt verlaagd middels bronnering, dient lozing van opgepompt grondwater in overleg met bevoegd

gezag worden geloosd als gevolg van de aanwezigheid van zware metalen in het grondwater tot boden interventiewaarden. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B1651, d.d. 14 maart 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.8 Externe veiligheid

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

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

4.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van ruim 1.000 meter. Dit betreft een bedrijf aan Industrieweg 2 te Bergeijk, waar chemische producten werden vervaardigd. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf. Het bedrijf is inmiddels verplaatst naar een andere locatie, waarbij op termijn het risico-object eveneens van de risicokaart zal worden verwijderd.

4.8.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

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

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Op een afstand van circa 850 meter van het plangebied is een buisleiding gelegen. Deze buisleiding betreft een aardgasleiding van Gasunie Transport Services B.V.. Met een afstand van circa 850 meter is het plangebied niet gelegen binnen de risicocontour van deze buisleiding.

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

4.8.3 Hoogspanningslijnen

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

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Hoek ongenummerd kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de directe nabijheid van het plangebied is een drietal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Navolgend worden deze bedrijven nader toegelicht.

Hoek 30

Aan Hoek 30 is het gildehuis van de St. Jorisingilde Bergeijk gevestigd. Ter plaatse is sprake van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De activiteiten ter plaatse kunnen worden geschaard onder de milieucategorie 2 (als zijnde 'clubhuis'), waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter tot een gevoelig object. De maatschappelijke bestemming ter plaatse van het gildehuis is gelegen op een afstand van circa 30 meter tot het plangebied en vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

Hoek 54

Aan Hoek 54 is een verhuurbedrijf voor de verhuur van bouwgereedschappen, tuinmachines en steigermateriaal gevestigd. Met een afstand van ruim 230 meter tot het plangebied vormt dit bedrijf geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

Burgemeester Aartslaan 3

Aan Burgemeester Aartslaan 3 te Bergeijk is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd waar de in- en verkoop van thermoplastische kunststoffen plaatsvindt. Met een afstand van circa 250 meter tot het plangebied vormt dit bedrijf geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt ter plaatse van het plangebied dan ook geen probleem.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbepaling, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen de agrarische gronden mag niet worden gebouwd, anders dan erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.2 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en ecologische waarden en de landschappelijke waarden, voor (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

5.4.3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen mits de horizontale diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 meter. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en de (nok)hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, groenvoorzieningen in de vorm van erfbepaling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen en voor water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van het plangebied wordt één woonbestemming toegekend, waarbij één Ruimte voor Ruimtetwoning wordt toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en 150 m² aan bijgebouwen.

5.4.5 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.4.6 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.4.7 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.4.8 Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

6.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Bergeijk bepaalt in de gemeentelijke inspraakverordening (22 november 2006) dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Inspraak wordt verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Op inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend worden de vooroverlegreacties van deze vooroverlegpartners besproken.

Waterschap De Dommel

Door Waterschap De Dommel is per brief 25 juli gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg. Het waterschap heeft verzocht om de aanduiding 'Regionale Waterberging en Reservering Waterberging' aan te duiden op de verbeelding en in de regels zoals voorgeschreven in de Verordening ruimte. Tevens is verzocht om aan te geven hoe in de beoogde situatie zal worden omgegaan met het huishoudelijk afvalwater en hemelwater. In de toelichting ontbrak tevens informatie over de bodem en het huidige watersysteem. Daarnaast verzocht het waterschap om in de toelichting nader in te gaan op de ligging van de B-waterloop binnen het plangebied.

De waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel uitgebreid met meer informatie over onder andere de bodem- en watersituatie ter plaatse van het plangebied. Op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan is tevens de aanduiding 'Regionale Waterberging en Reservering Waterberging' aangeduid.

Provincie Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is per brief d.d. 17 augustus 2016 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg. De provincie geeft aan dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning nog ontbreken. De provincie gaat tevens nader in op de procedure voor herbegrenzing van de EHS (thans het NNB). Daartoe verzoekt de provincie op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan de

aanduidingen 'overige zone – te verwijderen NNB' en 'overige zone – vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur inclusief beheertype (landelijke code)' op te nemen, evenals de aanduiding 'Regionale waterberging' en 'Behoud-herstel watersystemen'. Daarbij geeft de provincie nog enkele opmerkingen over de planregels in het voorontwerpbestemmingsplan aangaande bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Natuur'. Tevens verzoekt de provincie op te nemen in de regels dat de natuurcompensatie binnen drie jaar na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, moet zijn afgerond.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is onderhavig bestemmingsplan op enkele punten aangevuld. Op de verbeelding zijn de aanduidingen 'overige zone – te verwijderen NNB', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype kruiden – en faunairijk grasland [N12.05]' en 'overige zone – vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype moeras [N05.01]' toegevoegd, evenals de dubbelbestemming 'Waterstaat – Regionaal Waterbergingsgebied' en de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Natuur' aangepast conform de regels van de Verordening ruimte. In de voorwaardelijke verplichting (artikel 6.4.2) is een termijn van 3 jaar na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan voor de aanleg van de natuurcompensatie. Na aankoop van de bouwtitel zijn de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 9 maart 2017 voor zes weken voor een ieder ter inzage komen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk. Binnen deze zienswijzentermijn zijn drie zienswijzen ontvangen. De nota van zienswijzen behoort als bijlage bij deze toelichting.

Als gevolg van de zienswijze van het waterschap is het reserveringsgebied voor waterberging verankerd in de regels en op de verbeelding. Tevens is dit toegelicht in deze toelichting. Ten behoeve van realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte toegevoegd. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

BIJLAGE 1:

COMPENSATIEPLAN

BIJLAGE 2:

ONDERBOUWING CULTUURHISTORISCHE WAARDEN SCHUUR

BIJLAGE 3:

VERPLAATSINGSVOORSTEL HISTORISCHE SCHUUR

BIJLAGE 4:

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 5:

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 6:

VOORONDERZOEK BODEM

BIJLAGE 7:

VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP DE DOMMEL

BIJLAGE 8:

VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT

BIJLAGE 9:

NOTA VAN ZIENSWIJZEN