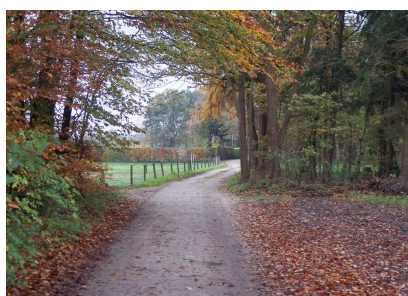


Bestemmingsplan

Westerhoven en De Kempervennen 2012

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Westerhoven en De Kempervennen 2012

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

november 2012

Vastgesteld:

29 november 2012

Projectgegevens:

TOE05-BEG00073-01A

REG05-BEG00073-01A

TEK05-BEG00073-01A

SVB01-BEG00073-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPWwek4004-VAST

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 www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

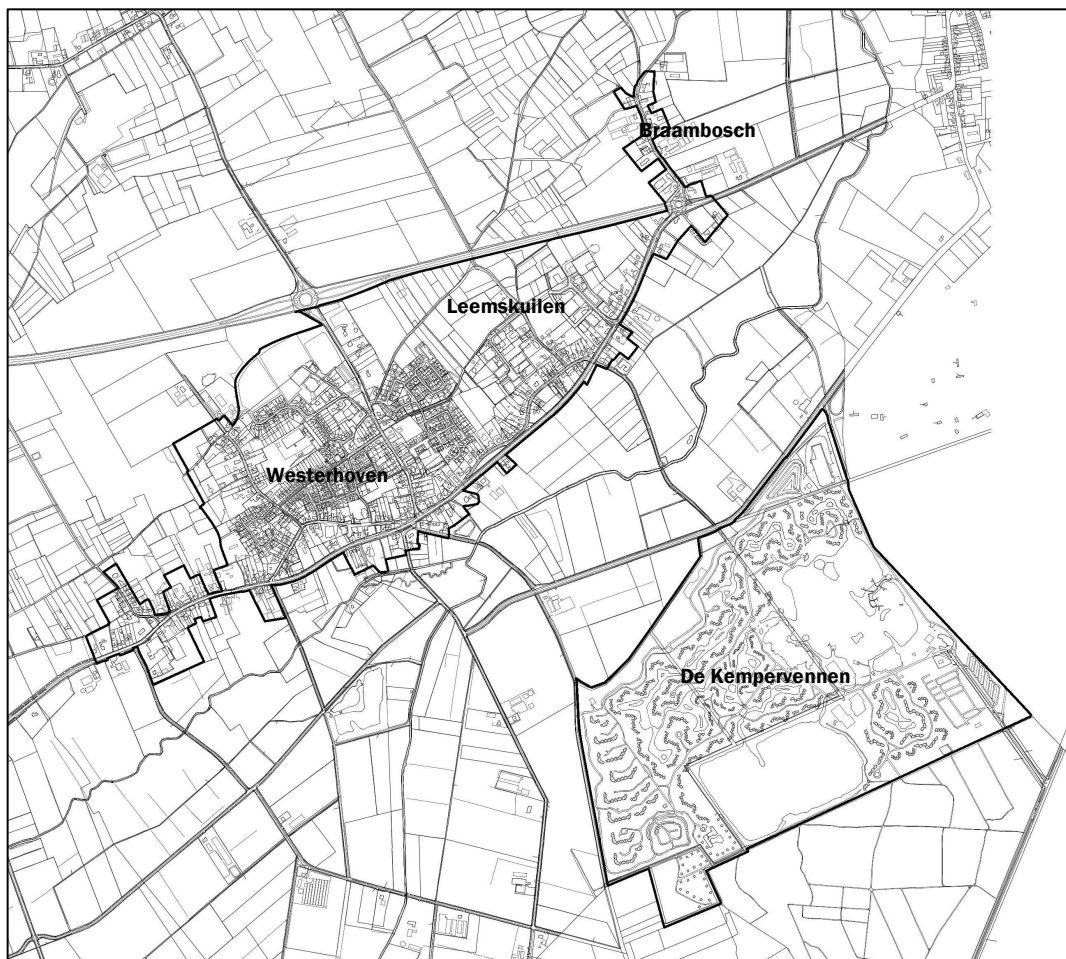
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	21
3.1	Ruimtelijke structuur	21
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	31
3.3	Functionele structuur	37
3.4	Ontwikkelingen	46
4	Milieu- en omgevingsaspecten	51
4.1	Geluid	51
4.2	Bedrijvigheid	52
4.3	Bodem	55
4.4	Riolering en waterhuishouding	55
4.5	Externe veiligheid	58
4.6	Kabels en leidingen	60
4.7	Natuur	61
4.8	Luchtkwaliteit	62
5	Het bestemmingsplan	65
5.1	Plansystematiek	65
5.2	Opzet van de regels	65
5.3	De bestemmingen	69
6	Financiële uitvoerbaarheid	81
7	Procedures	83
7.1	Inpraak en vooroverleg	83
7.2	Vaststelling	83

Bijlagen:

- Bijlage 1: Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties
- Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'
- Bijlage 3: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'
- Bijlage 4: Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'

Separate bijlage:

- Oplegnotitie ontwikkelingslocatie St. Servatiuschool



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren bezig om de bestemmingsplannen in de kernen en het buitengebied te actualiseren en te digitaliseren. Uitgangspunt is om op 1 januari 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Westerhoven, het bedrijventerrein Leemskuilen en bungalowpark De Kempervennen. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De meeste ontwikkelingen betreffen onbenutte bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen, die in dit nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. Op een beperkt aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Westerhoven inclusief de buurtschap Braambosch, het bedrijventerrein Leemskuilen inclusief het agrarische/groene gebied tussen het bedrijventerrein en de N397, en het bungalowpark De Kempervennen. Westerhoven ligt ten noordoosten van de kern Bergeijk, langs de route Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren, die Bergeijk verbindt met de N397. Het plangebied omvat zowel de bebouwing langs de oorspronkelijke dorpslinten als de recentere planmatige woongebieden. Het bedrijventerrein Leemskuilen ligt ten noordoosten van Westerhoven, tussen de Provincialeweg - Loveren in het zuiden en de N397 in het noorden. De buurtschap Braambosch, die aan de noordzijde van de N397 ligt, is ook opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan. De plangrens sluit aan op de plangrens van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Bungalowpark De Kempervennen ligt ten zuidoosten van Westerhoven, tegen de gemeentegrens met de gemeente Valkenswaard. Naast verblijfsrecreatieve voorzieningen (in de vorm van een bungalowpark) zijn op De Kempervennen ook dagrecreatieve voorzieningen aanwezig, waaronder een skihal. Het volledige terrein van het bungalowpark maakt deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen en (in een aantal gevallen) van verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de bestaande situatie. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' is van relatief recente datum en voldoet reeds aan de (vorm)vereisten van de SVBP 2008. Aangezien de wens bestaat om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Bergeijk beperkt te houden, is het bedrijventerrein toch meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Hoefzicht	18 december 1995	16 juli 1996
Bedrijventerrein Loveren	30 december 1996	25 juli 1997
Kempervennen	25 september 1997	16 januari 1998
Kom Westerhoven 1996	30 oktober 1997	9 juni 1998
1 ^e herziening Bedrijventerrein Loveren	25 februari 1999	12 oktober 1999
Hoefzicht fase 2	3 november 2005	31 januari 2006
Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven	3 juni 2010	-

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor het plangebied en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. 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 ruimtelijk 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.

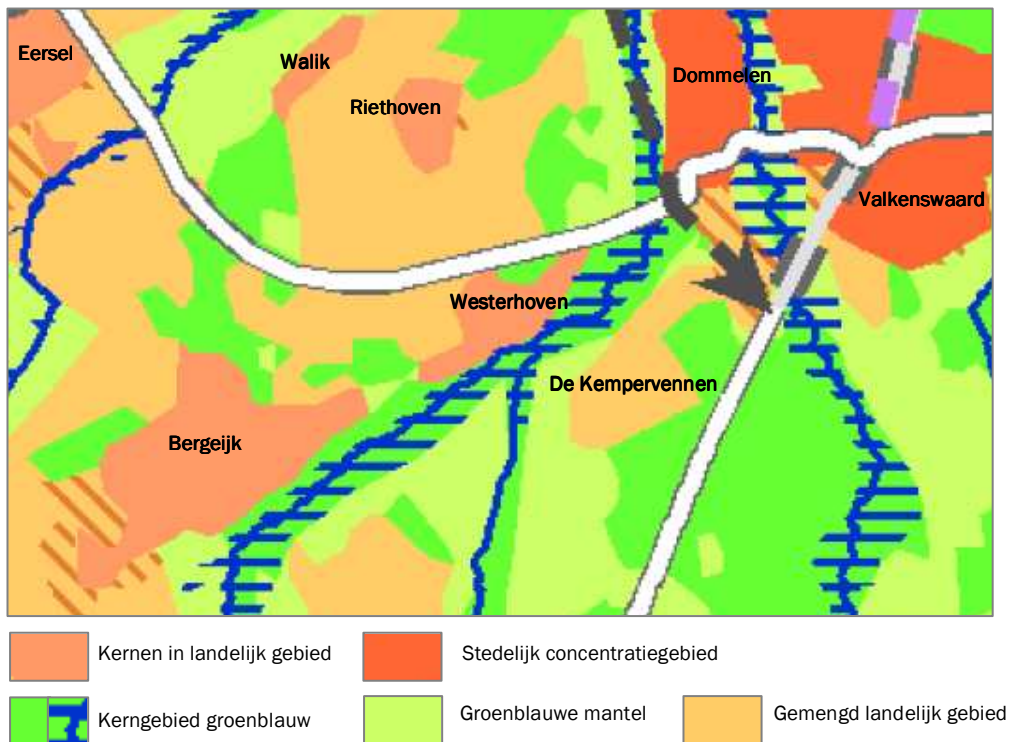
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken 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. Voor de gemeente Bergeijk geldt het gebiedspaspoort 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. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Westerhoven, inclusief het bedrijventerrein Leemskuilen, aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Het beekdal van de Keersop, dat ten zuiden van Westerhoven ligt, maakt onderdeel uit van het 'kerngebied groenblauw', net als het groene/agrarische gebied tussen bedrijventerrein Leemskuilen en de N397.

De agrarische gronden ten noordwesten van Westerhoven zijn aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Ook bungalowpark De Kempervennen ligt volgens de Structurenkaart in het 'gemengd landelijk gebied'. In het gebied tussen Bergeijk en Westerhoven en in het gebied rond De Kempervennen zijn de gronden deels aangemerkt als 'kerngebied groenblauw' en deels als 'groenblauwe mantel'.

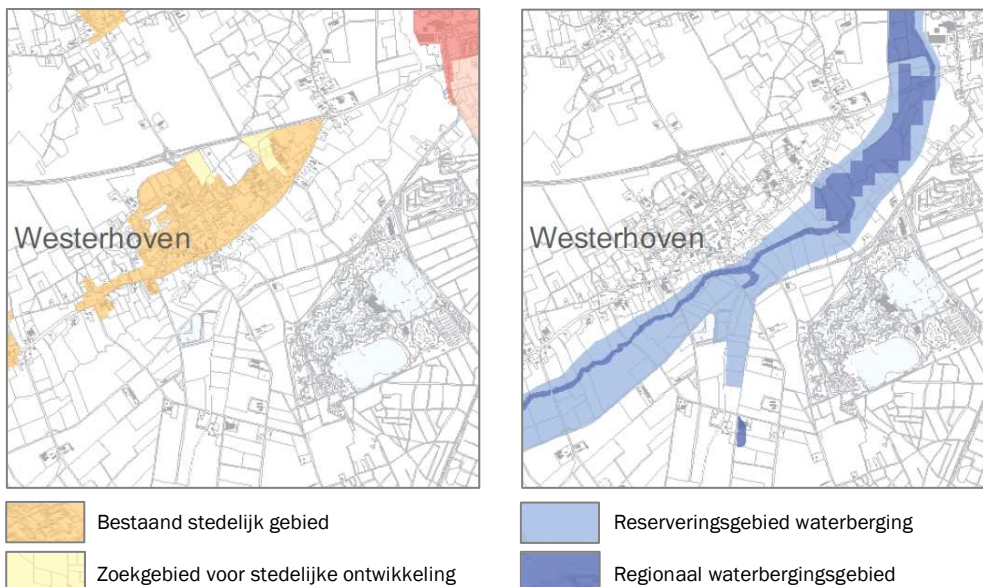
2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

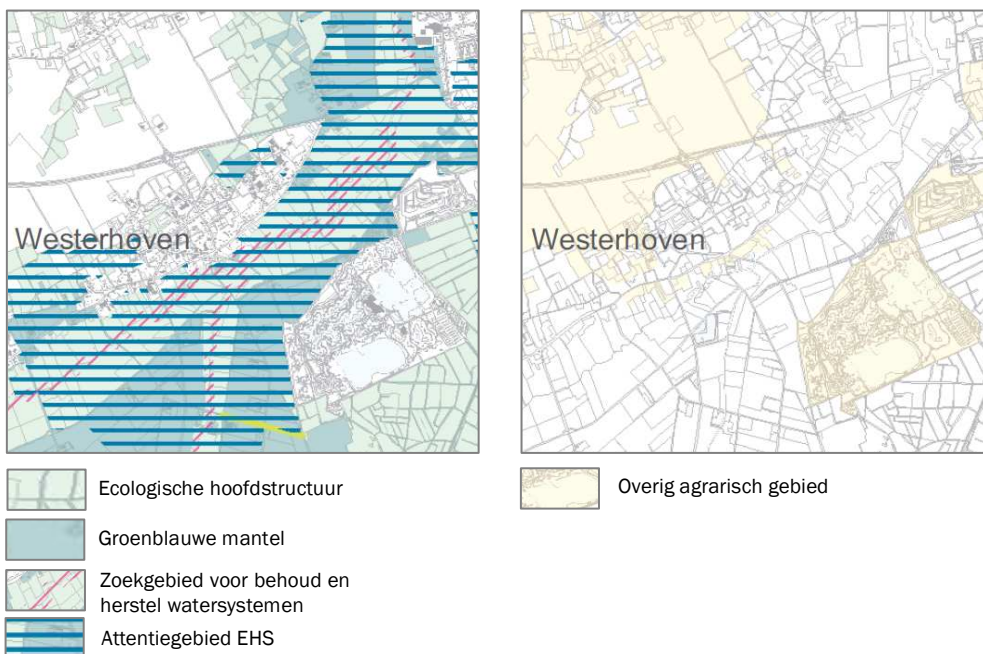
In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Voor de plangrens van voorliggend bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de grens van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996'. Het bestemmingsplan 'Westerhoven en de Kempervennen 2012' omvat daardoor het volledige bestaand stedelijk gebied van Westerhoven en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast zijn delen van het agrarisch gebied rond de kern opgenomen in het plangebied en omvat het plangebied een aantal gronden die een EHS-status hebben of deel uitmaken van de groenblauwe mantel.

De kern Westerhoven en het bedrijventerrein Leemskuilen zijn op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en water (rechts)



Kaartbeelden Verordening Ruimte: natuur en landschap (links) en overige agrarische ontwikkelingen (rechts)

Aan de noordzijde van Westerhoven, in het gebied ten oosten van de Heuvel en ten noorden van de Schepelenbochten, is een gebied aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Hetzelfde geldt voor een gebied rond de Zandstraat en de Leemskuilen. De buurtschap Braambosch is niet aangeduid als stedelijk gebied, maar ligt volgens de Verordening Ruimte in de 'groenblauwe mantel'. Hetzelfde geldt voor een aantal van de bebouwde percelen aan de zuidzijde van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren.

Het merendeel van de bebouwde percelen aan de zuidzijde van deze weg is aangemerkt als 'overig agrarisch gebied'. Het beekdal van de Keersop, dat ten zuiden van Westerhoven ligt, is op verschillende kaartbeelden aangeduid. Het gebied is aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging'. Verder is de beek aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. De gronden aan weerszijden van de Keersop maken daarnaast deel uit van de 'ecologische hoofdstructuur' of zijn opgenomen in de 'groenblauwe mantel'. Ook de agrarische en beboste gronden ten westen en noordwesten van Westerhoven en de gronden tussen bedrijventerrein Leemskuilen en de N397 zijn deels aangemerkt als 'ecologische hoofdstructuur' en deels als 'groenblauwe mantel'. Binnen de kern zijn de beboste percelen rond het sportpark aan de Eikewal aangemerkt als 'ecologische hoofdstructuur'. Bungalowpark De Kempervennen valt volgens de Verordening Ruimte in het 'overig agrarisch gebied'. Het gedeelte van De Kempervennen waar de skihal is gesitueerd (inclusief de daarnaast gelegen parkeerplaats) ligt in de 'groenblauwe mantel'.

Stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied, nog sterker dan voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze 'landschapsinvesteringsregel' heeft de voorheen geldende rood-met-groenkoppeling vervangen. Op de gronden die zijn aangewezen als 'groenblauwe mantel' of 'agrarisch gebied' is nieuwbouw van woningen in principe niet toegestaan. Wel blijven de ontwikkelingsmogelijkheden op grond van het VAB-beleid en de Ruimte-voor-ruimte-regeling behouden. In bebouwingsconcentraties in het buitengebied die liggen binnen een 'zoekgebied voor verstedelijking' is de toevoeging van woningen daarnaast ook toegestaan, mits geen sprake is van een aanzet tot een grotere stedelijke ontwikkeling.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang.

Conform de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen die liggen in de ecologische hoofdstructuur regels te bevatten die strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden. Onderdeel van het EHS-beleid is het beschermen van de natte natuurgebieden. Hiervoor zijn in de Verordening de 'attentiegebieden EHS' aangewezen. Binnen de 'attentiegebieden EHS' gelden aanvullende voorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige ingrepen. Bestemmingsplannen die liggen in een 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' dienen beschermende regels te stellen in een gebied met een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS aantasten, zijn niet toegestaan. Indien in het vigerende bestemmingsplan een niet-natuurbestemming is opgenomen voor gronden die binnen de EHS liggen, mag deze bestemming echter worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen. Indien een ontwikkeling tot gevolg heeft dat EHS wordt aangetast (hetzij door fysieke aantasting, hetzij door negatieve effecten buiten het plangebied van de betreffende ontwikkeling) is compensatie verplicht. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur te wijzigen.

Groenblauwe mantel

De 'groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen enerzijds het 'kerngebied groenblauw' (de EHS inclusief ecologische verbindingzones en de gebieden voor behoud en herstel van watersystemen en voor waterberging) en anderzijds het agrarisch en stedelijk gebied. De 'groenblauwe mantel' bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en extensieve recreatie. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in de 'groenblauwe mantel' strekken mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de gebieden. Beperkte ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze een positief effect hebben op de natuur- en landschapswaarden van de gronden. In deze gebieden geldt derhalve een 'ja, mits' principe. Verdere verstedelijking, intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouw zijn niet toegestaan.

Overig agrarisch gebied

De gronden die zijn aangeduid als 'overig agrarisch gebied' zijn met name van belang voor de agrarische sector. Het provinciaal beleid in het 'overig agrarisch gebied' biedt (onder voorwaarden) meer mogelijkheden dan het beleid in de EHS of de 'groenblauwe mantel'. Zo zijn in het 'overig agrarisch gebied' grotere complexen voor recreatiewoningen en grotere dagrecreatieve voorzieningen toegestaan dan in de 'groenblauwe mantel', waar een maximum van 1,5 hectare geldt. Binnen het 'overig agrarisch gebied' geldt dat geen sprake mag zijn van een 'grootschalige recreatieve voorziening' (meer dan 100.000 overnachtingen per jaar respectievelijk 100.000 bezoekers per jaar). Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van deze bepaling en grotere recreatieve voorzieningen toestaan in het agrarisch gebied.

2.1.3 Relatie tussen bestemmingsplan en provinciaal beleid

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de vigerende (bouw)rechten zijn gerespecteerd. De voorwaarden die de provincie Noord-Brabant stelt in de Verordening Ruimte zijn, waar mogelijk, vertaald in het bestemmingsplan. Zo hebben gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur een bestemming 'Bos' of 'Natuur' gekregen en zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het attentiegebied EHS en het regionale waterbergingsgebied rond de Keersop zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Waarde - Attentiegebied EHS' respectievelijk 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied'. Bescherming is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Het is niet in alle gevallen mogelijk om de bepalingen uit de Verordening Ruimte één op één te vertalen in voorliggend bestemmingsplan. Waar de bepalingen van de Verordening Ruimte zouden leiden tot een (te) forse inperking van vigerende rechten of tot een onwerkbare en in de praktijk lastig handhaafbare situatie, is ervoor gekozen om de vigerende rechten te respecteren. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de bebouwde percelen in de buurtschap Braambosch en ten zuiden van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren. Hoewel deze gronden deels zijn gelegen in de 'groenblauwe mantel', is voor de bebouwde percelen de vigerende bestemmingsregeling overgenomen. Het opnemen van beperkende regels op deze percelen, in de vorm van inperking van de bouw mogelijkheden of het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden, zou geen recht doen aan het streven naar uniformiteit en rechtsgelijkheid dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan.

Hetzelfde geldt voor het terrein van bungalowpark De Kempervennen. Hoewel sprake is van een grootschalige verblijfs- en dagrecreatieve voorziening, ligt het bungalowpark volgens de Verordening Ruimte niet in het stedelijk gebied maar in het 'overig agrarisch gebied' en deels zelfs in de 'groenblauwe mantel'. Hoewel de bestemmingsregels die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen voor deze gronden mede zijn gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden, zijn de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd. Inperking van deze rechten is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter.

De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit is verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, tussen steden en dorpen;
- meer capaciteit en kwaliteit in wonen, welzijn en zorg;
- meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's. Voor de landelijke regio Groot Kempen betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

2.2.2 Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen (2008)

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben een regionale beleidsvisie opgesteld op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie. De genoemde gemeenten vormen een toeristische eenheid in de Kempen. Vanwege de toeristische eenheid wordt gestreefd naar één toekomstbeeld en naar eenheid in instrumenten van beleid. Het toeristisch beleid, zoals dat is opgenomen in de Regionale beleidsvisie, beoogt te sturen op ontwikkeling. De toeristisch-recreatieve sector kan groeien met inachtneming van andere belangen: natuur, cultuurhistorie, bewoners en andere economische sectoren. Op basis van de analyse van de huidige toeristisch-recreatieve structuur zijn ontwikkelingskaders voor de toeristisch recreatieve sector opgesteld, die kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Het toekomstbeeld van de toeristische regio De Kempen bouwt voort op de huidige (toeristische) identiteit van de regio. De wortels van De Kempen zijn de landbouw, natuur, water en bos- en heidegebieden. Om bezoekers naar de regio te halen en deze aan de regio te binden, moeten accenten worden verlegd. Het toekomstig recreatief profiel van De Kempen bestaat uit:

- een grotere rol voor dagrecreatie met als doel een meer volledig toeristisch product en verblijfsklimaat. De relatieve groei van de dagrecreatie komt tot stand door zowel nieuwe (kleinschalige) initiatieven, evenementen, themaprojecten, als door uitbreiding van bestaande bedrijven en meer gebruik van het bestaande aanbod;

- een prominenter rol van de kernen;
- een groter aanbod bestaande uit samenwerking tussen bedrijven: meer arrangementen en cross-overs (innovatieve verbindingen);
- meer samenhang in het aanbod (waardeketen);
- een betere spreiding van de bezoekers over de seizoenen;
- een betere profilering van De Kempen als gebied voor de zakelijke markt: vergaderingen, productpresentaties, kleinschalige congressen/workshops;
- een grotere diversiteit in de verblijfsrecreatie door het verlenen van medewerking aan vernieuwing van bestaande bedrijven en passende nieuwe bedrijvigheid toe te laten.

Op basis van dit gewenste profiel is een algemene ruimtelijke visie gemaakt, waarin een zonering is aangebracht. Voor de kernen geldt dat deze een prominenter rol gaan spelen in het toerisme. De historische authentieke omgeving van de dorpen met hun kleinschalige structuur, natuur en zweem van boerenleven spelen een belangrijke rol voor een dag- of kortverblijf. Niet alleen de bijzondere (historische) panden, plekken en bezienswaardigheden, maar ook de kwaliteit, inrichting en sfeer van de openbare ruimte zijn hierbij van belang. In de dorpen is genoeg ruimte voor recreatieve accommodaties in 'stedelijke' sfeer, waaronder speciaalzaken, kleine film- en toonzalen, kookstudio's en biologische markten. Nieuwe kleinschalige (verblijfs)accommodaties met een meer landelijk karakter zijn op beperkte schaal mogelijk, ook binnen de kleinere kernen.

De omgeving van de kern Westerhoven is aangeduid als 'overig recreatief gebied'. Het toerisme in deze gebieden is gericht op het beleven van het platteland en de landbouw. Nieuwe kleinschalige extensieve dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn hier mogelijk als nevenactiviteit, evenals kwaliteitsverbetering van bestaande voorzieningen. Het gebied rond de Kempervennen is aangemerkt als 'intensief recreatief gebied'. In het intensief recreatief gebied, waar sprake is van clusters van intensieve en extensieve toeristisch-recreatieve bedrijven, is ruimte voor intensieve ontwikkeling. In principe krijgen bestaande intensieve recreatiebedrijven in deze zone de ruimte voor uitbreiding ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het aanbod. Hierbij is versterking van de aanwezige landschappelijke waarden op en rond het bedrijf (bufferzones) van belang. Tevens is er ruimte voor nieuwvestiging van kleinschalige intensieve of extensieve accommodaties. Onder andere bij De Kempervennen is vestiging van nieuwe dagrecreatieve voorzieningen mogelijk.

2.3 Gemeentelijk beleid

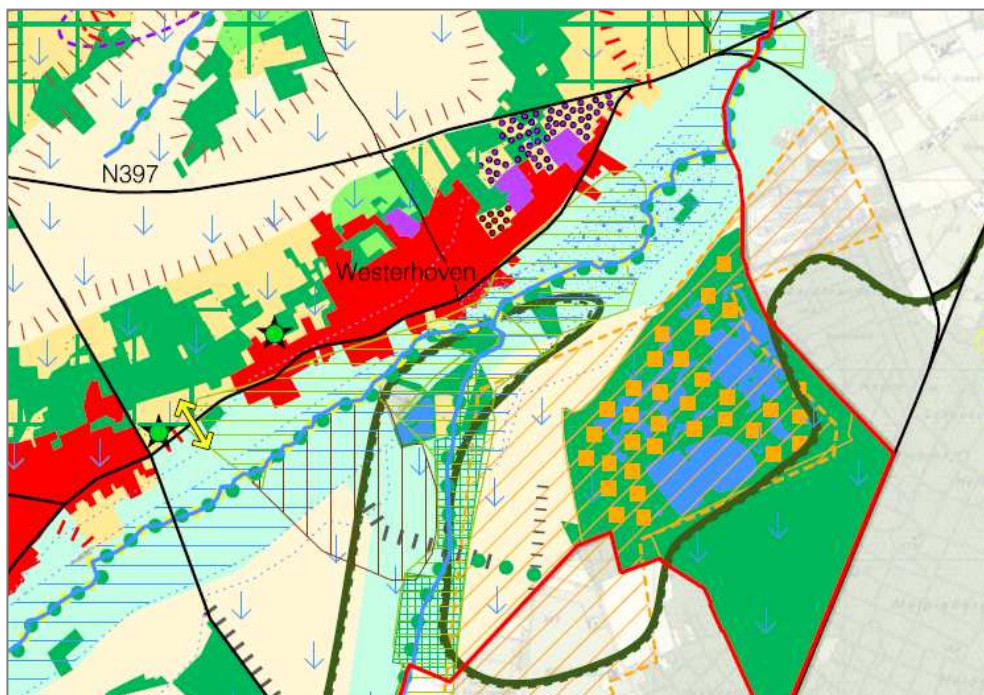
2.3.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectplan. De Structuurvisie bestaat uit twee delen.

Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse op basis van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

Westerhoven is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme). Het bedrijventerrein Leemskuilen en de bedrijfsperven aan de Lange Akkers zijn aangeduid als bestaand bedrijventerrein. De buurtschap Braambosch is aangeduid als historisch bebouwingslint. In het gebied ten noorden van Westerhoven zijn de bestaande bosgebieden en het half gesloten agrarisch landschap op het kaartbeeld opgenomen. Ook de bospercelen rond het tennis-park aan de Eikewal zijn als zodanig aangeduid.

Voor de bosgebieden wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Het beekdal ten zuiden van Westerhoven is opgenomen op de verbeelding, met onder meer aanduidingen voor 'ecologische verbindingzone', 'kwel- en infiltratiegebied' en 'zoekgebied waterberging'.

Het ruimtelijk beleid voor de beekdalen is gericht op ontwikkeling van natuur, landschap en water, met als nevensgeschikte functies extensieve landbouw en extensieve recreatie. Tussen de kernen Bergeijk en Westerhoven is een 'landschappelijke buffer tussen kernen en buurtschappen' aangeduid. De Kempervennen is aangeduid als bungalowpark. De gronden ten noorden van bedrijventerrein Leemskuilen (het gebied tussen het bedrijventerrein en de N397) zijn aangeduid als 'afweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid (lokaal)'. Tussen de woonbebouwing in de buurt Hoefzicht en het westelijk deel van bedrijventerrein Leemskuilen is de aanduiding 'afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden' opgenomen. Aan de westzijde van Westerhoven bevindt zich een 'afweegbaar gebied vestiging Ruimte-voor-Ruimte-woningen'.

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Centraal staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma. De historische bebouwingslinten, die een typerend beeld geven, dienen behouden te worden en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. Hierbij dient speciale aandacht uit te gaan naar de relatie tussen landschap en dorp. Dit kan zowel verdichting als verdunning van de linten betekenen.

Voor bedrijvigheid is het beleid gericht op behoud van lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen. Op de bedrijventerreinen is via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding de vestiging van nieuwe lokale bedrijven mogelijk. Grotere (regionale) bedrijven (groter dan 5.000 à 6.000 m²) zouden zich in principe op het Kempisch Bedrijvenpark moeten vestigen. Onder voorwaarden is maatwerk mogelijk. Voor het bedrijventerrein Leemskuilen is een uitbreiding voorzien om te kunnen voorzien in de opvang van plaatselijke bedrijven. Voor de verdere ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector is het beleid zoals opgenomen in de Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen (zie paragraaf 2.2.2) overgenomen in de StructuurvisiePlus.

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). Voor Luyks-gestel, Riethoven en Westerhoven is een woningbehoefte van 126, 103 respectievelijk 48 woningen bepaald. Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven.

De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk. Voor bedrijventerrein Leemskuilen is een beperkte uitbreiding beoogd. Op het gebied van verkeer wordt, in samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten, gestreefd naar verbetering van de verbinding van de N69 met de A67. Daarnaast worden maatregelen onderzocht ter verbetering van de verkeersstructuur tussen Bergeijk en Eersel, mogelijk door de totstandbrenging van een noordelijke ontsluitingsroute.

Voor de kern Westerhoven is in het projectenplan een aantal ontwikkelingslocaties benoemd. Het betreft onder andere de potentiële uitbreidingslocatie rond de Schepelenbochten, ten westen van het bedrijventerrein Leemskuilen. Gezien de ligging tussen het beekdal van de Keersop in het zuiden en de boszone ten noorden van de kern, in combinatie met de ruimtelijke buffer met Bergeijk aan de westzijde en de aanwezigheid van bedrijventerrein Leemskuilen aan de oostzijde, zijn de mogelijkheden voor substantiële uitbreiding verder beperkt. Met name aan de noordwestzijde van de kern zijn wellicht nog enkele locaties in de bosrand voorhanden, waar Ruimte-voor-Ruimte-woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Een concrete locatie hiervoor is de zone tussen de Ekkerweg en de Meanderstraat. Gezien de beperkte mogelijkheden voor uitbreiding, is de strategie voor Westerhoven gericht op verdichting en inbreiding, al dan niet in combinatie met verplaatsing van enkele bedrijven. Op het gebied van inbreiding is met name ruimte voor de afronding van het plan Hoefzicht ten noordwesten van het reeds gerealiseerde plan (Hoefakkershof, 18 woningen). Ook de locatie St. Servatius is specifiek benoemd (15-20 woningen). Voor de groei van bedrijvigheid zijn mogelijkheden om het bedrijventerrein Leemskuilen aan de noordzijde uit te breiden (circa 4 hectare).

2.3.2 Dorpenontwikkelingsplan

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling. Deze sociale paragraaf vormt daarnaast per kern een beknopte actualisatie van het DOP. In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk. In het DOP zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen verwoord. Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het zoveel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk;
- het bevorderen van de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger.

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. Westerhoven wordt gekenschetst als een kleine kern, die midden in het 'groene hart' van de Brabantse Kempen ligt, in het dal van de riviertjes Keersop en Beekloop. De inwoners van Westerhoven hebben onder meer aangegeven dat bij toekomstige woningbouw met name aandacht moet zijn voor starters en senioren en dat behoud en uitbreiding van de bedrijvigheid in Westerhoven wenselijk is. Daarnaast is een iets hoger voorzieningenaanbod wenselijk, hoewel de bewoners beseffen dat in Westerhoven een compleet voorzieningenaanbod niet haalbaar is. In het DOP en het iDOP is een aantal punten benoemd, die volgens de inwoners van Westerhoven aandacht behoeven. Genoemd zijn onder andere:

- woningbouw op Westerhovense schaal, die past bij het karakter van Westerhoven;
- beter functioneren van het dorpsplein, door verplaatsen van het parkeren en verbeteren van de verblijfsfunctie;
- voldoende bedrijfslocaties beschikbaar houden;
- realiseren van kleine supermarkt;
- zoveel mogelijk bundelen van voorzieningen, bijvoorbeeld door het realiseren van een brede school concept, beter gebruik van de Buitengaander;
- agrarische bedrijven behouden.

De volgende twee aspecten zijn aangemerkt als sleutelprojecten:

- woningbouw op Westerhovense schaal: de bevolking van Westerhoven wil graag in het dorp kunnen blijven wonen. Om dit voor zowel jong als oud mogelijk te maken, dient de woningvoorraad in het dorp te worden aangepast. Woningbouw in Hoefzicht II en Hoefakkers is een goede eerste stap;
- dorpshart: nabij de Buitengaander ligt het dorpshart van Westerhoven. Het is eigenlijk een brede straat; een echt plein ontbreekt. Door herinrichting van het plein zal de Buitengaander als 'huiskamer van Westerhoven' haar functie beter kunnen vervullen.

2.3.3 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern, omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Dit komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen. Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang. In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen onder andere de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark, bibliotheekvoorziening en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal.

De volgende aandachtspunten uit het kernenbeleid zijn ook van belang:

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonomer als maatwerk wonen-zorg;
- openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen. Collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn;

- in de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functieverscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven;
- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien;
- voor winkels, postkantoor, huisartsen en dergelijke zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

2.3.4 Woningbouwprogramma

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende rest-capaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden.

2.3.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de periode 2009-2015 geformuleerd. Op basis van een analyse van de huidige situatie en een analyse van de verwachte toekomstige ontwikkelingen is, in overleg met bewoners, ondernemers en belangenorganisaties, een verkeersvisie opgesteld. In deze visie is aangegeven wat de gemeente in 2015 bereikt wil hebben op het gebied van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en mensgerichte maatregelen. De visie is in het GVVP vertaald in een aantal concrete maatregelen, die zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma. In de visie op verkeer en vervoer zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.
- Bereikbaarheid: de meeste mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren worden gezien in het instellen van verkeerscirculatie, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten van een route voor doorgaand verkeer. Het instellen van blauwe zones kan ook beperkt bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid.

- Openbaar vervoer: ten aanzien van openbaar vervoer worden de meeste mogelijkheden gezien in aanpassing/uitbreiding van de lijnvoering. Hiernaast worden ook mogelijkheden gezien in differentiatie van tarieven/gratis aanbieden van openbaar vervoer. De rol van de gemeente is hierbij echter beperkt.

Het beleid voor het gemotoriseerd verkeer is gericht op het voltooiën van de Duurzaam Veilig categorisering en het realiseren van infrastructurele aanpassingen om de verkeersveiligheid te vergroten. Mogelijk wordt nog voor 2015 gestart met de aanleg van een noordelijke randweg, die de bedrijventerrein Het Stoom en Waterlaat rechtstreeks verbindt met de N397. Voor wat betreft het fietsverkeer is het streven gericht om tussen alle kernen en belangrijke schoolroutes ten minste een vrijliggend fietspad te realiseren. Daarnaast dient op een aantal fietspaden de sociale veiligheid te worden verbeterd. Voor het openbaar vervoer wordt ingezet op een betrouwbare reistijd, waarbij ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de bushaltes. Tenslotte zijn in het GVVP mensgerichte maatregelen benoemd op het gebied van communicatie, verkeerseducatie en verkeershandhaving.

2.3.6 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan van Bergeijk 'Een kwestie van karakter' is opgesteld in 2001. De woonomgeving van Bergeijk bevat veel (groene) aspecten die haar uniek maken. Het groenstructuurplan is opgesteld om de unieke kwaliteit van Bergeijk vast te leggen, vast te houden en te kunnen uitbreiden. Voor het groenstructuurplan zijn de belangrijkste, structuurbepalende groenelementen in kaart gebracht. Voor elke dorpskern is het huidige (groene) karakter van wijken en buurten weergegeven.



Kaartvisie op hoofdlijnen voor Westerhoven (groenstructuurplan gemeente Bergeijk)

Het groenstructuurplan geeft tevens een visie op hoofdlijnen en een visie op onderdelen met betrekking tot de groenstructuur die de (groene) samenhang op dorps niveau vormt. De visie op hoofdlijnen (met andere woorden: de visie op de groenstructuur) geeft aan hoe de (groene) samenhang binnen een dorp als geheel bewaakt en/of geoptimaliseerd kan worden. De visie op onderdelen (met andere woorden: de visie op het groen) geeft daarbinnen voor elke afzonderlijke wijk/buurt aan hoe het eigen (groene) karakter van die wijk/buurt bewaakt en/of geoptimaliseerd kan worden.

In het groenstructuurplan is voor iedere kern een kaartvisie op hoofdlijnen opgenomen, waarop de visie op de groen- en waterstructuur is aangegeven. In Westerhoven is een aantal droge groene logen aangegeven. Eén van deze droge groene longen bestaat uit de reeks van bospercelen die langs de noordelijke rand van de Westerhoven ligt. De Keersop is aangeduid als natte groene long. In de kern en in het gebied ten noordoosten van de kern zijn, naast groene opgaande massa's, ook een aantal te handhaven open ruimtes aangeduid. Deze afwisseling tussen gesloten (bos)gebieden en open agrarische gronden is kenmerkend voor het buitengebied ten noorden van Westerhoven. In de StructuurvisiePlus (2004) en de Structuurvisie Bergeijk (2010) heeft een heroverweging van de te handhaven open ruimtes plaatsgevonden. Op een aantal van de open ruimtes is in de Structuurvisie de mogelijkheid geboden om woningbouw respectievelijk uitbreiding van bedrijventerrein Leemskuilen te realiseren. Bij de invulling van deze locaties dient aandacht te zijn voor de bestaande groene en landschappelijke waarden van het gebied.

2.3.7 Structuurvisie Bedrijventerrein Leemskuilen

De gemeenteraad heeft eind 2007 de Structuurvisie Bedrijventerrein Leemskuilen vastgesteld. Met de vaststelling van deze structuurvisie is de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke visie voor de bedrijventerreinen Leemskuilen en Loveren geformaliseerd. De visie heeft zowel betrekking op de bestaande bebouwing als op de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De structuurvisie is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat het uitgangspunt heeft gevormd voor het recent (juni 2010) vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven'. In dit bestemmingsplan is onder andere voorzien in een uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 4 hectare in noordoostelijke richting. De structuurvisie heeft daarnaast onder meer betrekking op de revitalisering van het bestaande westelijke bedrijfscluster, de herinrichting van de open ruimte aan de noordzijde van de Zandstraat, het behoud van de aanwezige natuur- en landschapsstructuur en de realisering van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de N397. De ruimtelijk relevante aspecten van de structuurvisie zijn van een passend juridisch-planologisch kader voorzien in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven'. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' zijn één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Gezien de recente vaststellingsdatum van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' is er geen aanleiding om de in dat plan gemaakte keuzes te heroverwegen. De ontwikkelingsmogelijkheden die direct dan wel via wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan waren opgenomen, zijn opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'.

2.3.8 Welstandsnota

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2012-2017 vastgesteld. In de welstandsnota is aangegeven in welk welstandsniveau bepaalde gebieden liggen en welke toetsingscriteria er gelden. Bouwplannen worden zowel getoetst aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota, met uitzondering van bouwplannen in gebieden die als welstandsvrij zijn aangemerkt. In het bestemmingsplan zijn de maatvoering en situering van bebouwing vastgelegd. De welstandstoetsing is aanvullend en heeft onder andere betrekking op architectuur en materiaalgebruik.

In de welstandsnota zijn per deelgebied gebiedscriteria geformuleerd waaraan initiatieven worden getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt in historisch gegroeide gebieden, woongebieden, bedrijventerreinen, groengebieden en het buitengebied. Daarnaast is onderscheid gemaakt in twee welstandsniveaus: welstandsvrij (met excessenregeling) en welstand basis. Tenslotte is in de welstandsnota een aantal specifieke thema's beschreven: bouwen aan monumenten, historische boerderijen, reclame-uitingen en veel voorkomende kleine bouwplannen.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologie

De gemeente Bergeijk is gesitueerd op de Brabantse zandgebieden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente Bergeijk wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuid-west-noordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen. Een uitzondering hierop vormt de beek de Aa of Goorloop, die in noordwestelijke richting in de Beerze uitstroomt. De overige beken betreffen de Keersop met diverse bovenlopen en de Run, die beide in de Dommel uitstromen. De beken liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden.

3.1.2 Historische ontwikkeling Westerhoven

De oudste stenen werktuigen die op het grondgebied van Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven zijn gevonden, zijn meer dan tienduizend jaar geleden door rendierjagers achtergelaten. Zij tonen aan dat het gebied vanaf de steentijd tot de Vroege Middeleeuwen bewoond was. In Bergeijk en Luyksgestel zijn nog steeds prehistorische grafheuvels aanwezig. In de Middeleeuwen waren de vier dorpen zowel kerkelijk als bestuurlijk nauw met elkaar verbonden.

Westerhoven bevindt zich op de dekzandrug ten noorden van de Keersop. De Keersop mondt ten noorden van de kern Dommelen uit in de Dommel. Westerhoven maakt deel uit van het lint van kernen tussen Luyksgestel en Valkenswaard, die zijn ontstaan op de overgang van de laaggelegen natte beekdalen en de hoger gelegen droge gronden op de dekzandruggen. Het dorp bevindt zich van oudsher op de overgang van het grote akkercomplex van de Rijtakkers, Lange Akkers en Daalakkers en het beekdal van de Keersop. De eerste bebouwing in Westerhoven concentreerde zich langs de doorgaande route van Luyksgestel naar Valkenswaard: de huidige Heijerstraat - Dorpstraat - Hoeversstraat. Hierdoor ontstond een langgerekt bebouwingslint, dat van de noordelijk gelegen akkers werd gescheiden door een smalle bosstrook die het grote akkercomplex omzoomde en zich uitstreckte van Bergeijk tot de Braambosch. Een eerste concentratie van bebouwing ontstond aan de noordzijde van de Dorpstraat, waar de Aarperstraat en de Heuvel richting het akkercomplex en het dorp Riethoven liepen.



Westerhoven rond 1900

In de periode rond 1900 bestond Westerhoven uit lintbebouwing aan de Heijerstraat - Dorpstraat - Hoeverstraat en een dorpskern met kerk aan de Dorpstraat. Op enige afstand ten zuidwesten van de dorpskern van Westerhoven bevond zich de buurtschap Heijerstraat en op enige afstand ten noordoosten van de kern de buurtschappen Lovenen en Braambosch. Ook aan de huidige Aarperstraat en aan de Heuvel was in deze periode sprake van enige concentratie van bebouwing.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog heeft Westerhoven zich slechts beperkt ontwikkeld. Het dorp bestond rond 1950 nog altijd voornamelijk uit een langgerekte dorpskern ter hoogte van de Dorpstraat en lintbebouwing langs de Heijerstraat en de Hoeverstraat. In de periode na de Tweede Wereldoorlog heeft Westerhoven zich verder ontwikkeld. Door realisering van de Provincialeweg, die deels het tracé van het oorspronkelijke lint volgt en deels parallel aan deze oude ontginningslijn ligt, maken de Dorpstraat en de Hoeverstraat in de huidige situatie geen deel meer uit van de doorgaande route van Bergeijk naar Valkenswaard. Doordat het historische tracé van de Dorpstraat en de Hoeverstraat behouden is gebleven, zijn tussen het oude dorpslint en de nieuwe ontsluitingsroute ruimtes ontstaan, die deels zijn bebouwd, maar deels ook nog onbebouwd zijn.

In de periode tussen 1950 en 1960 hebben de eerste uitbreidingen van Westerhoven plaatsgevonden. In eerste instantie was geen sprake van planmatige uitbreiding. De groei van Westerhoven kreeg met name vorm door verdichting van de bebouwing langs de bestaande dorpslinten (de Heijerstraat, Dorpstraat, Hoeverstraat, Aarperstraat en Heuvel) en de Provincialeweg en door de realisering van woningen rond het dorpscentrum, onder andere aan de Kerkstraat en de Beukenlaan. De groei van het dorp heeft zich met name aan de noordzijde van het historische bebouwingslint gemanifesteerd. Uitbreiding in zuidelijke richting lag, vanwege de aanwezigheid van het beekdal van de Keersop, niet voor de hand.

In de periode na 1960 hebben in het gebied tussen de Provincialeweg en de bosstrook ten noorden van Westerhoven planmatige uitbreidingen en inbreidingen plaatsgevonden. In de jaren '60 van de vorige eeuw is in het gebied tussen de Dorpstraat en de Beukenlaan woningbouw gerealiseerd. Vervolgens heeft ook in het gebied ten westen van de Aarperstraat en aan de Lange Akkers woningbouw plaatsgevonden. De beboste percelen tussen de Beukenlaan en de Lange Akkers zijn hierbij behouden gebleven, waardoor in de huidige situatie nog sprake is van een structuurbepalende groene ruimte in dit deel van de kern. In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw en de periode vanaf 2000 zijn vervolgens ook aan de oostzijde van de Heuvel planmatige woonbuurten gerealiseerd. Het meest recente woningbouwplan is de woonbuurt Hoefzicht.



Westerhoven rond 1900

Leemskuilen

In de jaren '70 van de vorige eeuw is de N397 gerealiseerd, die een rechtstreekse verbinding vormt tussen Valkenswaard en de A67 ter hoogte van Eersel. Door de aanleg van deze nieuwe ontsluitingsweg kwam Westerhoven in de oksel van twee belangrijke gebiedsontsluitingswegen te liggen, waardoor het dorp een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijvigheid werd. Halverwege de jaren '80 werd dan ook besloten tot de ontwikkeling van bedrijventerrein Leemskuilen, achter de Hoeversstraat en ten westen van de Zandstraat. Op deze locatie konden zich bedrijven vestigen, die van oudsher met name waren gevestigd langs het oorspronkelijke bebouwingslint en langs de Provincialeweg.

Vanwege de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte is vervolgens aan het eind van de jaren '90 van de vorige eeuw begonnen met de realisering van een tweede gedeelte van het bedrijventerrein, aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Loveren.

Dit gedeelte van het bedrijventerrein kreeg oorspronkelijk de naam Loveren, die later is veranderd in Leemskuilen.

Braambosch

De oorspronkelijke buurtschappen Heijerstraat en Loveren zijn door de groei van Westerhoven in de huidige situatie aan het dorp vastgegroeid en zijn daardoor minder duidelijk herkenbaar als afzonderlijke ruimtelijke eenheden. De buurtschap Braambosch is van Westerhoven gescheiden door de N397 en is daardoor nog wel herkenbaar als ruimtelijke eenheid, mede doordat de bebouwing ten zuiden van de N397 (aan de Loveren) plaatselijk wat minder verdicht is. De ontwikkeling van Braambosch is in de loop van de jaren beperkt gebleven en heeft met name bestaan uit verdichting van de bestaande bebouwing en de realisering van een aantal relatief grootschalige agrarische bedrijven aan weerszijden van de weg Braambos.

De Kempervennen

Recreatiepark De Kempervennen is geopend in 1983. De verblijfsrecreatieve voorzieningen bestonden destijds voornamelijk uit recreatiewoningen, maar er was ook gelegenheid tot kamperen. Het park is ontstaan rond het vroegere Eurostrand. Dit strandbad maakt, in de vorm van de oostelijke waterpartij, nog deel uit van het huidige bungalowpark.

3.1.3 Ruimtelijke structuur

Westerhoven

Westerhoven ligt ingeklemd tussen het beekdal van de Keersop in het zuiden en de boszone ten noorden van de kern. Beide gebieden hebben landschappelijke en natuurwaarden. Het beekdal van de Keersop bestaat uit een halfopen landschap, waar grotere open gebieden worden afgewisseld met bospercelen, bosstroken en houtwallen. Het gebied ten noorden van Westerhoven heeft een meer gesloten karakter. De karakteristiek van dit gebied wordt bepaald door bospercelen, die worden afgewisseld met akkers en weilanden. Er is sprake van een karakteristieke kamerstructuur, waarbinnen zich ook het door bomen omzoomde sportpark De Koolakkers bevindt.

De belangrijkste drager van de ruimtelijke structuur van Westerhoven is de zuidwest-noordoostgerichte ontsluitingsweg Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren, in combinatie met delen van het historische tracé van deze weg: de Dorpstraat en de Hoeverstraat. De route Heijerstraat - Dorpstraat - Provincialeweg - Hoeverstraat - Loveren vormt het oorspronkelijke bebouwingslint van de kern; het verloop van de historische route van Bergeijk naar Valkenswaard is in de ligging van deze wegen nog herkenbaar. De Provincialeweg heeft in de huidige situatie een belangrijke verkeersfunctie. Vanaf deze weg bestaan rechtstreekse (zicht)relaties met het beekdal van de Keersop. Een tweede belangrijke (ontsluitings)route in Westerhoven is de Heuvel, die de Provincialeweg verbindt met de N397. De Heuvel is van oudsher de verbinding tussen de dorpskern van Westerhoven en het akkercomplex ten noorden van het dorp.



Provincialeweg



Dorpscentrum Westerhoven



De kern van Westerhoven wordt gevormd door een langgerekte straatweg met lintbebouwing, die bestaat uit woningen en (voormalige) agrarische bedrijven. Historische en meer recente panden wisselen elkaar af en de woningen hebben een hoogte van één à twee lagen met kap. De rooilijn van de panden verspringt: sommige woningen staan dicht op de weg, terwijl andere panden juist een vrij grote voortuin hebben. Langs de linten bevindt zich een aantal historische woonboerderijen, die de cultuurhistorische ontwikkeling van de kern afleesbaar maken. De ruimtes tussen het 'historische' lint en de nieuwe ontsluitingsroute Provincialeweg zijn deels ingevuld met bebouwing, maar zijn deels onbebouwd gebleven. In de dorpskern van Westerhoven, rond de Dorpstraat, staat de bebouwing relatief dicht opeen. Op grotere afstand van de dorpskern, ter plaatse van de gehuchten Heijerstraat, Loveren en Braambosch, is de bebouwingsdichtheid minder hoog, waardoor sprake is van doorzichten richting het beekdal van de Keersop in het zuiden en de bospercelen in het noorden.



Buurtschap Heijerstraat



In de dorpskern bevinden zich onder meer de Sint Servatiuskerk, Ontmoetingscentrum De Buitengaander, basisschool De Ster en een aantal horecagelegenheden.

Vanaf de Dorpstraat / Provincialeweg lopen de historische linten Aarperstraat en Heuvel in noordelijke richting het dorp in. Langs deze straten is sprake van een afwisselend straatbeeld, waar zowel (verbouwde) historische boerderijen als woningen van recenter datum voorkomen.



Aarperstraat



Hoeverstraat



In tegenstelling tot de organisch gegroeide bebouwingsstructuur langs het historische dorpslint en langs de Heuvel en de Aarperstraat, is de structuur in de woongebieden planmatig. In de woonbuurten komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Op een enkele locatie zijn aaneengebouwde of gestapelde woningen gesitueerd. De hoogte varieert van één tot twee bouwlagen met kap. In de verschillende woongebieden is sprake van eenheid in architectuur, waardoor het bebouwingsbeeld minder gevarieerd is dan langs de historische dorpslinten. De schaal van de bebouwing in de woonbuurten komt wel overeen met de schaal van de woonbebouwing langs het dorpslint.

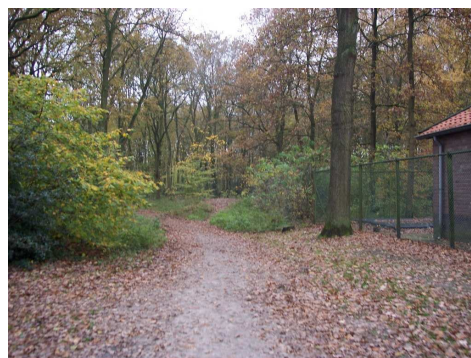
Op een aantal locaties zijn gebouwen gesitueerd met een grotere schaal dan de woonbebouwing. Het gros van deze gebouwen bevindt zich in en rond het dorpscentrum: aan de Dorpstraat, de Heuvel en de Provincialeweg. Het betreft maatschappelijke voorzieningen (kerk, school, dorpshuis, medisch centrum), detailhandelsvestigingen, dienstverlenende instellingen en een aantal bedrijven.

Aan de zuidzijde van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren is een aantal relatief grootschalige bedrijven gevestigd. In de kern zijn met name de garagebedrijven aan de Lange Akkers en Koolakkers opvallende elementen.



Bebouwing in planmatig opgezette woonbuurten

Hoewel de dorpskern en de planmatige woongebieden relatief dichtbebouwd zijn, komen met name in het noordelijk deel van Westerhoven en langs de randen van de kern nog grotere groene gebieden voor. Het meest opvallende element is sportpark Eikewal, dat is gesitueerd in een bosgebied dat aan alle zijden wordt omgeven door woningbouw. Langs de westelijke dorpsrand (aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Aarperstraat) wisselen bospercelen en agrarische percelen elkaar af. In dit gebied zijn onder meer de begraafplaats en een manege gesitueerd. Een groot deel van de noordelijke dorpsrand wordt gevormd door sportpark De Koolakkers, dat van de bebouwing in Westerhoven wordt gescheiden door beboste percelen.



Sportpark Eikewal (links) met omringende bospercelen (rechts)

Ten noordoosten van Westerhoven wordt het landschap bepaald door bospercelen en agrarische percelen. Vanuit de kern lopen een aantal historische routes (waaronder de Schepelenbochten en De Bucht), dit gebied in. In de kern komen langs een aantal historische routes (fragmenten van) laanbeplanting voor.

Braambosch

De buurtschap Braambosch vormt een afzonderlijke ruimtelijke eenheid, die van de kern Westerhoven wordt gescheiden door de N397. De buurtschap bestaat uit woningen, waaronder een aantal historische woonboerderijen, aan weerszijden van de weg Braambos, afgewisseld met agrarische bedrijven. De opstallen van de agrarische bedrijven zijn relatief grootschalig en vormen een contrast met de kleinschaligere woonbebouwing. De rooilijn van de bebouwing in Braambosch verspringt, waardoor veel woningen op wat grotere afstand van de weg staan. De groen ingerichte voor- en zijtuinen dragen hierdoor bij aan het (groene) beeld van de buurtschap. De woningen hebben een hoogte van één à anderhalve bouwlaag met kap. Op de hoek van de Braambosch en de N397 is een garagebedrijf met benzinestation gesitueerd.

Leemskuilen

Ten noordoosten van Westerhoven ligt bedrijventerrein Leemskuilen. Dit bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing aan de Hoeversstraat en Loveren in het zuiden en de N397 in het noorden. Tussen de N397 en het bedrijventerrein ligt een afwisselend landschap van beboste en agrarische percelen. Het bedrijventerrein wordt in zuidelijke richting ontsloten vanaf de Loveren en de Hoeversstraat, via de weg Leemskuilen en de Zandstraat. Er zijn geen directe verbindingen met de N397 en de woongebieden van Westerhoven.



Bedrijventerrein Leemskuilen

De Zandstraat vormt de scheiding tussen het oorspronkelijke bedrijventerrein Leemskuilen aan de westzijde en het meer recent gerealiseerde bedrijventerrein Loveren (inmiddels ook Leemskuilen genoemd) aan de oostzijde. De Zandstraat is een historisch lint met woonbebouwing, maar is in mindere mate herkenbaar als historische route. De woningen aan de Zandstraat hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap.

Het westelijk deel van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door bedrijfshallen, die zijn gesitueerd aan weerszijden van een doodlopende 'inprikker' van de weg Leemskuilen. Op een aantal bedrijfspercelen is een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfspercelen ten westen van de weg Leemskuilen grenzen met de achterzijde aan beboste percelen. De bedrijfspercelen ten oosten van deze weg grenzen direct aan de woonpercelen aan de Zandstraat. De bebouwingsstructuur van het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein is grootschaliger. De bedrijfshallen zijn over het algemeen groter en in een aantal gevallen ook hoger dan in het westelijk deel van Leemskuilen. Ook op dit gedeelte van het bedrijventerrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfspercelen worden van de woonpercelen aan de Zandstraat en de Loveren gescheiden door groene bufferstroken. Ook langs de noordrand van Leemskuilen is een groene buffer voorzien tussen de bedrijvigheid en de N397. Deze groene buffer loopt over in de bospercelen die zich tussen het bedrijventerrein en de N397 bevinden. In het oostelijk deel van Leemskuilen is uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein voorzien. In 2007 heeft de gemeenteraad hiertoe de Structuurvisie Bedrijventerrein Leemskuilen vastgesteld (zie paragraaf 2.3.6), die is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en van een planologisch kader is voorzien door middel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven'. In paragraaf 3.4 wordt kort aandacht besteed aan de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Leemskuilen.

De Kempervennen

Bungalowpark de Kempervennen ligt in een bebost gebied tegen de grens met de gemeente Valkenswaard. Het bungalowpark heeft een oppervlakte van circa 150 hectare, waarbinnen circa 780 recreatiewoningen aanwezig zijn. De recreatiewoningen zijn verspreid over het hele park, en zijn merendeels geschakeld en verdeeld in een aantal clusters. In totaal is circa 47.000 m² bebouwing in de vorm van recreatiewoningen aanwezig (in oppervlakte circa 3% van het totale park).

Recreatieve voorzieningen zijn met name aanwezig in het middengebied van het park, tussen de beide waterpartijen. Deze waterpartijen zijn voormalige zandwinplassen, waarvan de oostelijke waterpartij het vroegere Eurostrand is. De bebouwing voor recreatieve voorzieningen biedt onder meer onderdak aan horeca, detailhandel, een zwembad, sport en bedrijfsondersteunende diensten. Daarnaast zijn verspreid over het park gebouwen aanwezig ten behoeve van recreatieve voorzieningen, onder andere in de vorm van een kinderboerderij. In totaal is circa 19.000 m² bebouwing aanwezig in de vorm van recreatieve voorzieningen (in oppervlakte ruim 1% van het totale park). In het noordelijk deel van De Kempervennen bevindt zich een overdekte skihal, die (net als het zwembad) ook voor dagrecreanten toegankelijk is.

Het bungalowpark ligt op het dekzandplateau ten zuiden van de Keersop en maakt landschappelijk en visueel deel uit van de bosgebieden ten zuidoosten van Westerhoven. Ten oosten en zuiden van De Kempervennen bevindt zich het bosgebied rond de Malpiebergsche en Aardbrandsche Heide. Ten westen en noorden van het bungalowpark ligt het open beekdal van de Keersop.



De Kempervennen

Het terrein van De Kempervennen is grotendeels bebost met streekeigen beplanting. De bossen zijn deels te kenmerken als oud bosgebied en deels als nieuw (aangeplant) bosgebied. Het streven van zowel de gemeente als de exploitant is om het beboste karakter te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Een goede landschappelijke inpassing en visuele afscherming is zowel vanuit het omliggende landschap als vanuit de belangen van het bungalowpark gewenst. De landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied zijn sterk verweven met de recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen. De bungalows bevinden zich tussen en onder de bomen en de aanwezigheid van watergangen en waterpartijen is kenmerkend voor het bungalowpark. Door de aanplant van bomen, bossages en beplante grondwallen worden de recreatiewoningen grotendeels aan het zicht onttrokken. De aanplant van bomen en bossages heeft in de afgelopen jaren de betekenis van het gebied voor flora en fauna vergroot. Het terrein van De Kempervennen biedt ruimte aan een groot aantal soorten, waaronder beschermde dieren- en plantensoorten.

3.1.4 Ontsluiting

Westerhoven en bedrijventerrein Leemskuilen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de N397 en de Provincialeweg.

De N397 vormt in westelijke richting een verbinding met Eersel en de A67 en in oostelijke richting met Valkenswaard. Vanuit Westerhoven is de N397 bereikbaar via de Heuvel en de Loveren. Beide wegen sluiten door middel van een rotonde aan op de N397. De route Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren sluit ter hoogte van Braambosch aan op de N397 en vormt in westelijke richting een directe verbinding met Bergeijk. Vanuit Braambosch sluit de weg Braambos rechtstreeks aan op de N397.

De Kempervennen is vanaf de A67 (afslag Eersel) bereikbaar via de N397, de N613 (Enderakkers), de Fressevenweg/Bergeijksedijk en de N69 (Luikerweg). Vanaf de A2 (afslag Valkenswaard) is het bungalowpark bereikbaar via de N396 (Valkenswaardseweg - De Vest - Zuidelijke Randweg) en de N69 (Luikerweg). De N69 (Luikerweg - Valkenswaardseweg - Eindhovenseweg) sluit ten noorden van Aalst rechtstreeks aan op de N2 (parallelroute A2). De entree van bungalowpark De Kempervennen bevindt zich aan de Kempervennenweg, die rechtstreeks aansluit op de Luikerweg. Ook het parkeerterrein bij de skihal in het noordelijk deel van De Kempervennen is via de Kempervennenweg bereikbaar.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief, zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis.

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Inmiddels heeft ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte gekregen. Hierdoor hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed gekregen. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd.

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

3.2.1 Archeologische waarden

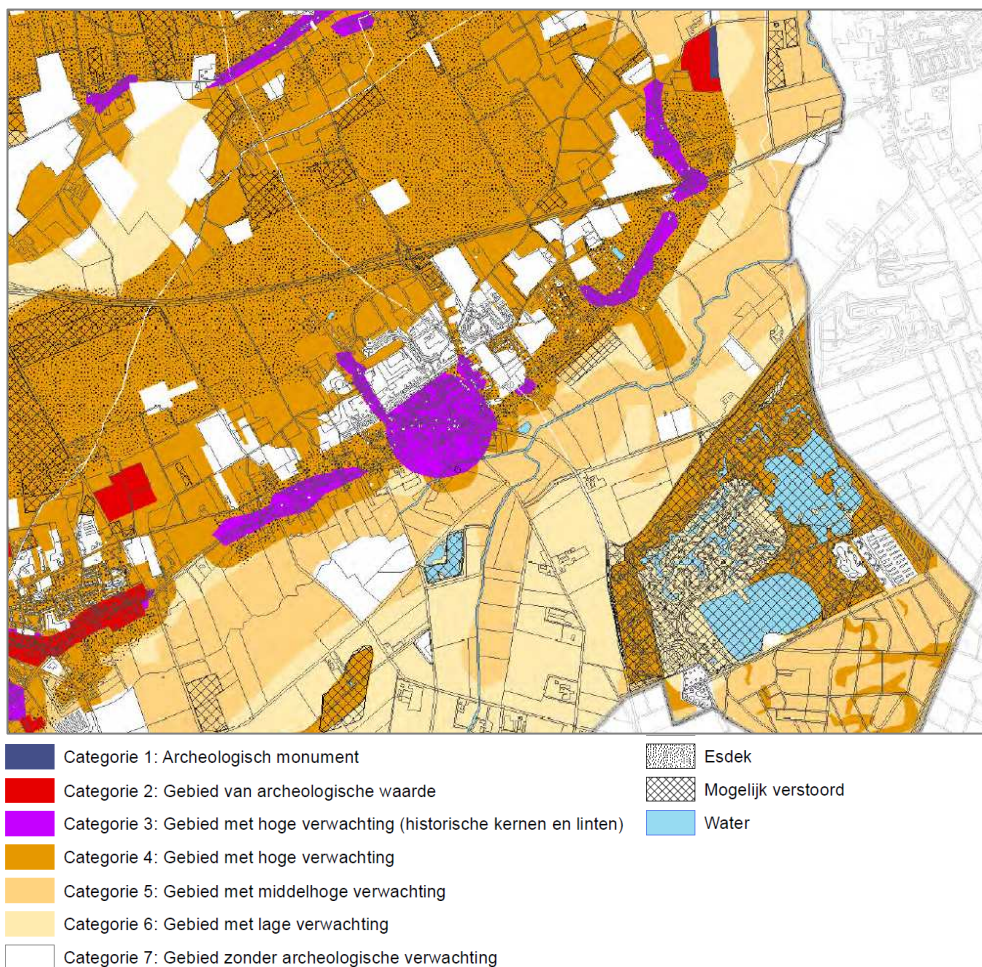
Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld.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

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

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

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen archeologische monumenten (categorie 1) of gebieden van archeologische waarde (categorie 2) voor. Wel is sprake van verschillende archeologische verwachtingswaarden. Voor een aantal gebieden geldt geen archeologische verwachting (categorie 7). De verschillende gebieden zijn in de vorm van dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. De monumenten worden wel voorzien van een dubbelbestemming ('Waarde - Archeologie 1'), maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Overigens komen binnen het plangebied geen rijksbeschermden monumenten voor. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv
5 middelhoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 5.1	2.500 m ²	0,3 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv
6 lage verwachting	Waarde - Archeologie 6	25.000 m ²	0,4 m-mv, agrarische gronden 0,5 m-mv

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

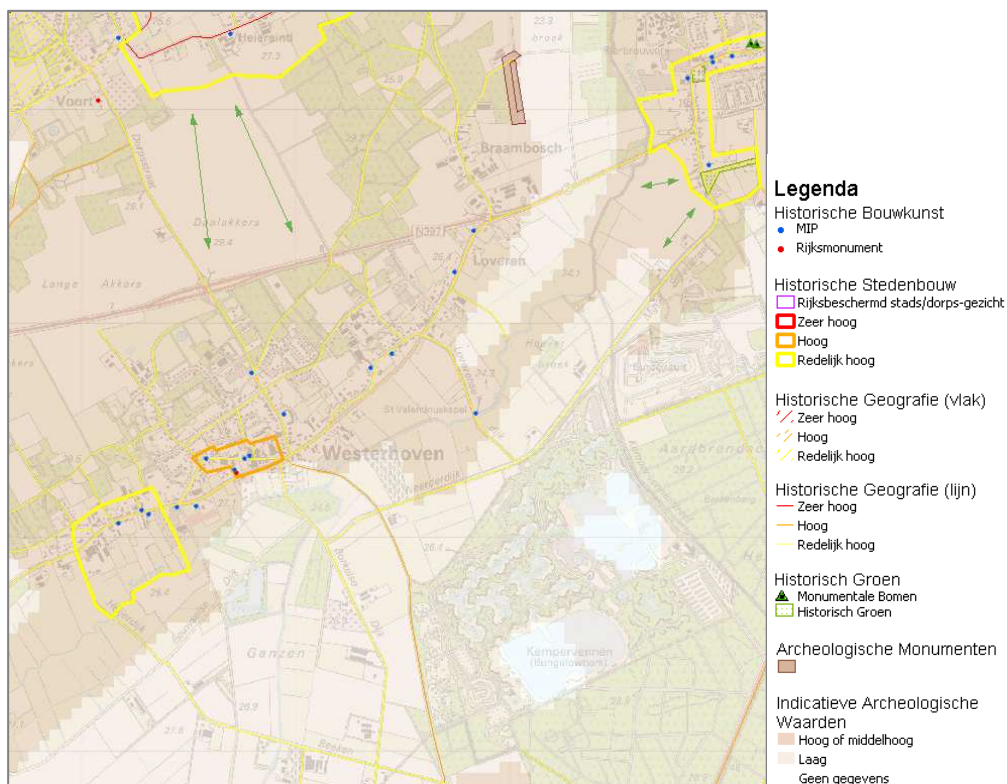
Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een groot aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is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

In het erfgoedplan heeft voorts nog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen in een conserverend bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet allemaal vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn, conform de overige gemeentelijke bestemmingsplannen, de rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding opgenomen, net als de aanwezige monumentale bomen.

De panden die in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' zijn aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol', 'beeldbepalend pand' of 'woonboerderij' zijn in voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. Voor het overige geldt dat voorliggend bestemmingsplan slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, die met name bestaan uit het opnieuw opnemen van vigerende bouwtitels.

Deze ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de kern Westerhoven.

Gezien het zeer uitgebreide en gedetailleerde karakter van het erfgoedplan is het niet mogelijk om alle geïnterpreteerde en gewaardeerde cultuurhistorische elementen hierna te beschrijven. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het dorpscentrum van Westerhoven aangemerkt als historische stedenbouwkundige structuur met een hoge waarde. De kern van Westerhoven bestaat uit een langgerekte straatweg met lintbebouwing. Karakteristiek zijn onder meer de deels ommuurde, deels behaagde begraafplaats en de verspringende rooijlijn. Het centrum wordt gedomineerd door de uit 1884 daterende kruiskerk, en wordt verder vorm gegeven met bedrijven, winkels, cafés en raadhuis, afgewisseld met woonhuizen en enkele boerderijen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

De buurtschap Heijerstraat is aangeduid als historische stedenbouwkundige structuur met een redelijk hoge waarde. Het betreft een buurtschap met lintbebouwing, waarvan de structuur grotendeels uit de late middeleeuwen dateert, toen de verspreide bebouwing zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld, met overwegend langgevelboerderijen, dateert grotendeels uit de periode 1900-1950. Aan de zuidzijde kent de buurtschap nog een relatie met het beekdal van de Keersop. Een groot aantal wegen en paden in de kern is aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Langs een aantal van deze wegen, met name langs de route Heijerstraat - Dorpstraat - Hoeverstraat, staan monumentale en beeldbepalende panden.

3.2.3 Monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. In de volgende tabellen is een overzicht opgenomen.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Complex Dorpstraat 22-24	kerk/pastorie/hekwerk begraafplaats
Dorpstraat 22	Sint Servatiuskerk
Dorpstraat 24	pastorie
Mgr Biermansplein 6, 8	herenhuis

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Dorpstraat 20	café
Dorpstraat 30	woonhuis
Dorpstraat 42	woonhuis
Dorpstraat 44	woonhuis
Hoeverstraat 28	boerderij
Hoeverstraat 60	boerderij
Kerkstraat 12	boerderij
Kerkstraat 14	boerderij
Loveren 21/Loverensedijk 1	boerderij

Daarnaast zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, verschillende panden aangeduid als 'karakteristiek'. Bescherming van deze cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is geregeld door middel van een nadere eisenstelsel. Daarnaast is voor het slopen van (delen van) deze karakteristieke panden een omgevingsvergunning benodigd.

3.3 Functionele structuur

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt een grote verscheidenheid aan functies voor. Het dorp Westerhoven bestaat grotendeels uit woningen, afgewisseld met niet-woonfuncties als bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. In Braambosch komen, naast woningen, ook relatief veel agrarische bedrijven voor. Bedrijvigheid is geconcentreerd op bedrijventerrein Leemskuilen, terwijl bungalowpark De Kempervennen een grootschalige recreatieve voorziening is.

Hierna worden de verschillende functies binnen het plangebied toegelicht. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de vertaling in het bestemmingsplan.

3.3.1 Wonen

De bebouwing in Westerhoven en Braambosch heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Op een enkele locatie, met name in de woonbuurt Hoefzicht, bevinden zich gestapelde woningen. De uitstraling van de gestapelde woningen komt overeen met die van grondgebonden woningen: de goot- en bouwhoogte zijn beperkt en de gebouwen komen qua architectuur overeen met de grondgebonden woningen in de omgeving. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Langs de dorpslinten zijn op verschillende locaties woonboerderijen gesitueerd.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Westerhoven. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De 'extra' woningbouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn grotendeels overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

De meeste woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De woningen in het dorpscentrum van Westerhoven, die in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' zijn bestemd als 'Gemengd gebied I' of 'Gemengd gebied II', zijn (opnieuw) opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Uitgangspunt binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' is een uniforme regeling, waardoor voor de woningen in het plangebied sprake is van vergelijkbare (uitbreidings)mogelijkheden. Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen. Aaneengebouwde woningen zijn voorzien van 10 meter diepe bouwvlakken. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast.

In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goothoogte opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte. In de regels is daarnaast vastgelegd dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60 graden. Voor een aantal woningen is daarnaast een minimale dakhelling (30 graden) opgenomen. Het betreft woningen die aan één van de historische dorpslinten zijn gesitueerd. Op deze locatie is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst dat woningen met een plat dak worden gerealiseerd. Door het opnemen van een minimale dakhelling wordt dit voorkomen.

Voor woningen die op een voldoende breed perceel zijn gesitueerd, is in de breedte een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan. Het bouwvlak is hiertoe, indien mogelijk, aan weerszijden verbreed met 3 meter ten opzichte van de huidige zijgevel. Hierbij is overal een 'vrije' afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. In gevallen waar meerdere woningen in één bouwstrook zijn opgenomen, is deze 'vrije' afstand in de regels opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 2,5 meter. Van de woningen die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' zijn de voortuinen en een aantal zijtuinen (met name in hoeksituaties) bestemd als 'Tuin', waarbinnen slechts zeer beperkt bebouwing (in de vorm van erkers, portalen en luifels) is toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd' is gebruik gemaakt van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Gemengd' slechts worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van deze aanduiding. Buiten de aanduiding 'bijgebouwen' zijn slechts erkers, portalen en luifels toegestaan. Voor de meer buitengebiedachtige woonpercelen in de kern zijn, conform het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling', afwijkende regels opgenomen met betrekking tot de situering van bijbehorende bouwwerken. Voor deze percelen staat het zo geconcentreerd mogelijk bouwen voorop om daarmee verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen.

Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten bij de woning direct toegestaan. In de specifieke gebruiksregels binnen deze bestemmingen zijn gebruiksregels opgenomen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, onder andere voor wat betreft de oppervlakte en aard van de activiteiten.

3.3.2 Bedrijven

Binnen het plangebied kan onderscheid worden gemaakt in twee typen bedrijven: enerzijds de bedrijven die in de kern Westerhoven of in Braambosch zijn gevestigd en anderzijds de bedrijven op het bedrijventerrein Leemskuilen.

De bedrijven die in Westerhoven zijn gevestigd, bevinden zich aan de Provincialeweg en rond het dorpscentrum. In het noordelijk deel van Westerhoven, aan de Koolakkers en Lange Akkers, is een aantal garagebedrijven met showroom gevestigd. In Braambosch, op de hoek van de weg Braambos en de N379, is een garagebedrijf met verkooppunt voor motorbrandstoffen gesitueerd. De bedrijven die aan de Provincialeweg zijn gesitueerd, zijn relatief grootschalig; de bedrijven rond het dorpscentrum zijn kleinschaliger. Het betreft veelal bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2). Op enkele locaties komt zwaardere bedrijvigheid voor (tot maximaal milieucategorie 3.2). In paragraaf 4.2.2 is een overzicht van deze bedrijven opgenomen. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Voor de bedrijven in een hogere milieucategorie gelden de voorschriften van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (milieuvergunning) of de algemene regels van het Activiteitenbesluit, waardoor hinder naar de omliggende woningen wordt beperkt. Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (onder voorwaarden) rechtstreeks toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd'.

Op bedrijventerrein Leemskuilen komen bedrijven van diverse grootte voor. Het gros van de bedrijven is gevestigd op een bedrijfsperceel dat kleiner is dan 5.000 m². Op een enkele locatie komt een grootschaliger bedrijf voor. De milieucategorie van de bedrijven varieert van 1 tot 3.2. Leemskuilen is, zowel conform het provinciaal beleid als conform het gemeentelijk beleid, aangewezen als locatie waar uitbreiding van de bedrijvigheid tot de mogelijkheden behoort.

De bedrijvigheid die is gevestigd in Westerhoven en Braambosch is, overeenkomstig de vigerende regeling, opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' of de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en horeca algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is. De aanwezige bedrijven zijn aangeduid, waarbij bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in deze milieucategorieën rechtstreeks toegestaan. Om de bedrijven in een hogere milieucategorie positief te bestemmen, zijn aanduidingen voor de betreffende bedrijfsactiviteiten opgenomen. De garagebedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. Hierdoor zijn ook de activiteiten van de garagebedrijven, inclusief verkoop van auto's (al dan niet in de vorm van een showroom) positief bestemd.

Voor de bedrijven op het bedrijventerrein Leemskuilen zijn de vigerende bestemmingen overgenomen. Voor het bedrijventerrein vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven', dat recent (juni 2010) is vastgesteld. Er zijn op dit moment geen redenen om het bedrijventerrein op een andere manier te bestemmen dan in dat bestemmingsplan. Dit betekent dat voor het bedrijventerrein vier bedrijfsbestemmingen zijn opgenomen: 'Bedrijventerrein - 1' tot en met 'Bedrijventerrein - 4'. Per bestemming is aangegeven welke milieucategorieën zijn toegestaan. Dit varieert van milieucategorie 1 (in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1') tot maximaal milieucategorie 3.2 (in de bestemming 'Bedrijventerrein - 4'). De bestemmingen zijn zodanig gekozen, dat op korte afstand van woningen alleen lichte categorieën bedrijvigheid zijn toegestaan. Op grotere afstand van woningen behoort ook de vestiging van zwaardere bedrijven tot de mogelijkheden. Geluidzoneringplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers'), risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn binnen geen van de bedrijfsbestemmingen toegestaan. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'. Nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen is mogelijk via afwijking.

3.3.3 Agrarische percelen

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. De agrarische bedrijven die zich bevinden in de omgeving van Westerhoven en tussen de woningen in de buurtschap Braambosch zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Wel komt binnen de grenzen van het plangebied een aantal agrarische percelen voor, zowel langs de randen van de kern als binnen het bebouwd gebied van Westerhoven.

De agrarische percelen aan de westzijde van Westerhoven vallen, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, onder het 'agrarisch gebied' en maken geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of de 'groenblauwe mantel'. De agrarische gebieden in de kern van Westerhoven vallen binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. De agrarische percelen ten noordoosten van Westerhoven maken deel uit van de 'groenblauwe mantel' (de bospercelen die zich hier bevinden zijn aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'). In de agrarische structuur is de ontwikkeling van landbouw van belang, en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. In de groenblauwe structuur (ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel) is het beleid met name gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

De agrarische percelen die ten westen van Westerhoven liggen en de agrarische percelen binnen het bebouwd gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. De agrarische percelen ten noordoosten van de kern, die onderdeel uitmaken van de 'groenblauwe mantel', zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden, in het bijzonder voor het behoud van de relatieve openheid, de kleinschaligheid en het karakter van het besloten verkelingspatroon met een combinatie van open en gesloten delen. Bescherming van de landschapswaarden is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Omdat er in het plangebied geen agrarische bedrijven voorkomen, is binnen de bestemming 'Agrarisch' slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Hierdoor blijven de relatieve openheid en de karakteristieke doorzichten naar het buitengebied behouden.

3.3.4 Detailhandel

In Westerhoven komt een beperkt aantal detailhandelsvoorzieningen voor. Het betreft onder andere een bakkerij en een fietsenwinkel, die zijn gevestigd in het dorpscentrum. Voor de overige (dagelijkse en niet-dagelijkse) detailhandelsvoorzieningen zijn de inwoners van Westerhoven aangewezen op de nabijgelegen kernen, waaronder Bergeijk.

De detailhandelsvoorzieningen in het dorpscentrum zijn bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en horeca algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is. Binnen de bestemming 'Gemengd' kunnen op deze manier eventueel nieuwe winkels worden gevestigd, wat de levendigheid van het dorpscentrum en de leefbaarheid van de kern Westerhoven ten goede zou komen.

3.3.5 Dienstverlening en kantoren

Op een aantal locaties in Westerhoven zijn dienstverlenende bedrijven en kantoren gevestigd. Een groot deel van deze bedrijvigheid is kleinschalig en is aan te merken als een aan-huis-verbonden beroep. Deze functies passen derhalve binnen de woonbestemming. In het dorpscentrum komen enkele grotere kantoren en dienstverlenende bedrijven voor, waaronder een architectenkantoor aan het Mgr. Biermansplein en een aantal kantoren aan de Heuvel.

Alle kantoren en dienstverlenende bedrijven, met uitzondering van de zaken die als aan-huis-verbonden beroep kunnen worden aangemerkt, zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is dienstverlening rechtstreeks toegestaan. De kantoren zijn aangeduid als 'kantoor' en zijn op die manier ook positief bestemd.

3.3.6 Horeca

In Westerhoven zijn vier horecagelegenheden gevestigd. Het betreft een restaurant aan de Provincialeweg 21 en drie cafés met zaalverhuur aan de Dorpstraat. Bij ontmoetingscentrum De Buitengaander en op de sportparken Eikewal en De Koolakkers is ondergeschikte horeca aanwezig.

De horecagelegenheden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de categorieën 1 (bijvoorbeeld een hotel, restaurant of eetcafé), 2 (bijvoorbeeld een snackbar of cafetaria) en 3 (bijvoorbeeld een café of feestzaal). Discotheken zijn niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Sport', die is opgenomen voor beide sportparken, en de bestemming 'Sport - Manege' is ondergeschikte horeca toegestaan. Ook bij maatschappelijke en culturele voorzieningen (zoals De Buitengaander) is ondergeschikte horeca toegestaan.

3.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

In Westerhoven komen op een aantal locaties maatschappelijke voorzieningen voor. Het meest in het oog springend is de Sint Servatiuskerk aan de Dorpstraat. Daarnaast zijn aan de Dorpstraat basisschool De Ster en ontmoetingscentrum De Buitengaander gevestigd. In het gebied tussen de Dorpstraat en de Provincialeweg bevindt zich het medisch centrum Westerhoven. Op sportpark Eikewal is een gildevereniging gevestigd. In het gebouw op dit sportpark waarin ook het clubhuis van de tennisvereniging is gevestigd, bevindt zich een kinderdagverblijf. Zowel in het dorpscentrum (aan het Mgr. Biermansplein) als ten westen van de Aarperstraat ligt een begraafplaats.

De voormalige basisschool aan de Kerkstraat is inmiddels gesloopt. Voor deze locatie is herontwikkeling voorzien in de vorm van woningbouw. In voorliggend bestemmingsplan is voor een aantal nieuwe woningen op deze locatie een directe bouwtitel opgenomen; voor de overige woningen is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 3.4).

Alle maatschappelijke voorzieningen in Westerhoven zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk', met uitzondering van het gezondheidscentrum, waarvoor de bestemming 'Gemengd' geldt en het kinderdagverblijf op de Eikewal, dat is aangeduid binnen de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is per bouwperceel een bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte. De begraafplaatsen zijn aangeduid op de verbeelding. Voor de gildevereniging op sportpark Eikewal is de bestemming 'Maatschappelijk - Gildeterrein' opgenomen.

3.3.8 Sport en recreatie

Binnen het plangebied bevinden zich twee sportparken en een manege. Sportpark De Koolakkers ligt ten noorden van Westerhoven en sportpark Eikewal ligt in het bebouwd gebied in het noordwestelijk deel van de kern. De manege is gesitueerd aan de Lente Akkers. De sportparken worden omzoomd door bospercelen en maken daardoor visueel-ruimtelijk deel uit van de halfopen landschapsstructuur aan de noordzijde van Westerhoven. Het beekdal van de Keersop ten zuiden van Westerhoven en de bosgebieden ten noorden van de kern hebben een extensief recreatieve functie. In de volgende paragraaf wordt aandacht besteed aan De Kempervennen.

Sportparken De Koolakkers en Eikewal zijn bestemd als 'Sport'. Rond de aanwezige bebouwing zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, relatief strakke bouwvlakken opgenomen, zodat verstening van de sportparken wordt voorkomen. De bospercelen die de sportparken omsluiten, zijn bestemd als 'Bos', zodat instandhouding van de groene afscherming verzekerd is. Vanwege het specifieke karakter van de manege is hiervoor de bestemming 'Sport - Manege' opgenomen.

3.3.9 De Kempervennen

Bungalowpark De Kempervennen is een grootschalige recreatieve voorziening, die zowel een verblijfsrecreatieve als een dagrecreatieve betekenis heeft. Hoewel het park met name is gericht op verblijfsrecreanten, zijn diverse voorzieningen (met name de skihal en het zwembad) ook door dagrecreanten te gebruiken. Naast een recreatieve functie heeft het terrein ook landschappelijke en natuurlijke waarde. Instandhouding van het beboste karakter van het gebied is het uitgangspunt, zowel vanuit gemeentelijk oogpunt als uit oogpunt van de exploitant. Het bungalowpark ligt volgens het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, in het 'overig agrarisch gebied'. De skihal en de naastgelegen parkeerplaats maken volgens de Verordening Ruimte zelfs deel uit van de 'groenblauwe mantel'.

De Kempervennen is ingevolge het provinciaal beleid aangemerkt als 'overig agrarisch gebied' respectievelijk 'groenblauwe mantel'. Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie, waarin sprake is van een grootschalige verblijfs- en dagrecreatieve voorziening. De belangrijkste functie van De Kempervennen is dan ook de recreatieve functie, hoewel deze hand in hand gaat met instandhouding en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied. Het beleid is er dan ook op gericht om voor De Kempervennen voldoende (uitbreidings)mogelijkheden te bieden om een gezonde exploitatie mogelijk te maken, zonder dat dat onevenredig ten koste gaat van de aanwezige waarden.

De regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, is afgestemd op de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Kempervennen' is opgenomen. De exploitant van De Kempervennen heeft aangegeven dat de vigerende regeling nog voldoende mogelijkheden biedt voor een gezonde bedrijfsexploitatie. De vigerende bestemmingsregeling is dan ook zoveel mogelijk overgenomen, waarbij de regeling is afgestemd op de systematiek van de SVBP 2008.

Het hele terrein van De Kempervennen is opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen. Ook dagrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn horeca, een hotel, detailhandel, dienstverlening en spel- en speelvoorzieningen ten dienste van de recreatiefunctie toegestaan. Binnen de bestemming zijn grote bouwvlakken opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. De bouwvlakken liggen niet in de afschermende randzone, die op de verbeelding is aangeduid als 'specifieke vorm van groen - randzone'.

De totale oppervlakte van gebouwen is gemaximeerd op 95.000 m², waarvan maximaal 65.000 m² in de vorm van recreatiewoningen en maximaal 33.000 m² in de vorm van (dag)recreatieve voorzieningen. Hierdoor is sprake van een flexibele bebouwingsregeling, waarbinnen uitwisseling tussen recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen mogelijk is. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 870. Op deze manier is het toevoegen van bebouwing op het bungalowpark mogelijk, maar kan het totaal aan bebouwing nooit meer bedragen dan circa 6,5% van de totale oppervlakte van het park (circa 150 hectare). Voor de bouwhoogte van recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen is in de regels een maximum opgenomen. De skiheuvel is aangeduid op de verbeelding, aangezien hier hogere bebouwing (tot 27 meter) is toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de randzone gelden aangepaste regels, zodat te hoge en/of te grote bebouwing in deze zone wordt voorkomen.

Voor het hele terrein geldt, ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden, een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke waarde van het terrein en als er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Er is onder meer een omgevingsvergunning benodigd voor het verwijderen van houtopstanden, het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, het dempen en aanleggen van watergangen en waterplassen en het aanleggen van wegen en paden. Ter plaatse van de randzone geldt de omgevingsvergunningplicht voor alle genoemde werken en werkzaamheden, ongeacht de oppervlakte. In het gebied buiten de randzone is de regeling wat soepeler: zo zijn wijzigingen aan het maaiveld van minder dan 0,25 meter niet omgevingsvergunningplichtig en is ook voor het dempen en aanleggen van watergangen en waterplassen van minder dan 1.000 m² geen omgevingsvergunning benodigd.

3.3.10 Groen en water

Westerhoven, Braambosch en bedrijventerrein Leemskuilen bevinden zich op de hoger gelegen dekzandrug ten noorden van de Keersop. In het bebouwd gebied komen, met name vanwege de hogere ligging, nauwelijks waterlopen voor. Aan de zuidoostzijde van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren bevindt zich een aantal leggerwatergangen, die uitmonden in de Keersop. Het terrein van De Kempervennen, dat ten zuidoosten van het beekdal van de Keersop ligt, wordt juist gekenmerkt door de grote hoeveelheid water die aanwezig is in het verder beboste gebied. Het water op het terrein van De Kempervennen bestaat uit twee grote waterpartijen (één in het oostelijk deel van het park en één in het zuidelijk deel) in combinatie met een stelsel van watergangen en waterpartijen die het terrein doorsnijden.

Zowel Westerhoven als Braambosch heeft een groen karakter. In Westerhoven wordt dit groene karakter met name bepaald door de aanwezigheid van beboste percelen in het dorp en in het gebied ten westen en ten noorden van het dorp.

Een aantal van deze bospercelen maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Vanuit Westerhoven lopen verschillende wegen en paden het afwisselende bos- en akkergebied in. Ten zuiden van de kern bevindt zich het grootschaligere halfopen landschap rond de Keersop. In de kern komen op een aantal locaties (fragmenten van) laanbeplanting voor. De bebouwde percelen in Braambosch grenzen rechtstreeks aan het agrarische buitengebied, waardoor tussen de woningen en agrarische bedrijven doorzichten bestaan naar het achtergelegen landschap.

De bospercelen in het plangebied zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur'. Op de gronden met deze bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden. Ook de gronden met de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark' zijn mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het betreft met name een aantal groene plekken in de woongebieden van Westerhoven, die open plekken vormen tussen de woningen. De kleinere groene plekken en het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te passen. De leggerwatergangen aan de zuidzijde van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren zijn bestemd als 'Water'.

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal monumentale bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid als 'waardevolle boom'. Door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn de bomen beschermd.

3.3.11 Verkeer

De N397 is in het GVP aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een snelheidsregime van 80 km/h. De Provincialeweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 50 km/h. De overige wegen in het plangebied zijn aan te merken als erftoegangsweg, met een snelheidsregime van 30 km/h binnen de bebouwde kom en 60 km/h buiten de bebouwde kom. Fietzers maken in het plangebied veelal gebruik van de rijbaan. Langs de Provincialeweg zijn vrijliggende fietspaden aanwezig.

Alle wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de niet-structurele groenelementen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

3.4 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de meeste gevallen betreft het bestaande bouwtitels die uit de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen; er zijn slechts enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door het overnemen van de vigerende bouwrechten is op Leemskuilen nog ruimte voor de vestiging van bedrijven op braakliggende percelen. Op De Kempervennen is nog ruimte voor de toevoeging van recreatiewoningen en het realiseren van extra bebouwing ten behoeve van de recreatieve voorzieningen. In Westerhoven kunnen op een aantal locaties woningen worden toegevoegd.

3.4.1 Kern Westerhoven

In Westerhoven is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt, met name doordat bouwtitels uit de vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Daarnaast is een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In onderstaande tabel zijn de bouw mogelijkheden die zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan met een (*) gemarkeerd. Alle ontwikkelingen hebben betrekking op de toevoeging van woningen tussen bestaande woningen in het stedelijk gebied of de splitsing van één woning in meerdere woningen. Door de toevoeging van deze woningen worden gaten in de bebouwingsstructuur opgevuld. De ruimtelijke structuur van Westerhoven wordt door deze ontwikkelingen niet aangetast.

Hierna is een overzicht opgenomen van de ontwikkelingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' zijn opgenomen. Per ontwikkeling is aangegeven of deze direct mogelijk is, of via wijziging/afwijking.

Adres		Omschrijving
Heijerstraat tussen 10 en 14	(*)	directe bouwtitel voor maximaal drie vrijstaande woningen
Aarperstraat tussen 12 en 16	(*)	directe bouwtitel voor één vrijstaande woning
Meidoornstraat naast 24	(*)	directe bouwtitel voor één vrijstaande woning
Meidoornstraat naast 13	(*)	directe bouwtitel voor één vrijstaande woning
Meidoornstraat naast 1	(*)	directe bouwtitel voor één vrijstaande woning
Hoeverstraat naast 17	(*)	directe bouwtitel voor maximaal vier woningen
Heijerstraat naast 30	(*)	wijzigingsbevoegdheid voor één vrijstaande woning
Ekkerweg naast 1	(*)	wijzigingsbevoegdheid voor maximaal twee woningen
Heijerstraat 28	(*)	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Heijerstraat 22	(*)	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Heijerstraat 25		splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Aarperstraat 19	(*)	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken
Hoeverstraat 46	(*)	splitsing woonboerderij via omgevingsvergunning voor het afwijken

Heuvel tussen 32 en 34		directe bouwtitel voor één vrijstaande woning
Meidoornlaan, voormalige St. Servatiusschool		directe bouwtitel voor vijf aaneengebouwde (starters)-woningen en twee halfvrijstaande woningen; wijzigingsbevoegdheid voor de overige 24 woningen

(*) bouwtitel overgenomen uit vigerend bestemmingsplan

Stedenbouwkundig plan St. Servatiusschool

De locatie van de voormalige St. Servatiusschool wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Op de korte termijn is herontwikkeling van het perceel van de school voorzien. Op langere termijn kan mogelijk ook een aantal aangrenzende percelen (aan de Meidoornstraat, De Dorpsstraat en de Heuvel) worden herontwikkeld, zodat in totaal circa 30 woningen in het gebied kunnen worden gebouwd. Er ontstaat een eindsituatie waarin woningen zijn georiënteerd op de Meidoornstraat, de Kerkstraat, de Heuvel en de Dorpsstraat én op een nieuwe woonstraat met groenplek, die centraal in het ontwikkelingsgebied wordt gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan St. Servatius (links: beeld op lange termijn, rechts: ontwikkeling op korte termijn)
Het aantal aaneengebouwde woningen aan de Meidoornstraat is inmiddels teruggebracht van zes naar vijf

Op dit moment is sprake van concrete plannen voor de realisering van twee halfvrijstaande woningen aan de Kerkstraat en vijf starterswoningen aan de Meidoornstraat. De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6 meter. De rooilijn van de halfvrijstaande woningen is zodanig gekozen dat de woningen passen in het straatbeeld van de Kerkstraat. De rooilijn van de starterswoningen ligt relatief ver naar achter. Hierdoor is aan de voorzijde van de woningen ruimte voor parkeren en wordt de woning Meidoornlaan 20 meer bij de het openbaar gebied betrokken.

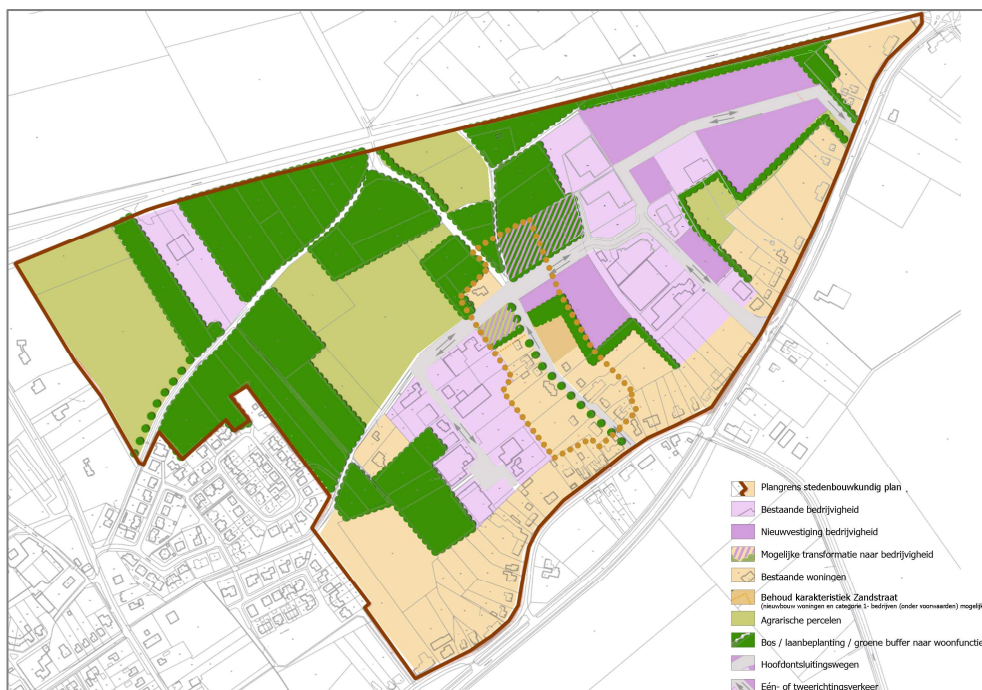
De starterswoningen aan de Meidoornstraat en de halfvrijstaande woningen aan de Kerkstraat kunnen worden gerealiseerd zonder (ingrijpende) infrastructurele maatregelen en zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Op beide locaties is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Per bouwvlak zijn de typologie ('aaneengebouwd' respectievelijk 'twee-aaneen'), de maximale goothoogte (6 meter) en het maximum aantal woningen (vijf respectievelijk twee) opgenomen. Voor de realisering van de overige woningen en de aanleg van bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Leemskuilen

Zoals eerder aangegeven, is voor bedrijventerrein Leemskuilen de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' overgenomen. Dit betekent dat ook de ontwikkelingsmogelijkheden die in dat bestemmingsplan waren opgenomen, zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' is recent (juni 2010) vastgesteld en in de tussenliggende periode is het beleid ten aanzien van het bedrijventerrein niet gewijzigd. Er zijn dan ook geen redenen om de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt te heroverwegen. Hierna wordt kort ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden op Leemskuilen.

Stedenbouwkundig plan Leemskuilen

Eind 2007 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bedrijventerrein Leemskuilen vastgesteld. De visie heeft betrekking op de bestaande bebouwing en biedt daarnaast vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De vastgestelde structuurvisie is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat de basis heeft gevormd voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven'. In het stedenbouwkundig plan is enerzijds uitgegaan van revitalisering van het oude (westelijke) gedeelte van Leemskuilen. In samenwerking met ondernemers wordt hiervoor momenteel gezocht naar passende oplossingen. Anderzijds wordt aan de noordoostzijde van Leemskuilen ruimte geboden voor uitbreiding van het bedrijventerrein, met name ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijvigheid.



Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Leemskuilen (de ingetekende oostelijke ontsluiting wordt niet gerealiseerd)

Door de Zandstraat af te ronden met enkele woningen krijgt deze weg meer de uitstraling van een woonstraat. Aan de Leemskuilen kunnen op dit terrein dan enkele kleinere bedrijfskavels worden uitgegeven. Beide functies worden van elkaar gescheiden door een robuuste groenbuffer zodat de woon- en werkfunctie geen belemmering voor elkaar vormen. De Zandstraat zal hierdoor worden afgerond met enkele woningen en groen, terwijl tegelijk door de toevoeging van bedrijfskavels de verbinding tussen de twee bedrijvensclusters wordt versterkt.

De open agrarische ruimtes in het beboste gebied ten noorden en noordwesten van Leemskuilen contrasteren met de besloten bospercelen en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van de karakteristieke groenstructuur van dit gebied. Sommige van deze open gebieden zijn zelfs vanuit historisch oogpunt kenmerkend. Aangezien er op deze locatie geen behoefte is aan uitbreiding van de functies wonen en/of werken, wordt het gebied benut om de landschappelijke structuur binnen het plangebied te versterken. In oost/westrichting wordt op deze manier een groene long gerealiseerd. De zone aan de noordoostzijde van het plangebied vormt de overgang tussen de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein en de N397. Gezien de beperkte omvang van het toekomstige terrein en uitgifte aan met name lokale bedrijvigheid is het niet wenselijk om hier een zichtlocatie voor bedrijvigheid te realiseren. De deels reeds aangelegde weg in het gebied maakt het ook een logische keuze om de toekomstige kavels naar binnen te oriënteren en de achterkanten richting de N397 te plaatsen. De tweede ontsluiting op de Loveren, die in het stedenbouwkundig plan nog was voorzien, zal overigens niet worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid was in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' dan ook niet meer opgenomen. In de zone ten noorden van de bedrijfskavels wordt een groene buffer gerealiseerd, die mede bijdraagt aan de groene uitstraling van de N397. In deze groene buffer wordt ook de nieuwe waterberging voor de uitbreiding van het bedrijventerrein opgenomen.

Ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan

Conform het stedenbouwkundig plan is voor het noordoostelijk deel van Leemskuilen een directe bouwtitel opgenomen voor de realisering van nieuwe bedrijfskavels. De maximale bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentages en goot-/bouwhoogte) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Aan de Zandstraat is de realisering van maximaal drie nieuwe woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Daarnaast is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De plannen voor deze locaties zijn nog niet voldoende concreet om een directe bouwtitel te rechtvaardigen, maar passen wel binnen de overkoepelende visie op het gebied, zoals opgenomen in de structuurvisie Leemskuilen. Aan de noordzijde van de Zandstraat wordt op deze manier ruimte geboden voor bedrijvigheid ter afronding van het bebouwingslint. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bosgebied aan de noordzijde van de weg Leemskuilen om te zetten in bedrijventerrein zodat het bedrijf dat hier is gevestigd, kan uitbreiden. Door deze omzetting naar bedrijventerrein wordt een koppeling gerealiseerd tussen de bestaande bedrijventerreinen 'Loveren' en 'Leemskuilen'.

Bij de wijzigingsbevoegdheden zijn verschillende voorwaarden opgenomen, onder andere met betrekking tot de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de compensatie van natuurwaarden.

3.4.2 De Kempervennen

De exploitant van bungalowpark De Kempervennen heeft aangegeven dat de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Kempervennen' biedt, voldoende zijn om de bedrijfsvoering te kunnen continueren. Eventuele ontwikkelingen die plaatsvinden op het terrein van De Kempervennen hebben tot doel om te reageren op de dynamische markt van de verblijfsrecreatie. Toevoeging en opwaardering van recreatiewoningen en uitbreiding van het voorzieningenaanbod kunnen daarvoor nodig zijn.

Het bestemmingsplan 'Kempervennen' bood hiervoor de planologische randvoorwaarden, onder andere doordat de totale oppervlakte en het aantal recreatiewoningen en de totale oppervlakte van recreatieve voorzieningen waren gemaximeerd. Omdat de vigerende (bouw)mogelijkheden toereikend zijn, zijn de planologische randvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn op het terrein van De Kempervennen geen extra ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de komende jaren wordt op het terrein van De Kempervennen onder andere gedacht aan uitbreiding van kantoor- en administratieruimte, opwaardering en eventuele uitbreiding van het aantal recreatiewoningen, realisering van een spa/wellness en vernieuwing van het zwembad. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk binnen de randvoorwaarden die voorliggend bestemmingsplan biedt (maximale bebouwde oppervlakte van 95.000 m²).

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht.

Op enkele locaties binnen het plangebied worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingslocaties (zie paragraaf 3.4) dienen de relevante milieuaspecten in beeld te worden gebracht. Dit geldt met name voor de bouw mogelijkheden die in de kern Westerhoven zijn opgenomen. Gezien de recente vaststellingsdatum van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' zijn de onderzoeken die in het kader van dat bestemmingsplan zijn verricht, nog geldig voor de uitbreiding van bedrijventerrein Leemskuilen. Voor de ontwikkelingslocaties in de kern Westerhoven zijn verschillende onderzoeken verricht. De onderzoeksresultaten zijn gebundeld in de notitie 'Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties', die als bijlage is opgenomen. De onderzoeken voor de locatie van de voormalige St. Servatiuschool zijn gebundeld in een oplegnotitie, die als separate bijlage is opgenomen.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukke wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

De meeste wegen in het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. De weg Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren en een deel van de Heuvel hebben een snelheidsregime van 50 km/h of meer. Een aantal van de ontwikkelingslocaties waar de realisering van geluidgevoelige objecten is voorzien, ligt binnen de zone van één of meer wegen of aan een drukke 30 km/h weg.

Voor deze locaties is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek is gebleken dat op alle ontwikkelingslocaties sprake is van een acceptabele akoestische situatie. Voor een aantal woningen kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde wordt echter niet overschreden. Voor de betreffende woningen zijn op 11 oktober 2012 hogere waarden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor. In de omgeving van het plangebied zijn wel diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Besluit landbouw milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object in categorie I of II (onder andere een geurgevoelig object binnen de 'bebouwde kom'). Voor inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt een afstand van 50 meter. Indien in nieuwe situaties niet aan deze afstanden wordt voldaan, valt het agrarische bedrijf niet langer onder het Besluit landbouw milieubeheer, maar is het vergunningplichtig. Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen en geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de 'standaard' normen die in de Wgv zijn opgenomen.

Verordening geurhinder en veehouderij

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening) vastgesteld. De gemeenteraad heeft besloten om de gedachtelijn van de geurverordening ook toe te passen voor meldingsplichtige bedrijven, als dat bedrijf belemmerend werkt voor ruimtelijke ontwikkelingen. De voorwaarde is dat het bedrijf reeds 'op slot' zit door woningen dichterbij. In die gevallen volstaat binnen de bebouwde kom een geurcontour van 50 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van woningen.

Ontwikkelingslocaties

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. De ontwikkelingslocaties voor nieuwe woningen liggen in het stedelijk gebied van Westerhoven. Het merendeel van de locaties ligt op relatief grote afstand van de agrarische bedrijven, waardoor er geen belemmeringen zijn voor woningbouw op deze percelen. Een aantal locaties ligt op kortere afstand van een veehouderij. Voor deze locaties is getoetst of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of bestaande veehouderijen worden belemmerd door realisering van de nieuwe woningen. In bijlage 1 zijn de resultaten van deze toetsing per ontwikkelingslocatie opgenomen. Voor een aantal locaties dient (in het kader van de omgevingsvergunning voor het afwijken of het wijzigingsplan) nog aandacht te worden besteed aan het woon- en leefklimaat. Voor de woningbouwontwikkelingen waarvoor een directe bouwtitel is opgenomen geldt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast geldt in alle gevallen dat er woningen dichtbij de agrarische bedrijven zijn gesitueerd dan de nieuwe woningen, waardoor de bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Geurhinder levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisering van deze woningen.

Voor De Kempervennen is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een flexibele bebouwingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om binnen het hele bouwvlak nieuwe recreatiewoningen of recreatieve voorzieningen op te richten. Hierdoor is het mogelijk dat recreatiewoningen of recreatieve voorzieningen verder richting de randen van het bungalowpark worden gerealiseerd dan waar ze in de huidige situatie staan. Daarom is geïnterpreteerd of in de omgeving van De Kempervennen veehouderijen zijn gesitueerd die mogelijk worden belemmerd door eventuele nieuwe recreatiewoningen.

Aan de Weerderdijk 2, 3 en 5 bevinden zich veehouderijen die onder het regime van het Besluit landbouw milieubeheer vallen. Voor deze veehouderijen geldt een afstand van 100 meter tot de recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen op De Kempervennen. De afstand van 100 meter vanaf de Weerderdijk 2 reikt niet tot het terrein van de Kempervennen. Deze veehouderij wordt derhalve niet beperkt door eventuele nieuwe recreatiewoningen of recreatieve voorzieningen op het bungalowpark. De 100 meter-contouren vanaf de veehouderijen Weerderdijk 3 en 5 liggen wel over het terrein van de Kempervennen. Om de belangen van de veehouderijen te beschermen en een goed woon- en leefklimaat op De Kempervennen te garanderen, zijn de relevante contouren als 'milieuzone-geurzone' op de verbeelding opgenomen. De contouren zijn afgestemd op de maximale (uitbreidings)mogelijkheden die de agrarische bedrijven in de huidige situatie hebben. De bedrijven kunnen op dit moment nieuwe stallen realiseren binnen het bouwvlak dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor deze veehouderijen is opgenomen. Daarbij is in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden met de minimale afstand van 100 meter uit het Besluit landbouw milieubeheer. Dat heeft geresulteerd in geurcontouren die reiken tot de gevel van de bestaande recreatiewoningen en de skihal. Binnen deze contouren mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

Ook op het grondgebied van de gemeente Valkenswaard bevindt zich een aantal (intensieve) veehouderijen. Uit een indicatieve berekening is gebleken dat op het terrein van De Kempervennen de norm van 4 ouE/m^3 , die geldt voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom, niet wordt gehaald. Eventuele nieuwbouw van recreatiewoningen levert derhalve geen belemmeringen op voor deze bedrijven. Daarnaast is sprake van een goed woon- en leefklimaat op het terrein van De Kempervennen.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. Het betreft zowel solitair gevestigde bedrijven, die zich in of nabij de dorpskern van Westerhoven bevinden, als bedrijven op het bedrijventerrein Leemskuilen. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In het plangebied komen zowel kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1 of 2) als grootschaligere bedrijven voor (met name op bedrijventerrein Leemskuilen). De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' binnen de bestemming 'Gemengd' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. In de huidige situatie is op een tweetal locaties een bedrijf gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt. Deze bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Hierdoor mogen op de betreffende percelen, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook de bestaande bedrijven gevestigd blijven. Het betreft de volgende bedrijven:

Adres	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
Heijerstraat 7	autoschadeherstelbedrijf	3.2
Heijerdijk 1	metaalbewerkingsbedrijf (constructie en stalinrichting)	3.2

Voor het bedrijventerrein Leemskuilen geldt dat zwaardere bedrijvigheid mogelijk is. Op het bedrijventerrein (de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' tot en met 'Bedrijventerrein - 4') behoort de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 tot de mogelijkheden. Hierbij geldt dat, conform de systematiek van 'inwaartse zonering', bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Dit is vertaald in de ligging van de verschillende bedrijventerrein-bestemmingen.

4.3 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In onderhavig geval geldt dat voor het merendeel van de ontwikkelingsmogelijkheden sprake is van het overnemen van een bestaande bouwtitel. De bestemming van de betreffende percelen wijzigt derhalve niet ten gevolge van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Een onderzoek in het kader van het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk. Voor de locaties waar een nieuwe bouwtitel is opgenomen (Heuvel tussen 32 en 34 en voormalige St. Servatiuschool) is bodemonderzoek verricht. Gebleken is dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de beoogde nieuwbouw.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;

- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

4.4.2 Riolering

Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel.

4.4.3 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als (verbeterd) gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Hiervoor is een afkoppelkansenkaart bij de gemeente aanwezig.

4.4.4 Water in het bestemmingsplan

Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater. De leggerwatergangen ten zuiden van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren, die uitmonden in de Keersop, zijn bestemd als 'Water'. Binnen de kern Westerhoven en op het bedrijventerrein Leemskuilen is verder geen sprake van open water dat in de bestemming 'Water' zou moeten worden opgenomen. De waterpartijen en watergangen op De Kempervennen zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in de recreatieve bestemming en zijn niet bestemd als 'Water'. Via een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden is het open water op het bungalowpark beschermd.

4.4.5 Ontwikkelingslocaties

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor de ontwikkelingslocaties die met een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is conform het beleid van Waterschap De Dommel bepaald of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak en, zo ja, hoe groot de waterbergingsopgave per locatie is. Voor het bepalen van de bergingsopgave is gebruik gemaakt van de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap. De resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in bijlage 1 (onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties). Met behulp van de HNO-tool is voor de ontwikkelingslocaties de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is een globale inschatting gedaan voor de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor de locatie van de voormalige St. Servatiuschool is een waterparagraaf opgenomen in de oplegnotitie, die als separate bijlage is opgenomen.

Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/infiltratievoorziening nader worden bepaald. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen kunnen op dit gegeven worden afgestemd. In principe is het mogelijk om op elke locatie op eigen terrein voorzieningen aan te leggen voor waterberging of infiltratie; het bestemmingsplan staat binnen elke bestemming immers water en waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toe. Met betrekking tot het aspect water zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Met het oog op de waterkwaliteit zal op de inbreidings- en herstructureringslocaties geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

Voor de wijzigingsbevoegdheden geldt dat op dit moment onvoldoende inzichtelijk is hoe groot de toename van het verhard oppervlak zal zijn. In het kader van de wijzigingsplannen zal daarom te zijner tijd worden bepaald hoe wordt omgegaan met water. Hiertoe is in de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.4.6 Overleg met het waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden naar Waterschap De Dommel. De vooroverlegreactie van het waterschap is, voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het bestemmingsplan. Op verzoek van het waterschap zijn de leggerwatergangen in het beekdal van de Keersop bestemd als 'Water' en is een rioolpersleiding opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is een gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein Bergeijk). Westerhoven en Braambosch zijn aangemerkt als risicoluw gebied. Deze gebieden bieden alle ruimte aan wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid. Bestaande risicovolle activiteiten zijn toegestaan, maar worden beperkt of verplaatst als de gelegenheid zich aandient. Nieuwe risicobronnen zijn niet toegestaan. Bedrijventerrein Leemskuilen en De Kempervennen liggen binnen het 'gemengd gebied'. Ook in dit gebied is nieuwvestiging van bedrijven met een externe veiligheidsrisico in principe niet toegestaan. Wel behoort de realisering van inrichtingen met een propaangastank en lpg-stations tot de mogelijkheden.

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied is één risicovolle inrichting gevestigd die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): aan de Braambos 1 bevindt zich een verkooppunt voor brandstoffen, waar ook lpg wordt verkocht. Voor een lpg-station moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). In de milieuvergunning van het lpg-station aan de Braambos is een maximale lpg-doorzet van 1.000 m³/jaar vastgelegd. Op grond daarvan moet worden uitgegaan van een PR 10⁻⁶-contour van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Vanaf het lpg-reservoir geldt een PR 10⁻⁶ contour van 25 meter en vanaf de afleverzuil een PR 10⁻⁶ contour van 15 meter.

Binnen deze PR-contouren zijn geen kwetsbare objecten gesitueerd. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. De PR 10⁻⁶-contour is als 'veiligheidszone - lpg' opgenomen op de verbeelding. In de regels is aangegeven dat op de gronden met deze aanduiding geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Overigens zullen de veiligheidsafstanden voor lpg-stations naar verwachting op korte termijn worden verkleind.

Door toepassing van een hittewerende coating op de tankwagens en het gebruik van verbeterde vulslangen, kunnen de afstanden voor de PR 10^{-6} -contouren (aanmerkelijk) worden verkleind. Voor bestaande situaties mag al van deze nieuwe afstanden worden uitgegaan. Voor nieuwe situaties (ook een nieuw conserverend bestemmingsplan wordt gezien als nieuwe situatie) moet vooralsnog worden uitgegaan van de oude afstanden. Na inwerkingtreding van de nieuwe afstanden gelden voor een lpg-station met een doorzet van tussen de 500 en 1.000 m³/jaar PR 10^{-6} -contouren van 35 meter (vanaf het vulpunt), 25 meter (vanaf het reservoir) en 15 meter (vanaf de afleverzuil).

Naast een PR 10^{-6} -contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kent het lpg-station een toetsingsafstand voor het GR. Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt en/of het lpg-reservoir nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moeten worden gebracht. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen een straal van 150 meter van het vulpunt. Gezien het beperkte aantal woningen binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt, zal het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijden. De hoogte van het groepsrisico wordt daarmee verantwoord geacht.

4.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

In Bergeijk zijn geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit betekent dat over alle wegen in de gemeente (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de lage vervoersintensiteiten levert dit echter geen onaanvaardbare risico's op. Doordat het gemeentelijk beleid is gericht op clustering van risicovolle inrichtingen in de intensieve gebieden (bedrijventerreinen Bergeijk), die een directe ontsluiting hebben op de hoofdwegenstructuur, is het transport van gevaarlijke stoffen door de centrum- en woongebieden beperkt.

Over de N397 worden weliswaar in wat grotere mate gevaarlijke stoffen vervoerd, maar ook hier is de hoeveelheid beperkt. Er is dan ook geen sprake van een PR 10^{-6} contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplegt aan ontwikkelingen in de omgeving van deze weg. Daarnaast is de personendichtheid aan weerszijden van de N397 beperkt, zodat de oriënterende waarde voor het groepsrisico (bij lange na) niet wordt overschreden. Voorliggend bestemmingsplan maakt bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk op korte afstand van deze weg. De hoogte van het GR zal derhalve niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Een groepsrisicoverantwoording vanwege de N397 is dan ook niet aan de orde.

DPO-leiding

In het plangebied ligt een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De buisleiding is in beheer van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) en loopt in noord-zuidrichting door de bebouwde kom van Westerhoven, vanaf sportpark De Koolakkers tot aan de Provincialeweg tussen de nummers 7 en 9.

Verder naar het zuiden loopt de leiding langs de westelijke grens van het terrein van De Kempervennen. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Op grond van het Bevb geldt voor deze DPO-leiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringenstrook is door middel van de dubbelstemming 'Leiding' opgenomen op de verbeelding. Op de gronden met de dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is voor verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10^{-6} -contour) van deze leiding bedraagt volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor ontwikkelingen in de omgeving van de leiding.

Op grond van de 'Handreiking buisleiding in bestemmingsplannen' (uitgave van het ministerie van Infrastructuur en Milieu) kan worden geconcludeerd dat de hoogte van het groepsrisico rond brandstofleidingen met K1, K2 of K3 brandstoffen beperkt is. Voor K1-leidingen is het GR per definitie niet relevant, aangezien in het geval van een calamiteit het aantal van 10 slachtoffers, zeker in dunbevolkt gebied, niet wordt gehaald. Voor K2- of K3-leidingen kan het GR wel een rol spelen, maar wordt de oriënterende waarde nergens overschreden. Bij een dichtheid tot 100 personen per hectare is de hoogte van het GR per definitie lager dan $0,1 \times$ de oriënterende waarde. In onderhavig geval is de hoogte van het GR rond de DPO-leiding derhalve (zeer) beperkt. Het groepsrisico zal daarnaast ten gevolge van dit bestemmingsplan niet significant worden verhoogd, aangezien geen (of slechts zeer beperkte) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt binnen het invloedsgebied van de leiding.

PRB-leiding

Ten oosten van De Kempervennen ligt de pijpleiding Rotterdam-Beek (PRB-leiding), die in beheer is bij de Petrochemical Pipeline Services (PPS). Het betreft een brandstofleiding met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 80 bar waardoor naftaleen wordt getransporteerd. Op grond van het Bevb geldt ook voor deze leiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringenstrook ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de PRB-leiding geldt een PR 10^{-6} contour van 12 m aan weerszijden van de leiding, die ook niet binnen de plangrens ligt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico (1% letaliteit) heeft een breedte van 31 m aan weerszijden van de leiding. Aangezien zich binnen deze afstand van de leiding geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden, is er geen sprake van een relevant groepsrisico.

4.6 Kabels en leidingen

In paragraaf 4.5.2 is reeds aandacht besteed aan de DPO-leiding en de PRB-leiding die in (de omgeving van) het plangebied liggen. Daarnaast ligt in het plangebied een rioolpersleiding die in beheer is van Waterschap De Dommel. De DPO-leiding en de rioolpersleiding zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Leiding'. Bescherming van deze leidingen is geregeld door middel van een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Op bedrijventerrein Leemskuilen ligt een hemelwaterleiding, die hemelwater afvoert naar de groenzone langs de N397. Rond deze leiding is een zes meter brede strook (3 meter aan weerszijden van de leiding) bestemd als 'Leiding'.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) planologisch beschermd.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen natuurgebieden die beschermd zijn op basis van de Natuurbeschermingswet. De Keersop, die ten zuiden van Westerhoven ligt, maakt deel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux', dat in ontwerp is aangewezen. Het gebied rond de Keersop maakt tevens deel uit van de EHS. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. In voorliggend bestemmingsplan worden enkele beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de bebouwde kom, op ruime afstand van de Keersop. Van een directe aantasting van habitats of soorten is derhalve geen sprake. In voorliggend geval kunnen mogelijke effecten daarnaast ook bestaan uit een beïnvloeding van het grondwatersysteem, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn echter geen significante kwalitatieve of kwantitatieve hydrologische effecten aan de orde. Van effecten op de natuurwaarden in en langs de Keersop is derhalve geen sprake.

In de omgeving van Westerhoven komt een aantal EHS-gebieden voor. De Keersop is een EHS-gebied met de beheertypen 'beek en bron', 'kruiden- en faunarijk' en 'nog om te vormen'. De EHS-gebieden rondom deze beek liggen, liggen op 0 tot 180 meter afstand van de Heijerstraat - Provincialeweg - Loveren. Aangezien het gebied rond de Keersop in de provinciale Verordening Ruimte is aangewezen als 'attentiegebied EHS' zijn de gronden rond de beek in dit bestemmingsplan mede bestemd als 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'. Bescherming is geregeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. In het noorden van het dorp liggen verschillende (bos)percelen die zijn aangewezen als EHS met het beheertype 'droog bos met productie'. Deze percelen zijn bestemd als 'Bos' of 'Natuur' en zijn daarmee van een passende bestemming voorzien. De beperkte ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, hebben geen invloed op de ecologische hoofdstructuur.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voor de ontwikkelingslocaties is een quickscan flora en fauna verricht. In bijlage 1 zijn de resultaten per ontwikkelingslocatie opgenomen. Voor geen van de locaties is sprake van belemmeringen vanwege de natuurwetgeving. Wel dient bij een aantal locaties, indien concreet werkzaamheden plaatsvinden, rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige beschermde soorten, zoals broedvogels. Indien rekening wordt gehouden met deze soorten (bijvoorbeeld door bomen te kappen buiten het broedseizoen) worden geen belemmeringen voorzien.

4.8 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, 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 betekende 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'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in de kern Westerhoven (inclusief de buurtschap Braambosch), op het bedrijventerrein Leemskuil en op bungalowpark De Kempervennen. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk, hoofdzakelijk doordat bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is in een aantal gevallen ook buiten het bouwvlak toegestaan.

5.2 Opzet van de regels

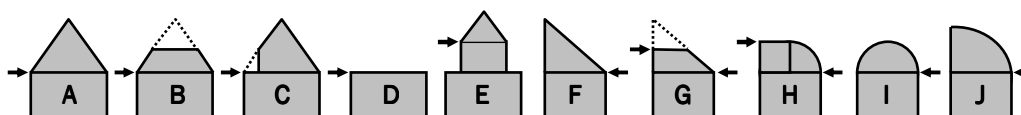
Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald. Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor bouwwerken die in het water worden gebouwd, geldt het gemiddelde waterpeil als 'peil'. In overige gevallen is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2008 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de druiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



→ druiplijn

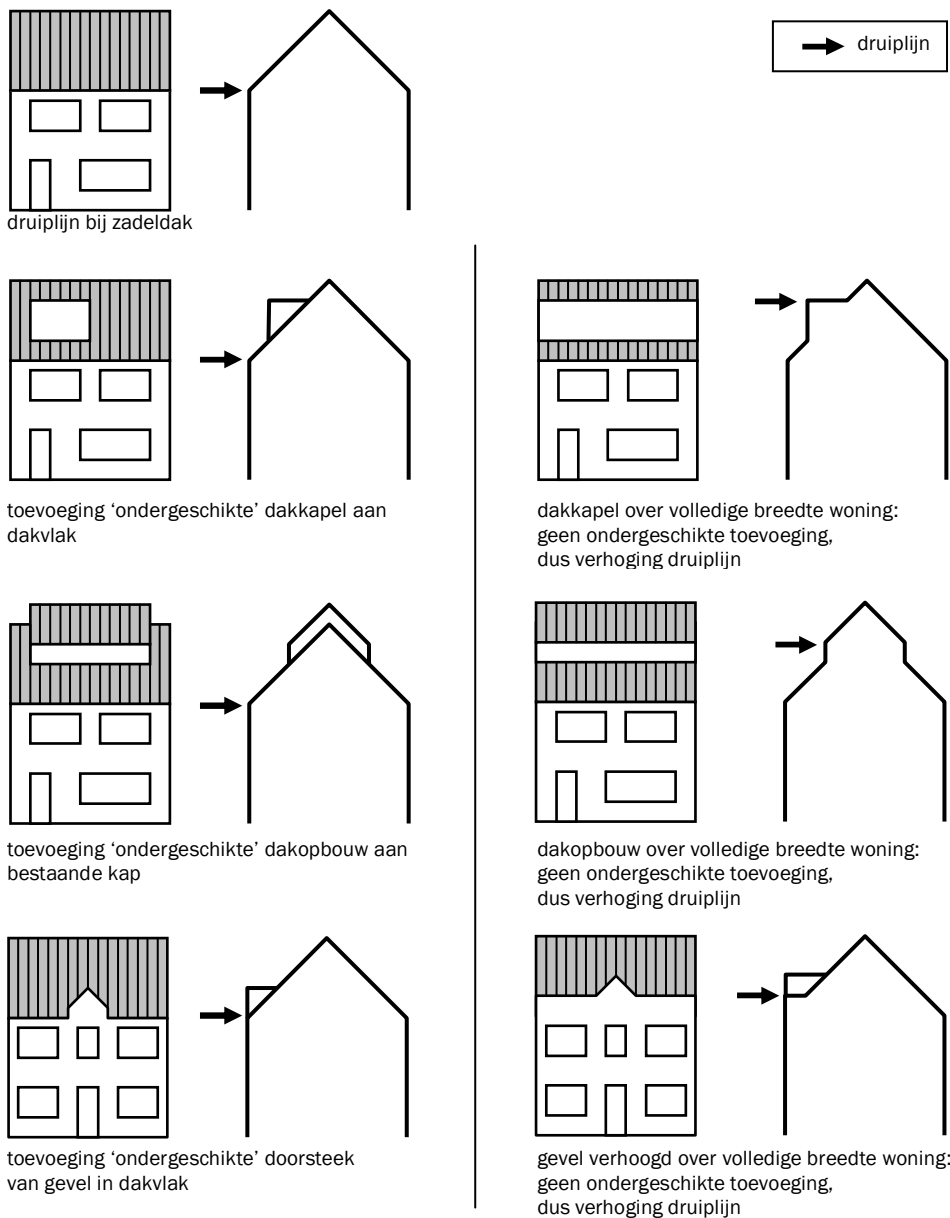
..... denkbeeldig doorlopende daklijn

A	zadeldak/tentdak	F	lessenaarsdak
B	afgeknot zadeldak/tentdak	G	afgeknot lessenaarsdak
C	zadeldak/tentdak met balkon/loggia	H	plat dak in combinatie met gebogen dak
D	plat dak	I	gebogen dak
E	plat dak met dakopbouw	J	afgerond lessenaarsdak

Bepalen van druiplijn bij verschillende kapvormen

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is de hoge zijde van een lessenaarsdak of afgerond lessenaarsdak (schema F en J) niet te beschouwen als druiplijn. Voor deze zijde van de woning is dus de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van toepassing en hoeft niet te worden voldaan aan de maximale goothoogte. Indien in het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan, zou een zadeldak (schema A) kunnen worden gewijzigd in een lessenaarsdak, waardoor het straatbeeld aanzienlijk zou kunnen veranderen: in plaats van een woning van twee bouwlagen met kap lijkt het dan te gaan om een drie bouwlagen hoge woning. Om deze ongewenste verandering van het straatbeeld te voorkomen is in het bestemmingsplan een algemene bouwregel opgenomen die de realisering van nieuwe lessenaarsdaken niet toestaat. Via afwijking kunnen eventueel toch lessenaarsdaken worden toegestaan, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Het voorgaande schema kan in veel gevallen worden gehanteerd bij het bepalen van de goothoogte van een bouwplan. Dit neemt echter niet weg dat de goothoogte bij bijzondere of complexe kapvormen niet altijd eenduidig te bepalen zal zijn. In dat geval wordt gezien welke goothoogte als 'representatieve goothoogte' moet worden beschouwd. Ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen of doorstekende gevels worden daarbij niet meegeteld zolang zij een ondergeschikte toevoeging ten opzichte van het dakvlak vormen. De beoordeling van de ondergeschiktheid van een bouwdeel vergt per geval maatwerk. Voor een aantal situaties (bijvoorbeeld de dakkapellen) kan daarbij worden aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.



Schematische weergave van ondergeschikte en niet ondergeschikte toevoegingen in relatie tot het bepalen van de druiplijn

De ‘ondergeschikte’ toevoegingen zijn mogelijk binnen de bepalingen van het bestemmingsplan met betrekking tot de goothoogte. Hierbij geldt uiteraard dat aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan moet worden voldaan. Zo wordt een (ondergeschikte) dakopbouw niet getoetst aan de goothoogte, maar mag de maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels niet worden overschreden. Wanneer een bouwdeel zodanig grootschalig of beeldbepalend is dat deze niet meer kan worden beschouwd als een ondergeschikte toevoeging (bijvoorbeeld een dakopbouw over de hele breedte van een woning), zal het bouwdeel moeten voldoen aan alle regels van het bestemmingsplan, inclusief de maximaal toegestane goothoogte.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels zijn per bestemming eerst de regels voor gebouwen gegeven en daarna de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, vlaggenmasten, reclamezuilen en dergelijke). In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen en anderzijds bijbehorende bouwwerken. In overeenstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een bijbehorend bouwwerk gedefinieerd als een ‘uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak’. Binnen dit begrip vallen de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen derhalve te voldoen aan dezelfde regels die gelden voor bijgebouwen. Dit betekent onder meer dat de oppervlakte aan overkappingen meetelt voor het bepalen van de totale oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Daarnaast is een regeling opgenomen die lessenaarsdaken uitsluit.

- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is onder andere bepaald dat de gronden voor de voor-gevel van een aaneengebouwde woning niet mogen worden gebruikt om te parkeren. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot mantelzorg.
- algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen voor de op de verbeelding opgenomen aanduidingen 'milieuzone', 'milieuzone - geurzone' en 'veiligheidszone - lpg'. Daarnaast zijn regels opgenomen ter bescherming van de op de verbeelding aangeduide waardevolle bomen.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een bed & breakfast.
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is voor de op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebieden (aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied') aangegeven onder welke voorwaarden de bestemming kan worden gewijzigd.
- overige regels: hierin is geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Daarnaast is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels nadere bebouwingsregels opgenomen.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarisch grondgebruik, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden. In het bijzonder zijn de gronden hierbij bestemd voor het behoud van de relatieve openheid, de kleinschaligheid en het visueel-ruimtelijk waardevol karakter van het besloten verkavelingspatroon en de combinatie van open (agrarische) en gesloten (beboste) delen. Daarnaast zijn op deze ronden moestuinen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels nadere bebouwingsregels opgenomen. Ter bescherming van de landschappelijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor verschillende werkzaamheden, waaronder het wijzigen van het maaiveld, het verwijderen van bos-, natuur- en landschapselementen en het verwijderen of aanleggen van wegen en paden is een omgevingsvergunning benodigd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor behoud, het herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn tevens een garagebedrijf en een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg toegestaan. Er zijn ook aanduidingen opgenomen voor een autoschadeherstelbedrijf, een metaalbewerkingsbedrijf en een depot/opslagterrein. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' is uitsluitend een tegelhandel toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en, indien aangeduid, de bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van bouwvlak), de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen moeten voldoen aan de regels voor bedrijfsgebouwen en mogen derhalve uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van bedrijvigheid die niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor voorzieningen van algemeen nut, opslag en uitstalling, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aangegeven.

Bedrijventerrein - 1

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, showrooms, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m². Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50% en niet meer dan 75%. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een lager bebouwingspercentage dan 50%, het bouwen van bedrijfsgebouwen in de perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Daarnaast is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan en kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Bedrijventerrein - 2

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, showrooms, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m². Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50% en niet meer dan 75%. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 5 meter moet bedragen. De bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor een lager bebouwingspercentage dan 50%, het bouwen van bedrijfsgebouwen in de perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Ook is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarbij het, onder strikte voorwaarden, mogelijk is om een bouwperceel groter dan 5.000 m² toe te staan. Daarnaast is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan en kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Bedrijventerrein - 3

De voor 'Bedrijventerrein - 3' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). In bedrijfsverzamelgebouwen, die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' zijn ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, showrooms, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m². Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50% en niet meer dan 75%. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 5 meter moet bedragen. De bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een lager bebouwingspercentage dan 50%, het bouwen van bedrijfsgebouwen in de perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Ook is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij het, onder strikte voorwaarden, mogelijk is om een bouwperceel groter dan 5.000 m² toe te staan. Daarnaast is voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om de nieuwbouw van bedrijfswoningen toe te staan en is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan. Tenslotte kunnen via afwijking nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen worden toegestaan.

Bedrijventerrein - 4

De voor 'Bedrijventerrein - 4' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). In de bedrijfsverzamelgebouwen, die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' zijn ook bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, showrooms, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' is een opleidingsinstituut ten behoeve van persoonlijke verzorging toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groot bedrijf' is een bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 8.600 m² toegestaan. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 50% en niet meer dan 75%. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 5 meter moet bedragen. De bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een lager bebouwingspercentage dan 50%, het bouwen van bedrijfsgebouwen in de perceelsgrens en voor het bouwen van hogere erfafscheidingen. Ook is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij het, onder strikte voorwaarden, mogelijk is om een bouwperceel groter dan 5.000 m² toe te staan. Daarnaast is voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om de nieuwbouw van bedrijfswoningen toe te staan en is een afwijking opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan. Tenslotte kunnen via afwijking nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen worden toegestaan.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, recreatief medegebruik, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Gebouwen (ten behoeve van aangrenzende woonpercelen) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en horeca in de categorieën 1, 2 en 3. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn woningen toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding. Er zijn ook aanduidingen opgenomen voor bedrijven in milieucategorie 1 of 2 en voor kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is op de begane grond uitsluitend een horecagelegenheid toegestaan. Daarnaast zijn binnen deze bestemming terrassen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en woningen mogen worden gerealiseerd. Per bouwvlak zijn de maximale goothoogte en (indien van toepassing) een minimale dakhelling opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn twee regelingen opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Indien op een bouwperceel een bedrijfsmatige functie (bijvoorbeeld een maatschappelijke functie, detailhandel, horeca, een bedrijf of kantoor) is gevestigd, mogen buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd tot maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd is. Bij het bepalen van het bebouwingspercentage telt ook de bebouwing binnen het bouwvlak mee. Indien op een bouwperceel uitsluitend een woonfunctie aanwezig is, geldt een regeling voor bijbehorende bouwwerken die overeenkomt met de regeling in de bestemming 'Wonen'.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit bij de woonfunctie zijn gebruiksregels opgenomen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding is een begraafplaats toegestaan. Daarnaast is een geluidwal aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan.

Maatschappelijk - Gildeterrein

De voor 'Maatschappelijk - Gildeterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor een gildeterrein, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden. Daarnaast zijn paden, en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend-/ontvangstinstallatie toegestaan.

Gebouwen en bouwwerken zijn alleen toegestaan ten behoeve van natuurbeheer, of in de vorm van eenvoudige voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik (informatieborden, picknickplekken etcetera).

Ter bescherming van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Voor verschillende werkzaamheden, waaronder het wijzigen van het maaiveld, het verwijderen van bos-, natuur- en landschapselementen en het verwijderen of aanleggen van wegen en paden is een omgevingsvergunning benodigd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor behoud, het herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Recreatie - Bungalowpark

De gronden die zijn aangewezen als 'Recreatie - Bungalowpark' zijn bestemd voor recreatiewoningen, recreatieve voorzieningen (voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein) en dagrecreatieve voorzieningen. Ten dienste van deze recreatieve voorzieningen zijn ook horeca, een hotel, detailhandel, dienstverlening en kantoren en spelen en speelvoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor de afscherpende randzone en de ontsluiting. De gronden zijn daarnaast bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden en voor bos. Daarnaast zijn water, strand, groenvoorzieningen en paden, wegen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 95.000 m². Er mag maximaal 65.000 m² aan recreatiewoningen worden gebouwd en maximaal 33.000 m² aan recreatieve voorzieningen. Hierdoor is sprake van een flexibele bebouwingsregeling, waarbinnen uitwisseling tussen recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen mogelijk is. Het aantal recreatiewoningen is gemaximeerd op 870. In de regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen voor de recreatiewoningen en de recreatieve voorzieningen, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van de landschappelijke waarden van het terrein is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor verschillende werkzaamheden, waaronder het wijzigen van het maaiveld, het dempen en aanleggen van watergangen en waterplassen en het aanleggen, verwijderen of wijzigen van beplanting is een omgevingsvergunning benodigd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor behoud, het herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Sport

De gronden die zijn aangewezen als 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke - kinderdagverblijf' is een kinderdagverblijf toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak mogen tribunes, dug-outs en kleine gebouwen ten behoeve van het opslaan van materialen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport - Manege

De gronden die zijn aangewezen als 'Sport - Manege' zijn bestemd voor een manege, ondergeschikte horeca, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

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

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

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf (waaronder bruggen en duikers). Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is een woonwagenstandplaats toegestaan.

Daarnaast zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen voor een bedrijf (milieu-categorie 1 of 2), maatschappelijke en culturele voorzieningen, een fotostudio, een bed & breakfast, een tegelhandel, een hoveniersbedrijf, een recreatiewoning, een hondenkennel en een fietsenverhuurbedrijf. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd, gestapeld of patio-woning) aangeduid. Tevens is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte. Bij het realiseren van een kap moet worden voldaan aan de in de regels bepaalde dakhellingen. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden. Voor een aantal woonpercelen is daarnaast een aanduiding 'minimale dakhelling' opgenomen. Op deze locaties mag de dakhelling niet minder dan 30 graden bedragen. Daar waar nieuwbouw van woningen is toegestaan, is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen maximaal binnen het betreffende bouwvlak mogen worden toegevoegd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningsplitsing' splitsing van de bestaande bebouwing in meerdere woningen mogelijk te maken.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte. Hierbij is aangesloten bij de 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk'. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Leiding

De voor 'Leiding' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse brandstofleiding en een ondergrondse rioolwatertransportleiding. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leidingen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat vijf dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4.1', 'Waarde - Archeologie 4.2', 'Waarde - Archeologie 5.1' en 'Waarde - Archeologie 6'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden.

Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor agrarische gronden geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

Waterstaat - Attentiegebied EHS

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' (de gronden in het beekdal van de Keersop) zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de gronden. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' zijn mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water. Om te voorkomen dat de gronden door werkzaamheden minder geschikt kunnen worden voor de waterbergende functie, is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. De meeste ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen vigerende bouwtitels. Voor deze ontwikkelingsmogelijkheden is kostenverhaal derhalve niet aan de orde.

Voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen met een directe bouwtitel geldt de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Hiertoe zijn anterieure overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, die mede betrekking hebben op het verhalen van gemeentelijke kosten. Voor de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' biedt, is dan ook niet aan de orde.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 9 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 12 maart 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het gemeentehuis.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 32 inspraakreacties ingediend. Enkele insprekers hebben hun reactie ter verduidelijking nader toegelicht in een hoorzitting. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 augustus 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 22 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Een overzicht hiervan is opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012', die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is op 29 november 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel (inclusief erratum) en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.