

Bestemmingsplan

Stökskesweg 57 te Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Stökskesweg 57 te Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:2.500

Datum:

juli 2011

Projectgegevens:

TOE04-SNL00011-01a

REG04-SNL00011-01a

TEK04-SNL00011-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPUswg0009-VAST

Vastgesteld: 26 mei 2011

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

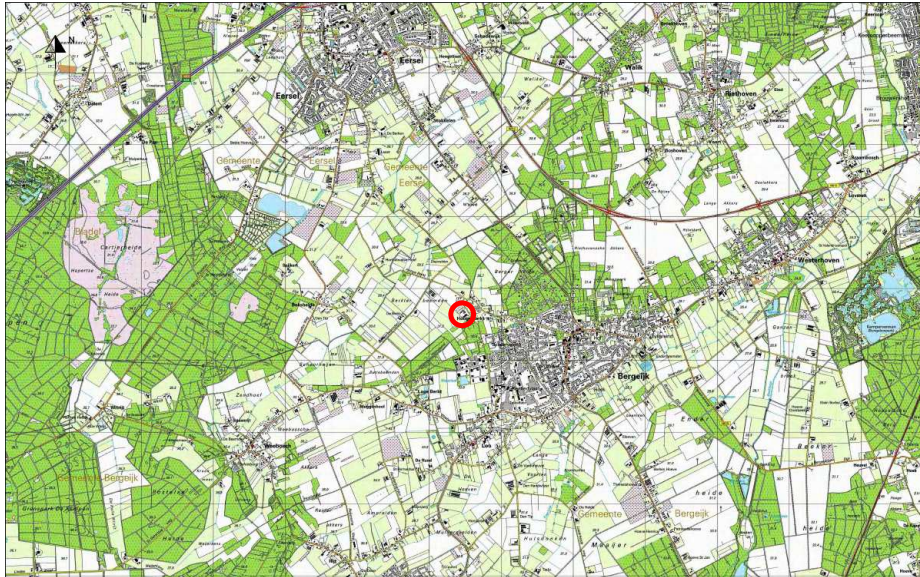
E info@croonen.nl – I

Inhoud

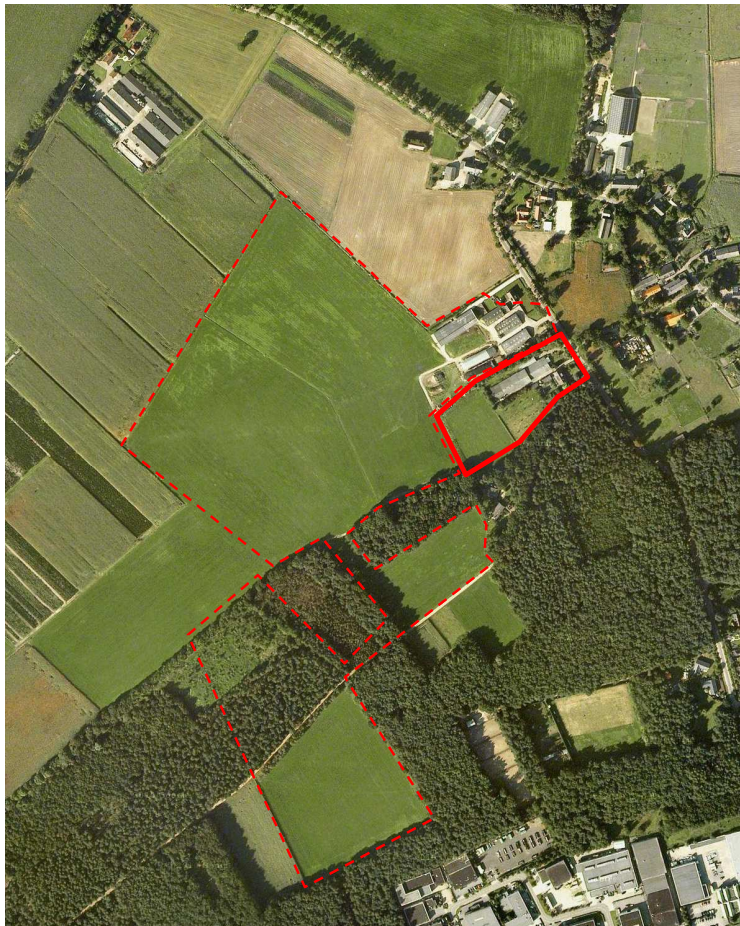
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	1
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Beleidskader	5
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Vigerend bestemmingsplan	15
4	Planologische aspecten	17
4.1	Flora en fauna	17
4.2	Milieu	19
4.3	Water	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.5	Infrastructuur	25
5	Financiële haalbaarheid	27
6	Juridische planopzet	29
7	Procedure	31
	Ontwerp en vaststelling	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken en rapporten	33
8.2	Websites	33

Bijlagen

- HNO-tool
- Quickscan flora en fauna Stökskesweg 57, Bergeijk (Croonen Adviseurs)
(NAT03-SNL00011-01a)
- Rapport akoestisch onderzoek Stökskesweg 57 te Bergeijk (Croonen Adviseurs)
(RA002-SNL00011-01b)
- Beeldkwaliteitplan Perceel Stökskesweg 57, Landgoed Berkterheide (Croonen Adviseurs) (IND01-SNL00011-01a)
- Bodemonderzoek Stökskesweg 57 te Bergeijk (Lankelma Geotechniek Zuid B.V.)
- Geuronderzoek landgoed Hooge Berkt (SRE Milieudienst)
- Archeologische onderbouwing (The Missing Link)
- Nota Zienswijzen



Figuur: topografie (omgeving) plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005a).



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Stökskesweg 57 te Bergeijk, gemeente Bergeijk. Op deze locatie wordt de bestaande bebouwing ten behoeve van een voormalige viskwekerij en de daarbij behorende inpandige woonruimte afgebroken. Ter vervanging worden twee nieuwe woningen op andere posities in het plangebied herbouwd. De bestaande bedrijfswoning zal blijven bestaan en bestemd worden als burgerwoning. Voor de realisering van de twee nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van de BiO-regeling, welke nader toegelicht wordt in hoofdstuk 3.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De gemeente Bergeijk heeft aangegeven positief tegenover het initiatief te staan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie van de voormalige palingkwekerij aan de Stökskesweg 57 met twee bedrijfswoningen en bijbehorende tuinen en erven. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bergeijk, sectie I, nummers 412 en 413, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,7 ha. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bergeijk, op circa 350 m ten noordwesten van de bebouwde kom van Bergeijk. Het omliggende gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Bergeijk en het omliggende landschap, wat voornamelijk in is gebruik voor akkerbouw.

1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Stökskesweg 57 beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de juridische planopzet van het initiatief komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bergeijk, ten noordwesten van de bebouwde kom van Bergeijk. Het totale oppervlak van het plangebied is circa 17.000 m².

Het gebied kenmerkt zich als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Bergeijk en het omliggende landschap, wat voornamelijk in is gebruik voor akkerbouw. Een belangrijke ontwikkeling die op dit moment gaande is, is de geplande aanleg van landgoed Berkterheide, direct ten (zuid)westen van het plangebied. In de planvorming van voorliggend initiatief wordt zoveel mogelijk aangesloten op dit initiatief.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een voormalige viskwekerij met in-pandige woonruimte, met een oppervlak van circa 1.500 m², en een bedrijfswoning.

Rondom de bebouwing liggen (sobere) tuinen en erven. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een tweetal (verharde) in-/uitritten op de Stökskesweg. Direct ten noorden van het plangebied ligt een voormalig agrarisch bedrijf, afgeschermd van het plangebied door een bomenrij, bestaande uit verschillende soorten bomen. Ten zuiden van het plangebied liggen een bosje en een vrijstaande woning. De grond ten (zuid)westen van het plangebied wordt ingericht ten behoeve van landgoed Berkterheide. Ten behoeve van dit landgoed worden onder meer een viertal woningen en 0,7 ha nieuwe bos en natuur aangelegd.

2.2 Toekomstige situatie

Ten opzichte van de huidige situatie blijft de situatie met betrekking tot de vrijstaande bedrijfswoning ongewijzigd. Deze woning is gericht op de Stökskesweg en moet daarom de overgang vormen tussen de nieuwe bebouwing van het landgoed en de onderhavige ontwikkeling naar de bestaande bebouwing van het cluster Hooge Berkt. Dit betekent dat vooral de bouwhoogte gelijk dient te blijven.

De bedrijfsbebouwing ten behoeve van de voormalige viskwekerij met de daarbij behorende woonruimte worden gesloopt. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Eén woning ter vervanging van de bestaande woonruimte en één woning ter vervanging van de viskwekerij.

Voor wat betreft de realisatie van de nieuwe woningen wordt (ruimtelijk) aangesloten bij de uitgangspunten, verkaveling, ontsluiting en maatvoering van de woningen in de landgoedontwikkeling ten behoeve van landgoed Berkterheide. De manier waarop hier verder invulling en uitwerking aan wordt gegeven is weergegeven in het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeve van voorgestane ontwikkeling is opgesteld en als separate bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd.

De ontsluiting van de twee nieuwe woningen vindt plaats op de ontsluitingsweg die ten behoeve van het landgoed gerealiseerd zal gaan worden.

Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie Hooge Berkt. (zie ook hoofdstuk 3). De locatie, waarop de herbouw van de woning is voorzien, is in de bebouwingsconcentratie aangeduid als locatie waar 'transformatie' van bebouwing kan plaatsvinden. Randvoorwaarde hierbij is dat ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Deze verbetering wordt ondermeer gerealiseerd door de sloop van de palingkwekerij met de in de stal geïntegreerde woning, met een oppervlakte van circa 1.500 m². Daarnaast sluit de terug te bouwen woning qua vorm en hoogte naadloos aan bij de in de omgeving te realiseren woonbebouwing en zijn beeldkwaliteit en een goede landschappelijke inpassing van de woningen gegarandeerd (zie ook het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd).



Verkavelingsopzet Landgoed Berkterheide en Stökskesweg 57

- | | |
|--|--|
|  Nieuwe woonkavels |  Plangebied Landgoed Berkterheide |
|  Bestaande bebouwing |  Plangebied Stökskesweg 57 |
|  Bestaand bos | |
|  Nieuw bos | |
|  Struweelrand | |
|  Bloemrijk grasland | |
|  Vochtig bloemrijk grasland | |

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels, die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

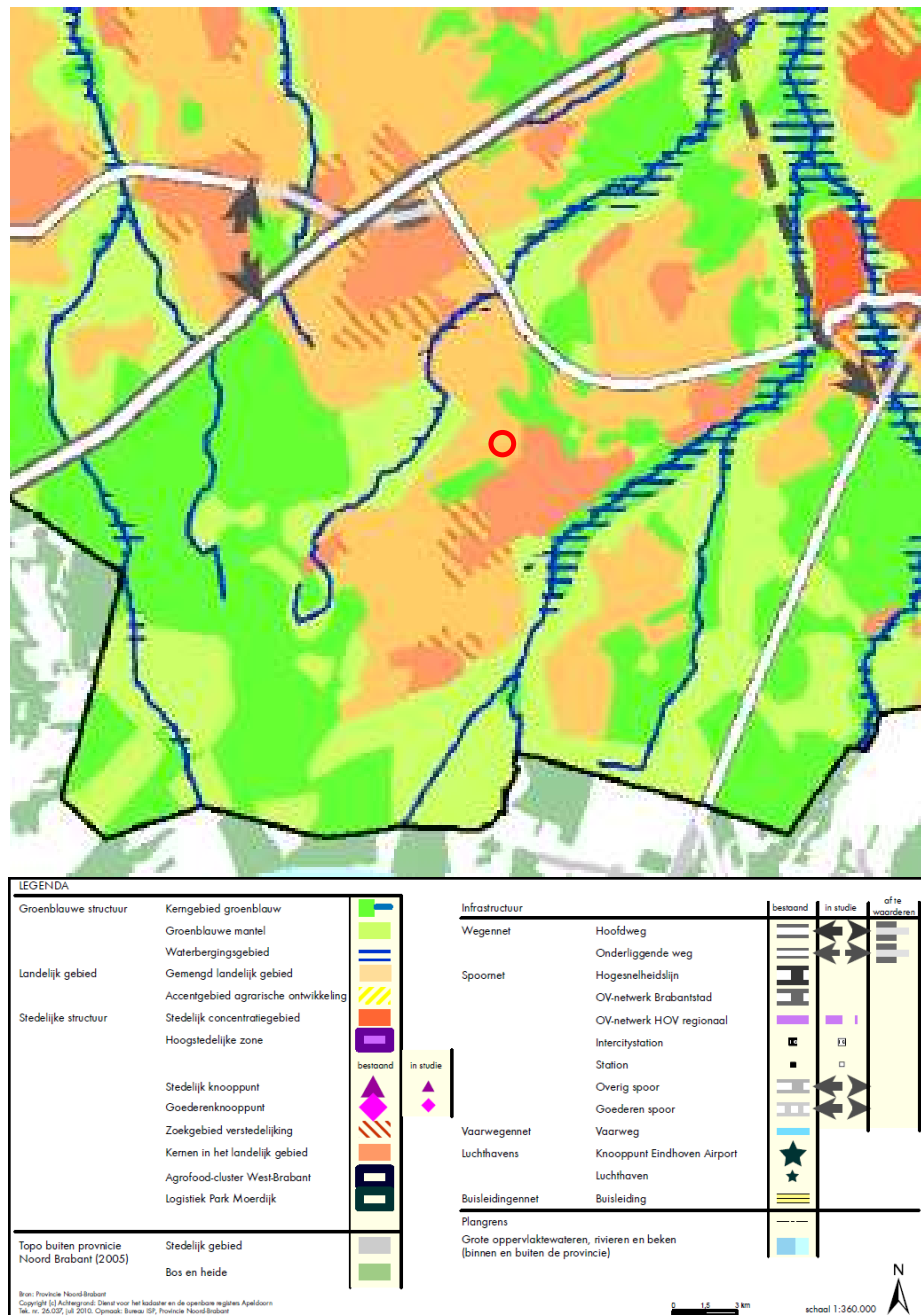
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie, met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Conform de Structurenkaart van de SVRO (zie navolgende figuur) ligt het plangebied grotendeels binnen gemengd landelijk gebied.

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Binnen gemengd agrarisch gebied zijn sterke agrarische clusters aanwezig, zoals voor de intensieve veehouderij (LOG's en sommige delen van het verweavingsgebied), glasconcentratiegebieden (vestigings- en doorgroeigebieden), boomteelt en vollegroondsgroente.

Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden worden in beginsel gerespecteerd. In deze clusters wil de provincie de aanwezige agrarische functie behoeden voor verstoring. Daarom wil de provincie dat de menging van functies in deze agrarische clusters beperkt blijft.

Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.



Figuur: uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn, in het kader van de SVRO, gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in de Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen.

De ambitie voor de Kempen is een groen mozaïeklandschap, goed verbonden met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond. Het groene mozaïeklandschap van de Kempen moet versterkt worden. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang moeten verder ontwikkeld, beschermd en toeristisch-recreatief ontsloten worden. Andere doelstellingen zijn het versterken van de ecologische waarden van het landschap. Dit kan door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het provinciale beleid, zoals dat in de Structuurvisie ruimtelijke ordening is geformuleerd. Door de vervanging van een agrarisch bedrijf door een burgerwoning, in combinatie met de ontwikkeling van een landgoed, neemt de beleefbaarheid van het buitengebied toe, terwijl de natuurlijke en landschappelijke waarden (met name ter plaatse van bestaande waarden) versterkt worden. Er worden geen omliggende functies beperkt in hun ontwikkeling.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2). Deze regels voor kwaliteitsverbetering zijn echter niet van toepassing op een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling, anders dan voor een stedelijke ontwikkeling, dat is vastgesteld vóór 1 juli 2011 (artikel 14.4 ad 2). Dit laatste is het geval, zodat formeel deze regels daarvoor nog niet van toepassing zijn. Inhoudelijk wordt daaraan echter op verschillende manieren voldaan, zoals in voorliggende toelichting uiteengezet is.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5). Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren, intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Het plangebied ligt buiten de groenblauwe mantel, buiten een Nationaal Landschap en buiten een cultuurhistorisch vlak. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Het plangebied ligt grotendeels in een groter gebied dat is aangeduid als 'agrarisch gebied'. Gelet op de ligging en de in de omgeving aanwezige functies ligt het plangebied in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nastreefd. Hier zijn verschillende functies mogelijk, waaronder (agrarische) bedrijven en burgerwoningen (artikel 8.2).

Het plangebied ligt in 'extensiveringsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De realisatie/bestemmingswijziging van drie burgerwoningen en de beëindiging van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf passen binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (meer extensieve functies, minder intensieve (landbouwkundige) functies) (artikel 9.2).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

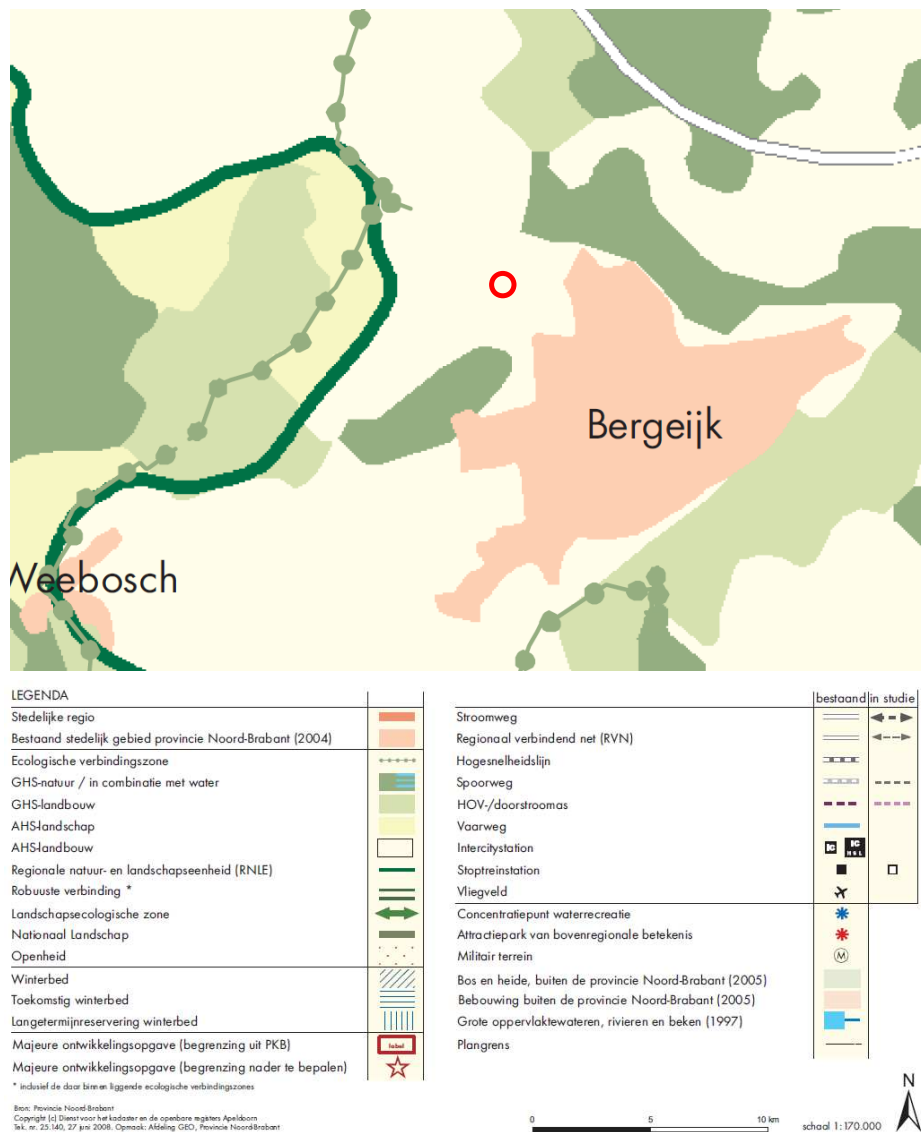
In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aansluit op het provinciale beleid, zoals dat in de Verordening ruimte geformuleerd is. Het initiatief sluit aan bij het beleid van de provincie dat agrarische bedrijven zonder realistisch toekomstperspectief beëindigd worden en worden vervangen door andere functies. Aangezien de locatie van het plangebied relatief dicht bij het stedelijk gebied van Bergeijk gelegen is, ligt handhaving van de locatie voor agrarische bedrijfsvoering niet voor de hand, zeker gezien de ontwikkelingen in het omliggende gebied.

3.1.1 Interimstructuurvisie (ter informatie)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening was per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' in werking getreden. De Interimstructuurvisie gaf een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid was uitgewerkt in de Paraplunota die de basis vormde voor het dagelijks handelen (van Ge-deputeerde Staten) en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening. Beide documenten zijn inmiddels, na de inwerkingtreding van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte vervallen, maar worden ter informatie hier nog kort genoemd omdat daarmee met de planvoorbereiding van dit bestemmingsplan rekening gehouden is.



Figuur Uitsnede plangebied Kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' Interimstructuurvisie en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2008).

Het plangebied lag op de kaart 'Zonering van het buitengebied' in de AHS-landbouw. De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen zijn zo algemeen of komen alleen in zulke kleine gebiedjes voor, dat een aanduiding daarvan op de kaart Ruimtelijke hoofdstructuur achterwege is gelaten.

Voor de landelijke regio's gold dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Op basis van een goed onderbouwd gemeentelijk volkshuisvestingsplan of gemeentelijke woonvisie, af te stemmen met de omliggende gemeenten, kon blijken dat meer woningen gebouwd moeten worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij is in het bijzonder aandacht vereist voor de behoefte aan geschikte woningen voor jongeren/starters op de woningmarkt en voor ouderen, in het bijzonder voor zover deze behoren tot de lagere inkomensgroepen, evenals voor mensen met een zorgvraag.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied werd niet belemmerd door het voorheen geldende provinciaal beleid, zoals dat geformuleerd was in de Interimstructuurvisie.

3.1.2 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (ter informatie)

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is op 20 juli 2004 vastgesteld door GS van Noord-Brabant. In deze nota worden voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken, ruimtelijke kaders geschetst. Inmiddels is, met de inwerkingtreding van de SVRO en de Verordening ruimte, de betreffende beleidsnotitie komen te vervallen. Omdat bij de planontwikkeling van voorliggende locatie de betreffende beleidsnotitie steeds als leidraad heeft gefungeerd, wordt daaraan in deze toelichting, waar van belang, nog wel steeds gerefereerd.

Bebouwingsconcentraties

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Dit heeft de gemeente Bergeijk gedaan, in het kader van het bestemmingsplan buitengebied Bergeijk, dat op dit moment wordt opgesteld.

Onder invloed van het nieuwe provinciale beleid, is het beleid gewijzigd. Per 1 juli 2011 is het niet langer mogelijk om woningen op grond van deze nota te realiseren.

3.2 Gemeentelijk beleid

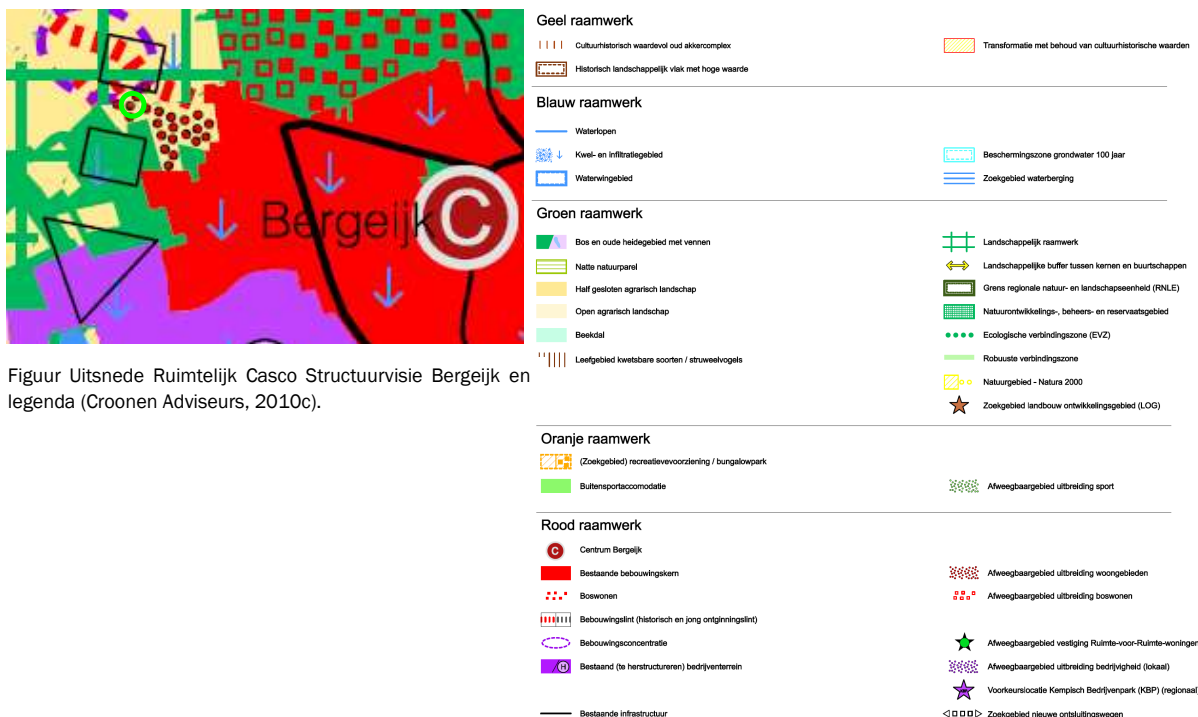
3.2.1 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Bergeijk

De opstelling van de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Bergeijk dient als gemeentelijke uitwerking van provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO). De beleidsnotitie is integraal onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het beleid zoals dat in de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Bergeijk geformuleerd is. Door de voorgestane sloop van een deel van de aanwezige bebouwing en de herbouw van twee woningen ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierover is een meer gedetailleerde toelichting opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Structuurvisie

Op 3 juni 2010 is de integrale Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. Deze structuurvisie is actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004, op basis van de huidige situatie en de op dit moment voorziene ontwikkelingen. In het kaartbeeld bij de herziene structuurvisie, het Ruimtelijk Casco, is het plangebied aangeduid als 'halfgesloten agrarisch gebied'. Over het gebied heen vallen de aanduidingen 'bebouwingsconcentratie', 'bebouwingslint', 'landschappelijk raamwerk' en 'afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden'.



Figuur Uitsnede Ruimtelijk Casco Structuurvisie Bergeijk en legenda (Croonen Adviseurs, 2010c).

Voor gebieden met de aanduiding 'afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden' geldt dat het hier onder meer gaat om plekken grenzend aan de bestaande bebouwing, waar geen specifieke waarden aanwezig zijn. Het zijn plekken waar in principe geen duurzame kwaliteiten voorkomen, die zich verzetten tegen uitbreiding. Een aandachtspunt vanuit landschappelijk oogpunt is de versterking van de relatie tussen de dorpen en het omringende landschap. Dorpsranden zijn overgangsgebieden waar kansen en bedreigingen dicht bij elkaar liggen. Er liggen vaak kansen voor geleidelijke dan wel contrastrijke overgangen aan de rand van het dorp. De grootste bedreiging is die van een algehele verrommeling en verloedering.

In de nabijheid van de kernen treffen we de wat oudere landbouwontginningen aan in de vorm van half gesloten agrarische landschappen. Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten.

Op de overgang van nat naar droog vinden we de verschillende buurtschappen, linten en akkercomplexen met hun bolle akkers, houtwallen en geriefhoutbosjes. Half gesloten landschappen zijn zeer aantrekkelijk voor routegebonden recreatie.

In Bergeijk liggen deze landschappen rondom de kernen Bergeijk, Westerhoven, Riethoven en Weebosch. Nabij de bossen ontstaat door de afwisseling van open en gesloten elementen een soort kamerstructuur.

Een belangrijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Dit patroon bestaat uit allerlei bosjes, perceelsrandbeplantingen en erfbeplantingen. Ook biedt dit landschapstype mogelijkheden voor verbrede plattelandsontwikkeling en bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze landschappen zijn verder geschikt om de infiltratie van regenwater te bevorderen. In de gemeente Bergeijk zijn er legio mogelijkheden om het landschap verder te verdichten. Rondom de verschillende dorpskernen liggen mogelijkheden om landschappelijke buffers aan te brengen rond de kern.

Voor landschappelijke raamwerken geldt dat het half gesloten agrarische landschap, dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur, potenties heeft voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, maar moet de ontwikkeling tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten.

Voor historische bebouwingslinten, zoals voor (de omgeving van) het plangebied weergegeven, geldt dat deze behouden dienen te worden en mogelijk in kwalitatieve zin dienen te worden versterkt. De linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De aangrenzende bebouwing vertoont wisselende kenmerken. Voor historische bebouwingslinten streeft de gemeente naar behoud of versterking van de historische structuur.

Een speciaal aandachtspunt betreft de versterking van de relatie tussen het landschap en de dorpen. Bij dorpsranden kan er een meer geleidelijke overgang ontstaan tussen landschap en dorp.

In bepaalde gevallen kan versterking van het lint verdichting betekenen, maar ook door verdunning kunnen linten in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld.

Ten oosten van het plangebied is een zone aangewezen als 'zoekgebied nieuwe ontsluitingsweg', noordwestelijk om Bergeijk heen, waarbij één van de mogelijkheden is dat de Stökskesweg daar in de toekomst onderdeel van gaat uitmaken. In het gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (2009) is opgenomen dat gestreefd wordt om de aanleg van de randweg, eventueel gefaseerd, voor 2015 plaats te laten vinden.

In het projectenplan behorend bij de Structuurvisie, waarin de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en projecten en plannen beschreven worden, is specifiek voor de omgeving van het plangebied het volgende opgenomen: "Daarnaast zijn er mogelijkheden voor verdere verstedelijking in het gebied bij de Hooge Berkt. Gezien de ligging ten opzichte van het bosgebied is hier een zorgvuldige afronding van de dorpsrand van belang. Woningbouw zal hier in een relatief lage dichtheid moeten geschieden."

Door middel van voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie geformuleerd is, met name ten aanzien van de afronding van de dorpsrand met woningbouw in lage dichtheid.

Dorpenontwikkelingsplan

In het dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' (7 november 2006) staat de leefbaarheid van de kernen in de gemeente Bergeijk centraal.

In Bergeijk zullen de komende 15 jaar ruim 600 woningen moeten worden gebouwd. De locatie Hooge Berkt is aangegeven als een van de drie locaties die prioriteit heeft. Deze locatie heeft betrekking op een groter gebied tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Stökskesweg, waarin de komende periode in twee fases circa 100 woningen gerealiseerd moeten worden.



Figuur Uitsnede kaart woningbouwlocaties Bergeijk Dorpenontwikkelingsplan (Companen, 2006).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de uitbreiding van de kern Bergeijk zoals weergegeven in het Dorpenontwikkelingsplan.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' is op 28 mei 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk.

In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied'. De gronden met de bestemming agrarisch gebied zijn bestemd voor een duurzaam agrarisch gebruik. De hoofdfunctie is landbouw. De detailbestemming van het plangebied is agrarisch bedrijf. De gronden met de bestemming agrarisch bedrijf zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen.

Het vigerend bestemmingplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van de bestemming agrarisch bedrijf naar een drietal woonbestemmingen.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om deze reden is in mei 2010 door Croonen Adviseurs een quickscan uitgevoerd. De rapportage die op basis van deze quickscan is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage zijn hierna weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Op ongeveer 2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Gezien de aard van de werkzaamheden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn. De instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar.

In de nabijheid van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of de GHS. Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er is van directe aantasting van de EHS geen sprake. Er is geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

In navolgende tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen, die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vogels	Nee	Nee	Nee	
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Ja, indien aangetroffen	
Anders zoogdieren	Nee	Nee	Nee	
Reptielen & amfibieën	Mogelijk	Nee	Nee	
Vlinders	Nee	Nee	Nee	
Libellen	Nee	Nee	Nee	
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	

Hazelworm

De hazelworm is tijdens het veldbezoek niet waargenomen en aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het terrein kan echter wel potentieel leefgebied zijn voor de hazelworm. Als men tijdens de werkzaamheden onverhoeds toch een hazelworm tegenkomt, dienen de werkzaamheden direct stil gelegd te worden. Een deskundige dient dan ingezet te worden en onder begeleiding van deze deskundige kan de aanwezige hazelworm dan naar een andere geschikte locatie in de buurt worden overgeplaatst. Voor het verplaatsen van dieren door een deskundige is geen ontheffing noodzakelijk.

Aanbevelingen - Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen, alhoewel niet in alle groenelementen goed was te zien of er nesten zaten. Echter, met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Aanbevelingen - Vleermuizen

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, is het belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.2 Milieu

Bodem

In mei 2010 is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. De resultaten uit het rapport zijn hierna weergegeven.

In de bovengrond komt cadmium boven de generieke achtergrondwaarde voor, maar het gehalte overschrijdt de lokale achtergrondwaarde niet. Dit is wel het geval voor het gehalte koper in het grondwater. Om deze reden moet de onderzoekshypothese 'onverdacht' verworpen worden. Formeel is de bodem niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

In het kader van het bodemonderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem. Ter plaatse van drie boringen, welke in de nabijheid van de te slopen schuur zijn geplaatst, zijn indicatief zogenaamde asbest proefgaten gegraven. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Kort samengevat zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is vanwege de Stökskesweg (60 km/u) geen sprake. Derhalve is in juni 2010/februari 2011 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Stökskesweg, de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van alle waarneempunten voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 45 dB ter plaatse van één waarneempunt.

De geluidgevoelige bebouwing voldoet vanwege de Stökskesweg daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen vanwege wegverkeerslawaai.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere (agrarische) bedrijven. Om de mogelijkheden en beperkingen als gevolg hiervan in beeld te krijgen is door SRE Miliedienst in augustus 2010 een geuronderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. De resultaten uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

De geurcontouren liggen niet over het plangebied. Met andere woorden, de realisatie van de woningen vindt niet plaats binnen de geurcontouren van de bestaande veehouderijen. De conclusie hieruit is dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

Het plangebied is geheel buiten de milieucontouren van Hooge Berkt 32 en 33 gelegen. De belangen van beide bedrijven worden bij realisatie van het plangebied niet geschaad.

De geurbelasting op het plangebied is laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in de huidige situatie. In de worst case situatie is de geurbelasting matig. Dit geldt voor de achtergrondbelasting, de voorgrondbelasting is ook in de worst case laag. Het leefklimaat wordt beoordeeld als matig op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen (niet-agrarische) bedrijven gelegen die een hinderlijk effect kunnen hebben op de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

De realisatie van het plangebied kan op grond van het aspect geurhinder en op basis van het aspect milieucontouren worden toegestaan.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;

- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de realisatie/hersituering van twee woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg).

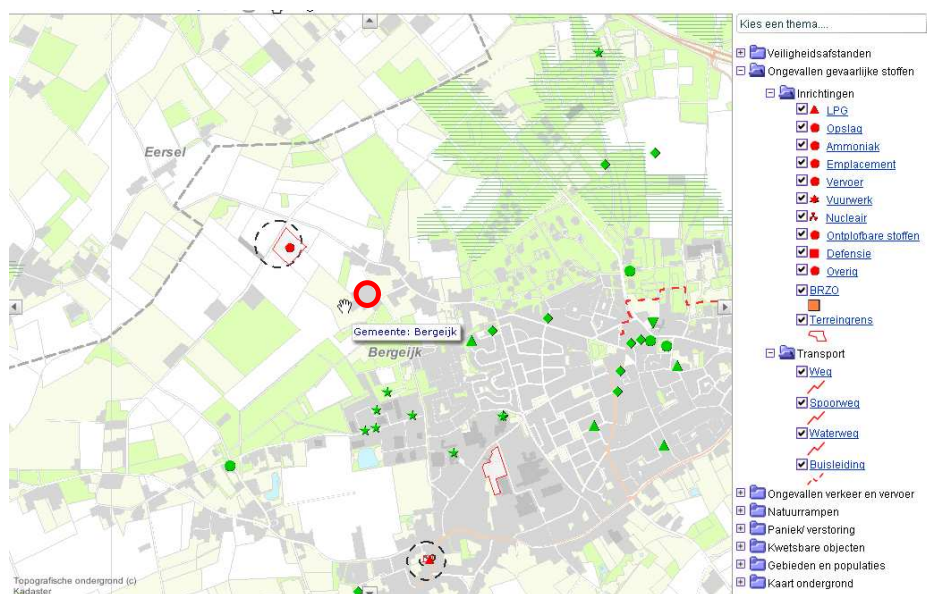
Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor (de omgeving van) de onderzoekslocatie geen belemmeringen gelden. Op circa 600 m ten noordwesten van het plangebied is een propaantank aanwezig. Bij deze tank hoort een (indicatieve) risicocontour van 135 m. Het plangebied ligt ruim buiten deze contour.



Figuur Uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

4.3 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

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

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van circa 17.000 m². De bodem van het plangebied bestaat volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De bodem is te typeren als een laarpodzolgrond. De gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het grootste deel van het plangebied gelegen tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld. Het toepassen van een (oppervlakkige) bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. De bodem is ook geschikt voor infiltratie.

In navolgende tabel is voor het plangebied weergegeven hoe de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie is.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	1.700*	600**
Terreinverharding	200***	300****
Onverhard terrein/vijver	15.100	16.100
Totaal	17.000	17.000

* De huidige dakoppervlakte van de bestaande woning is geschat op circa 200 m².

** De toekomstige dakoppervlakte van de nieuwe woningen is geschat op circa 200 m² per woning.

*** Indicatief bepaald op basis van luchtfoto.

**** Inschatting: 50% van het oppervlak aan bebouwing.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak met circa 1.000 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelingen (HNO-tool) is de benodigde bergingsruimte bepaald voor de hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie. De indicatoren en uitkomsten die gebruikt zijn bij de berekening, zijn als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

In het plangebied dient de hoeveelheid water die valt bij een regenbui die eens in de tien jaar voorkomt geborgen te kunnen worden. Hiervoor is een bergingsvoorziening met een inhoud van 24 m³ benodigd. Voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt is een bergingsvoorziening met een inhoud van 39 m³ benodigd. In beide gevallen kan ruimschoots voldaan worden aan deze benodigde ruimte. De bergingsvoorziening(en) zullen gecombineerd met de tot bos bestemde gebieden worden uitgevoerd.

Het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op de aanwezige drukriolering.

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten.

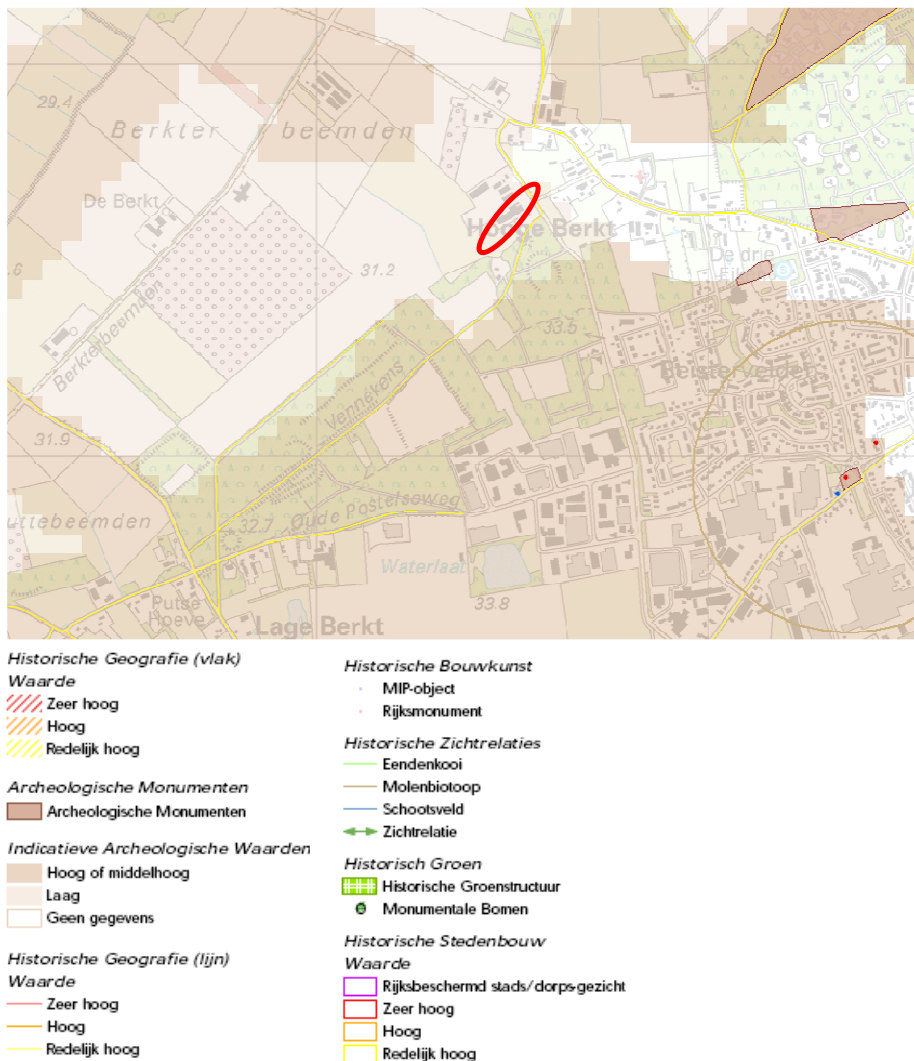
Voorliggende waterparagraaf wordt door de gemeente voorgelegd aan het waterschap.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Stökskesweg aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waardering. Naast deze weg zijn in de (directe) omgeving van het plangebied geen gebieden, gebouwen, lijnen of objecten met een cultuurhistorische waarde aanwezig.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Deze conclusie is onderbouwd in een ruimtelijke onderbouwing, die opgesteld is door The Missing Link. Deze ruimtelijke onderbouwing is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanwege het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.



Figuur Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het perceel wordt aan de voor-/noordoostzijde ontsloten via de Stökskesweg. De bestaande in-/uitrit aan de Stökskesweg zal ook in de nieuwe situatie worden benut voor de ontsluiting van de bestaande woning. De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de ontsluitingsweg die ten behoeve van landgoed Berkterheide gerealiseerd zal worden.

Het gebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied zal naar verwachting niet veranderen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, omdat er netto geen extra verkeersbewegingen te verwachten zijn.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat, op basis van de gemeentelijke Structuurvisie-Plus en het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan er een noordwestelijke ontsluitingsweg rond Bergeijk in studie is, waarbij een van de mogelijkheden is dat de Stökskesweg daarvan onderdeel gaat uitmaken. In het kader van deze studie zal zo nodig ook aandacht besteed worden aan de ontsluiting van voorliggend plangebied en ook het aangrenzende nieuwe landgoed.

5 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Bergeijk geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hierover heeft de gemeente Bergeijk afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

6 Juridische planopzet

De plansystematiek is afgestemd op de RO Standaarden en Regels 2008. Dit betekent onder meer dat aan de locatie een bestemmingsvlak is toegekend. De inhoud van de regeling voor de bestemming wonen is afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan Landgoed Berkterheide, zodat beide ontwikkelingen een harmonieus geheel gaan vormen.

7 Procedure

Ontwerp en vaststelling

In het kader van het doorlopen van de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening heeft het plan met ingang van 3 januari 2011 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de ter inzage legging heeft vooraf, op de voorgeschreven wijze, bekendmaking plaatsgevonden, op 22 december 2010.

Gedurende deze periode was iedereen in de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast is overleg gevoerd met het waterschap en de provincie.

Zienswijzen

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, door waterschap De Dommel en een particulier. De beantwoording en verwerking van deze reacties is nader uitgewerkt in de nota zienswijzen, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd.

Concreet hebben deze zienswijzen geresulteerd in aanpassing van het plan op de volgende onderdelen:

Toerlichting

- Vervanging in de waterparagraaf van de omvang van de bergings-/infiltratievoorziening van 24 m² in 24 m³.

Ambtshalve aanpassingen

Daarnaast zijn bij de vaststelling een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de volgende planonderdelen.

Plantoelichting:

- Recent provinciaal beleid: Verordening ruimte en Structuurvisie ruimtelijke ordening.
- Gemeentelijk beleid StructuurvisiePlus en Verkeers- en vervoersplan met betrekking tot: het zoekgebied noordelijke ontsluitingsweg Bergeijk.
- Recent gemeentelijk beleid: (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 en bijbehorende Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.
- Akoestisch onderzoek: aangepaste versie.

Regels:

- Begrippen toevoeging: extensief recreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Bos: aanvulling omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden (afgestemd op het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011).
- 'Natuur': aanpassing omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden (afgestemd op het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011), met expliciet vermelding van de aanleg van de retentievijver als uitzondering.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Companen (2006). *Dorpenontwikkelingsplan. Bergeijk, kernen in ontwikkeling*. Arnhem: Companen.
- Croonen Adviseurs (2010a). *Beeldkwaliteitplan Perceel Stökskesweg 57, Landgoed Berkterheide*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs. (2010b). *Quickscan flora en fauna Stökskesweg 57, Bergeijk*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010c). *Rapport akoestisch onderzoek Stökskesweg 57 te Bergeijk*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010d). *Structuurvisie Bergeijk. Bergeijk: Leven en Beleven Tussen bossen, beken en boerenland*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010e). *Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bergeijk*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Lankelma Geotechniek Zuid B.V. (2009). *Verkennd bodemonderzoek locatie aan de Stökskesweg te Bergeijk*. Oirschot: Lankelma Geotechniek Zuid B.V.
- Provincie Noord-Brabant (2011a). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005a). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005b). *Reconstructieplan Boven-Dommel*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- SRE Milieudienst (2010). *Wet geurhinder en veehouderij. Omgekeerde werking en leefklimaat voor de realisatie van landgoed Hooge Berkt aan de Stökskesweg te Bergeijk, gemeente Bergeijk*.
- The Missing Link (2010). *Ruimtelijke onderbouwing m.b.t. conditie archeologie Bergeijk, voormalige palingwekerij Smolders*. Woerden: The Missing Link.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water*. Boxtel: Waterschap De Dommel.

8.2 Websites

- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 18 mei 2010, www.bing.com.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Veehouderijbedrijvenkaart*. Geraadpleegd op 19 mei 2010, <http://brabant.nl>.

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 19 mei 2010, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2010e). *Wateratlas Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 19 mei 2010, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 19 mei 2010, <http://brabant.esrinl.com>.

Bijlage

HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Stökskesweg 57 Bergeijk
 Contactpersoon initiatiefnemer: Marcel Volbeda
 Datum: 19-05-2010



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	17000	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	900	m²
Netto te compenseren oppervlak	900	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	900	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	32.0	m + NAP
GHG	30.9	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	2.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

<i>Dimensies voorziening</i>		
Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	1.0	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha

Resultaten

<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	2	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	24	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	39	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	8	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m³
Maximale ledigingsdij in normaal nat jaar	4	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	5	m³
T=100 jaar	8	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	40	m²
Berging bij T=10 jaar	24	m³
Berging bij T=100 jaar	39	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	0	m³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

N.N.
 Tel: 0411-61 86 18
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5280 DA Bortel
 Bosscheweg 56
 5283 WB Bortel

Quicksan flora en fauna
Stökskesweg 57, Bergeijk

Croonen Adviseurs

Rapport akoestisch onderzoek
Stökskesweg 57 te Bergeijk

Croonen Adviseurs

Beeldkwaliteitplan Perceel
Stökskesweg 57,
Landgoed Berkterheide
Croonen Adviseurs

Bodemonderzoek Stökskesweg 57 te
Bergeijk

Lankelma Geotechniek Zuid B.V.

Geuronderzoek landgoed
Hooge Berkt

SRE Milieudienst

Archeologische onderbouwing

The Missing Link