

Uitwerkingsplan

4 woningen Voorderstraat Riethoven 2016

Gemeente Bergeijk



Uitwerkingsplan

4 woningen Voorderstraat Riethoven 2016

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

12 juli 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253251-01A

REG02-0253251-01A

TEK02-0253251-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.UPRuvr3014-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitwerkingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Het initiatief	5
2.4	Toetsing aan uitwerkingsregels	6
2.5	Vertaling naar het bestemmingsplan	7
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	13
3.3	Economische uitvoerbaarheid	22
4	Juridische planopzet	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Plansystematiek	23
4.3	Opzet van de regels	23
4.4	De bestemmingen	27
5	Procedures	29

Bijlagen:

- Bijlage 1 Quickscan flora en fauna Voorderstraat te Riethoven, CroonenBuro5, 16 maart 2016
- Bijlage 2 Briefrapportage historisch vooronderzoek Voorderstraat te Riethoven, Antea Group, 16 september 2015
- Bijlage 3 Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Voorderstraat 1 te Riethoven, Antea Group, 24 maart 2016
- Bijlage 4 Vaststellingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is voor de gronden direct aansluitend aan het woonperceel Voorderstraat 1 in Riethoven een uit te werken bestemming opgenomen. Voor deze gronden is een globaal stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen. Het initiatief past binnen de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in de uit te werken bestemming. Voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld om de ontwikkeling tot woongebied mogelijk te maken en biedt een bouwtitel voor de bouw van vier woningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan omvat het hele gebied waarvoor in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is opgenomen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Voorderstraat en aan de oost- en noordzijde door de woonstraten Voorthof en Rijthof. Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel met een detailhandelsbestemming waarop een autobedrijf met woning is gevestigd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012', dat op 31 mei 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Bergeijk. Het plangebied is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Uit te werken'. In artikel 22 van het bestemmingsplan zijn de uitwerkingsregels opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' is partieel herzien door het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012, herziening 2014', dat is vastgesteld op 1 juli 2014. In de partiële herziening zijn geen aanpassingen gedaan die betrekking hadden op de bestemming 'Wonen – Uit te werken'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan '4 woningen Voorderstraat Riethoven 2016' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het uitwerkingsplan zijn gemaakt. Daarnaast is in de toelichting onder andere de toetsing aan de uitwerkingsregels opgenomen en is de relatie met de diverse milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

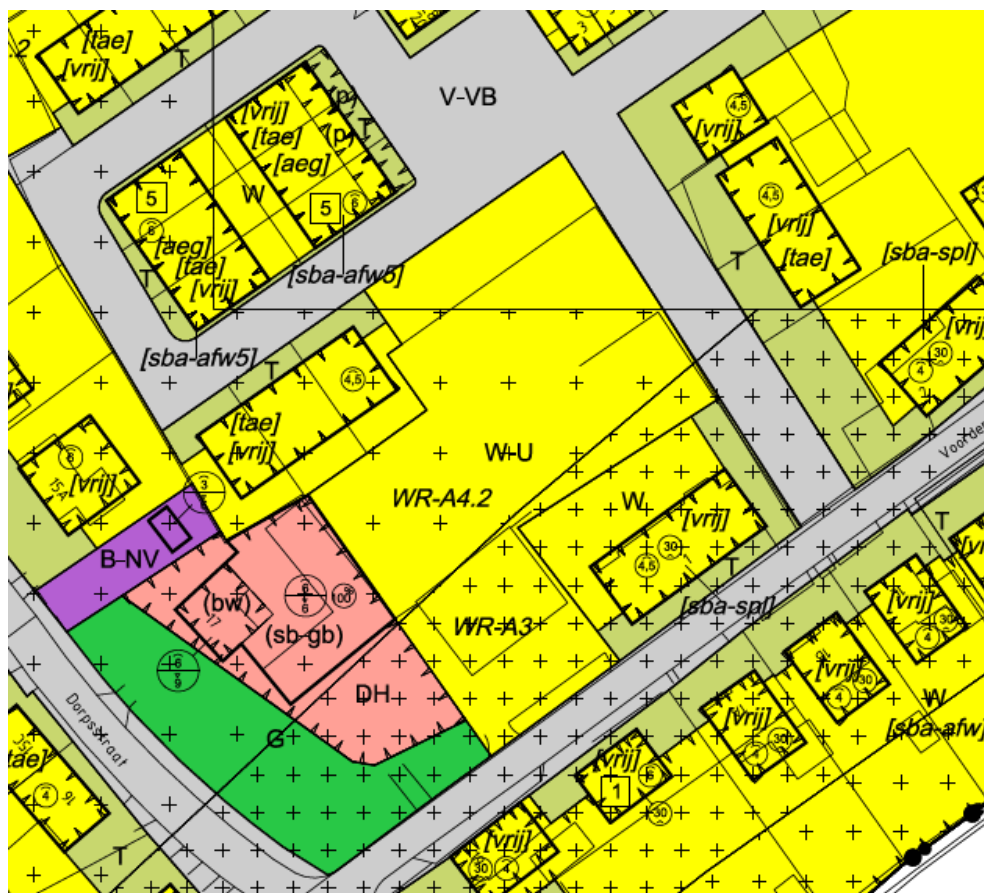
Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het uitwerkingsplan is vertaald.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan in relatie tot het geldende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitwerkingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. In dat bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken' toegekend. In artikel 22 zijn de bijbehorende (uitwerkings)regels opgenomen. De gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' zijn onder andere bestemd voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'

In artikel 22.2 is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a De uitwerking vindt plaats ten behoeve van de bouw van maximaal 4 vrijstaande woningen, waarvan de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
- b De afstand van de voorgevellijn van de woningen tot de weg mag niet minder dan 4 m bedragen.

- c *Er dient (nader) onderzoek te worden gedaan naar mogelijke verontreiniging die een wettelijk beletsel zou kunnen betekenen voor de uitwerking.*
- d *Er dient (nader) onderzoek te zijn gedaan naar de natuurwaarden van de gronden die een wettelijk beletsel zouden kunnen betekenen voor de uitwerking.*
- e *De uitwerking mag uitsluitend plaatsvinden indien de bedrijfsgebouwen worden verwijderd.*
- f *Bij uitwerking is het bepaalde in artikel 19 (de bestemming 'Wonen') zo veel mogelijk van toepassing.*

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat past binnen de uitwerkingsregels. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisering van 4 vrijstaande woningen. Hierna wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het nieuwe stedenbouwkundig plan.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuiden van Riethoven. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Voorderstraat. Vanaf de Voorderstraat is de inbreidingslocatie tussen de Willibrordusstraat en de Dorpsstraat te bereiken. Aan de nieuwe woonstraten op deze locatie, Voorthof en Rijthof, zijn de afgelopen jaren woningen gerealiseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de zuidwestzijde van deze inbreidingslocatie.



Luchtfoto plangebied (Globespotter, 2014)

Het plangebied betreft een grotendeels braakliggend terrein met verspreid enkele bomen en struiken. Aan de Voorderstraat staat een groot bijgebouw. Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel met een detailhandelsbestemming waarop een autobedrijf met woning is gevestigd.

Aan de Dorpsstraat en Voorderstraat staan vrijstaande woningen op ruime kavels, waar veelal op eigen terrein wordt geparkeerd. Het nieuwe woongebied kent een grotere variatie aan woningtypen op kleinere kavels. Parkeren vindt in het gebied hoofdzakelijk plaats in de openbare ruimte. Bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen is tevens sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.3 Het initiatief

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de realisering van vier woningen, die op een logische manier worden ingepast in de bebouwingsstructuur van de Voorderstraat en de inbreidingslocatie aan de Voorthof en Rijthof. Er is aangesloten bij de bouwregels die op grond van het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' ook gelden voor de overige woningen in Riethoven: er is onder andere rekening gehouden met een afstand van 3 meter tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens en voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) gelden dezelfde regels als voor de overige woningen in het dorp.

Aan de Voorderstraat wordt één woning toegevoegd ten westen van de woning Voorderstraat 1. Om bouw van deze woning mogelijk te maken, is de bestaande loods gesloopt. De voorgevel van de nieuwe woning ligt wat verder van de weg af dan de voorgevel van de woning Voorderstraat 1, zodat er vanaf de kruising Voorderstraat/Dorpsstraat sprake is van een ruim zicht in oostelijke richting. Het (openbare) groen op de kruising Voorderstraat/Dorpsstraat wordt doorgezet in vorm van een ruime voortuin voor de nieuwe woning. De woning sluit qua situering en hoogte (goothoogte van maximaal 4,5 meter) aan bij de bestaande woningen langs het lint. De woning krijgt een ruime achtertuin, die aan de westzijde grenst aan het perceel Dorpsstraat 17 en aan de noordzijde aan de achterzijde van de nieuwe woonpercelen aan de Rijthof.

De overige drie woningen worden gebouwd in het noordoostelijk deel van het plangebied. Deze woningen zijn georiënteerd op de Voorthof en Rijthof en vormen, samen met de te realiseren woningen aan de oostzijde van de Voorthof, de entree van het nieuwe woongebied. Voor wat betreft de situering wordt daarom aangesloten op de situering van de overige woningen aan de Voorthof en Rijthof. De nieuwe woningen in het plangebied krijgen eenzelfde voortuindiepte als de overige woningen in het nieuwe woongebied. Voor de woningen in het plangebied gelden dezelfde bouwregels als voor de overige woningen op de inbreidingslocatie Riethoven.

2.3.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe woonkavels vindt plaats vanaf de bestaande omliggende wegen Voorderstraat, Voorthof en Rijthof. Deze wegen kunnen de (beperkte) verkeers-toename ten gevolge van de bouw van vier vrijstaande woningen verwerken. Aanpassing van de wegen is niet noodzakelijk.

Voorliggend uitwerkingsplan maakt de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk. De percelen waarop de nieuwe woningen worden gebouwd, zijn ruim genoeg om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, waarmee kan worden voldaan aan de parkeernorm voor vrijstaande woningen. In de regels van dit bestemmingsplan is een parkeeregeling opgenomen, op grond waarvan bouwaanvragen worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernota. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend als op het eigen perceel en/of in de directe omgeving is voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien.

2.4 Toetsing aan uitwerkingsregels

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen – Uit te werken' van het bestemmingsplan "Riethoven/Walik 2012":

- a De uitwerking vindt plaats ten behoeve van de bouw van maximaal 4 vrijstaande woningen, waarvan de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.

Het stedenbouwkundig plan, zoals vertaald in dit uitwerkingsplan, gaat uit van de realisering van 4 vrijstaande woningen. Op de verbeelding is een maximale goothoogte opgenomen van 4,5 meter.

- b De afstand van de voorgevellijn van de woningen tot de weg mag niet minder dan 4 m bedragen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. De afstand van deze bouwvlakken tot de voorste perceelsgrens is aan de Voorthof en Rijthof 4 meter. Aan de Voorderstraat is de situering van het bouwvlak afgestemd op de situering van de woning Voorderstraat 1, waardoor het bouwvlak op circa 9 meter van de voorste perceelsgrens ligt.

- c Er dient (nader) onderzoek te worden gedaan naar mogelijke verontreiniging die een wettelijk beletsel zou kunnen betekenen voor de uitwerking.

In het kader van dit uitwerkingsplan is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 3.2.1.

- d Er dient (nader) onderzoek te zijn gedaan naar de natuurwaarden van de gronden die een wettelijk beletsel zouden kunnen betekenen voor de uitwerking.

In het kader van dit uitwerkingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 3.2.7.

- e De uitwerking mag uitsluitend plaatsvinden indien de bedrijfsgebouwen worden verwijderd.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. Op onderstaande foto is de huidige situatie weergegeven.



Huidige situatie plangebied

- f Bij uitwerking is het bepaalde in artikel 19 zo veel mogelijk van toepassing.

Voor de bouwregels van de woningen in het plangebied is aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Riethoven/Waliek 2012'. Hierdoor wordt tevens aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden die gelden voor de overige vrijstaande woningen in Riethoven. De bouwvlakken (waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd) hebben een diepte van 15 meter, met dien verstande dat voor de bouwvlakken aan de Rijthof een diepte van 12 meter is aangehouden vanwege de beperkte kaveldiepte.

2.5 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan is vertaald op de verbeelding van dit uitwerkingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Riethoven/Waliek 2012' (het 'moederplan' waar dit uitwerkingsplan deel van uitmaakt). Dit betekent dat de voortuinen van de woningen, waar geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Tuin'. De overige delen van de woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is de toegelaten woningtypologie (vrijstaand) en de maximale goothoogte (4,5 meter) aangeduid. In de regels is opgenomen dat per bouwvlak één woning mag worden opgericht.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van vier woningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' (vastgesteld in 2012) een uit te werken bestemming opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt, waarin is geconcludeerd dat de bouw van vier woningen op deze locatie past binnen het provinciale en gemeentelijke beleidskader. Het beleid met betrekking tot onderhavige locatie in Riethoven is in hoofdlijnen ongewijzigd. Een uitgebreide beleidstoets is daarom niet zinvol. Hierna wordt volstaan met een korte toets aan de actuele provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte 2014.

3.1.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. 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 Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn 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 2 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 dichtslippen 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. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. De gemeente Bergeijk ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio.

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. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

Verordening ruimte 2014

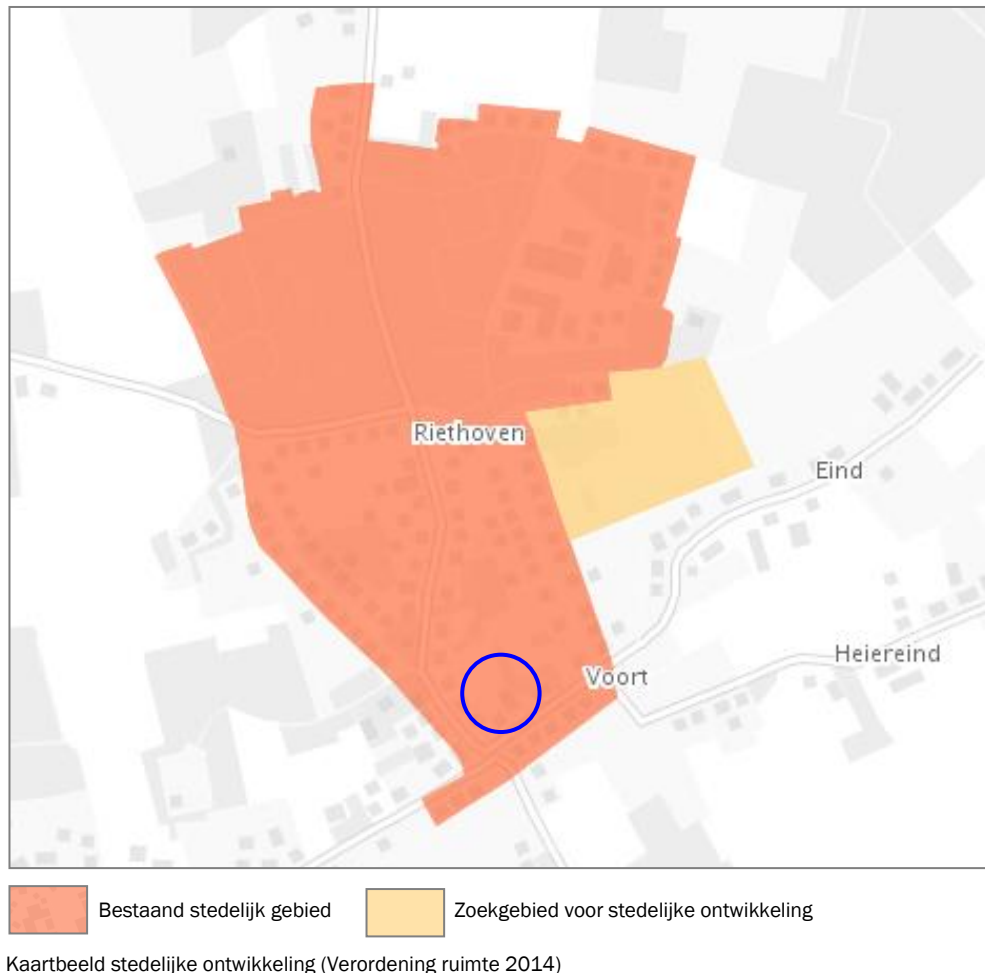
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen 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 jaarlijks geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden.

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden 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.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan ligt in het 'bestaand stedelijk gebied'. Er zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. 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.

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. Voorliggend uitwerkingsplan maakt de bouw van vier woningen mogelijk. Deze woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwcapaciteitsmonitor en passen derhalve binnen het gemeentelijk woonbeleid.



3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.

- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte en werkt ook door in het gemeentelijk beleid.

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat moet worden verstaan onder een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het Bro legt niet vast vanaf welk aantal woningen sprake is van een 'woningbouwlocatie'. Op grond van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen niet onder het begrip voor 'stedelijke ontwikkeling' vallen, aangezien dan geen sprake is van een 'woningbouwlocatie'. In verschillende uitspraken¹ heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de realisering van een beperkt aantal woningen niet valt aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In dit geval betreft de ontwikkeling de toevoeging van vier woningen. In het licht van de actuele jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit initiatief dus niet nodig.

Van het plan Rijtacker, ook bekend als de 'Inbreiding Riethoven', zijn een aantal woningen nog niet gerealiseerd. Deze woningen zijn wel reeds bestemd in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Volgens de woningbouwmatrix zijn per 1-1-2014, 34 van de in totaal 58 woningen nog niet gerealiseerd. De 4 woningen maken dus onderdeel uit van deze 34 nog te realiseren woningen. Deze woningen kunnen wel als harde plancapaciteit worden aangemerkt. Het uitwerken van deze bevoegdheid naar 4 directe bouwtitels betekent dus geen vergroting van de (harde) plancapaciteit.

¹ onder andere 201401129/1/R4 en 201401129/2/R4, 4 juni 2014, Kaag en Braasem (drie burgerwoningen en een bedrijfswoning), 201306888/1/R2, 11 juni 2014, Renkum (7 woningen), 201311233/1/R4, 27 augustus 2014, Weststellingwerf (4 woningen)

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Voorliggend uitwerkingsplan maakt de realisering van woningen mogelijk op gronden die in het geldende bestemmingsplan (moederplan) een uit te werken woonbestemming hebben. De toetsing van de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid heeft deels al plaatsgevonden in het kader van het moederplan. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen waren om aan het gebied een (uit te werken) woonbestemming toe te kennen. Wel is in de uitwerkingsregels vastgelegd dat ten tijde van de uitwerking nog een bodemonderzoek en een onderzoek naar flora en fauna dienen te worden verricht. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

3.2.1 Bodem

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Bergeijk heeft in juli 2014 de bodemkwaliteitskaart (inclusief onderbouwing/toelichting) en bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. De gemeente Bergeijk kiest ervoor om de bodemkwaliteitskaart ook te hanteren als bewijsmiddel bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanherzieningen en omgevingsvergunningen). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in alle gebieden de gemiddelde waarde beduidend lager is dan de interventiewaarde en dat de P95 (beduidend) lager is dan de maximale waarde industrie, zodat er voldoende zekerheid is dat er binnen de zones van het gemeentelijke beheersgebied geen sanerende maatregelen nodig zullen zijn. Daarom is ervoor gekozen om de bodemkwaliteitskaart in het gehele grondgebied van Bergeijk te aanvaarden als bewijsmiddel bij ruimtelijke procedures en bij omgevingsvergunningen. Hierbij moet wel worden benadrukt dat de locatie waar de ruimtelijke ontwikkeling is gepland niet verdacht mag zijn en/of niet negatief mag zijn beïnvloed door een puntbron. Dit moet worden vastgesteld door minimaal het uitvoeren van een (historisch) vooronderzoek.

Historisch vooronderzoek

In het plangebied is een historisch vooronderzoek verricht². Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenonderzoek en een terreininspectie. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat de restverontreiniging, die direct grenst aan het zuidwestelijk deel van de huidige onderzoekslocatie (perceel Dorpsstraat 17) mogelijk is te relateren aan de aanwezigheid van zinkassen.
- Uit de terreininspectie blijkt dat op de onderzoekslocatie grove stukken met puin en baksteen aanwezig zijn ter plaatse van de voormalige schuur. Dit wordt gezien als een mogelijk asbestverdachte locatie.
- Gezien de (historisch) verdachte activiteiten is geen eenduidige uitspraak te doen ten aanzien van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.
- De verdachte parameters zijn zware metalen en mogelijk asbest.

Gelet op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met zware metalen op het naastgelegen perceel dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd, dat tot doel

² Briefrapport historisch vooronderzoek Voorderstraat te Riethoven, Antea Group, 16 september 2015

heeft om vast te stellen of de bodemverontreiniging doorloopt in het plangebied. Daarnaast wordt aanbevolen de bodemkwaliteit van het gehele terrein vast te leggen door middel van een verkennend bodemonderzoek en gelijktijdig een verkennend asbestonderzoek te verrichten.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Door Antea Group is in de periode van februari 2016 naar aanleiding van het historisch vooronderzoek een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd³. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PCB, zink cadmium en kwik aangetoond. De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan PCB. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen. Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogd gehalte in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

3.2.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg.

Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. Alle wegen in Riethoven zijn opgenomen in een 30 km/h zone. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied mag gezien de aard en locatie van het plan worden aangenomen dat uit akoestisch oogpunt sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen,

³ Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Voorderstraat 1 te Riethoven, Antea Group, 24 maart 2016

waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is 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 uitwerkingsplan betreft de realisering van 4 woningen, als onderdeel van de bebouwde kom van Riethoven. Zowel in het plangebied van dit uitwerkingsplan als voor de volledige inbreidingslocatie in Riethoven geldt dat het aantal van 3.000 woningen bij lange na niet wordt gehaald. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt de bouw van woningen in het plangebied dus 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die invloed hebben op de beoogde ontwikkeling. De gronden ten westen, noorden en oosten van het plangebied maken deel uit van het stedelijk gebied van Riethoven en de gronden ten zuiden van het plangebied behoren tot het buitengebied. (Agrarische) bedrijven liggen op ruime afstand van het plangebied. Uit oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

3.2.5 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). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen waar-

door gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Het plangebied ligt op grote afstand van risicovolle inrichtingen en transportassen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten zuiden van Riethoven liggen twee hogedruk gasleidingen die in beheer zijn van de Gasunie. De buisleidingen hebben geen PR 10^{-6} contour. De inventarisatieafstand - die overeenkomt met de grens van het invloedsgebied - bedraagt 70 respectievelijk 95 meter en reikt niet tot het plangebied. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van woningen.

3.2.6 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Waterhuishouding en wateropgave

Het beleid van de gemeente Bergeijk voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het gemeentelijk rioleringsplan 'Visie op water' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is 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. Nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft een grotendeels braakliggend terrein met uitzondering van één groot bijgebouw, inclusief voorterrein, aan de Voorderstraat. Het bijgebouw zelf heeft een omvang van circa 325 m² en het bijbehorend voorterrein heeft een verhard

oppervlak van circa 275 m². In de bestaande situatie bedraagt het totaal verhard oppervlak derhalve 600 m². Het plangebied ligt op een maaiveldniveau van circa 27 m + NAP (www.ahn.nl).

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van het perceel ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van maximaal vier vrijstaande woningen. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Aangezien er nog geen concrete bouwplannen aanwezig zijn, zijn aannames gedaan voor de omvang van de woningen, bijgebouwen en de erfverharding. De omvang van elke woning is hierbij bepaald op 100 m², waarbij eenzelfde omvang is gehanteerd als leidraad ten aanzien van de toekomstige erfverharding. Dit betekent dat de realisatie van de woonpercelen naar verwachting een toekomstig verhard oppervlak tot gevolg heeft van circa 800 m². De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal derhalve naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 200 m² (800 m² – 600 m²) tot gevolg hebben. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Voor de woningen met de nummers 1, 2 en 3 wordt aangesloten op het aanwezige gescheiden rioleringsstelsel. Woning nummer 4 kan aangesloten worden op de bestaande riolering in de Voorderstraat.



Voorgenomen aansluiting op rioleringsstelsel

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

3.2.7 Flora en fauna

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor (Flora- en faunawet) en een gebiedsgericht spoor (Natuurnetwerk Nederland – voorheen de ecologische hoofdstructuur - en Natuurbeschermingswet 1998). De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten en het NNN en Natuurbeschermingswet 1998 op de bescherming van gebieden. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om die reden is een quickscan flora en fauna verricht in het plangebied⁴. De quickscan heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt dat er binnen drie kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied ('Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux') ligt. Dit Natura 2000-gebied ligt buiten het invloedsgebied van het project wat betreft vermeting en verzuring, verdroging of geluid- en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied verwacht. Er is geen effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en er is geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden.

Soortenbescherming

Op basis van de bureaustudie en het veldbezoek is in beeld gebracht of het plangebied geschikt habitat biedt voor beschermde soorten. Geconcludeerd is dat in het plangebied zwaarder beschermde soorten (broedvogels) niet zijn uit te sluiten. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aanwezig van overige beschermde soorten, waaronder jaarrond beschermde vogelsoorten, vleermuizen, zoogdieren, reptielen en amfibieën.

⁴ Quickscan flora en fauna Voorderstraat te Riethoven, CroonenBuro5, 16 maart 2016

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal half maart tot en met eind juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Conclusie

Omdat voor broedvogels negatieve effecten kunnen worden voorkomen door te werken volgens een gedragscode, is nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.8 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

3.2.9 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 ook de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle 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-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. 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. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen. 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.



	Categorie 1: Archeologisch monument		Esdek
	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde		Mogelijk verstoord
	Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)		Water
	Categorie 4: Gebied met hoge verwachting		
	Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting		
	Categorie 6: Gebied met lage verwachting		
	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting		

Uitsnede Archeologische beleidskaart

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.

De verschillende gebieden worden door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in bestemmingsplannen, 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. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestem-

ming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Binnen de categorieën 4 en 5 komen ondergronds gelegen esdekken voor. Voor de esdekken geldt een andere verstoringsdiepte, daarom zijn de dubbelbestemmingen voor de categorieën 4 en 5 opgesplitst.

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 omgevingsvergunningenstelsel 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 verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Voor het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn, overeenkomstig het erfgoedplan, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. De regeling in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorziet in een onderzoeksverplichting voor verstoringen die dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld én groter zijn dan 250 m², 'Waarde - Archeologie 4.2' voor verstoringen die dieper reiken dan 0,5 meter onder maaiveld én groter zijn dan 500 m².

Cultuurhistorische waarden

In Riethoven 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. 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 vooralsnog 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 bestemmingsplan is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet. Om deze reden zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet allemaal vertaald in het geldende bestemmingsplan.

Ten zuidoosten van Riethoven (en daarmee ten oosten –op enige afstand- van het plan-gebied) zijn de buurtschappen Eind en Heiereind aangeduid als een historisch stedenbouwkundige structuur met een redelijk hoge waarde. De structuur van lintbebouwing op de flanken van het beekdal dateert grotendeels uit de late middeleeuwen. De Voorderstraat is aangeduid als historische lijn met een redelijk hoge waarde. Omdat geen aanpassingen worden gedaan aan deze weg en de ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de kern Riethoven.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4 Juridische planopzet

4.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan '4 woningen Voorderstraat Riethoven 2016' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de bouw van vier woningen in het plangebied.

4.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan kent een relatief gedetailleerde systematiek. Op de verbeelding zijn een woon- en tuinbestemming opgenomen en bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Hierdoor gelden voor de woningen in het plangebied vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de overige woningen in Riethoven.

Bij het opstellen van het onderhavige uitwerkingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.3 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend uitwerkingsplan 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 4.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

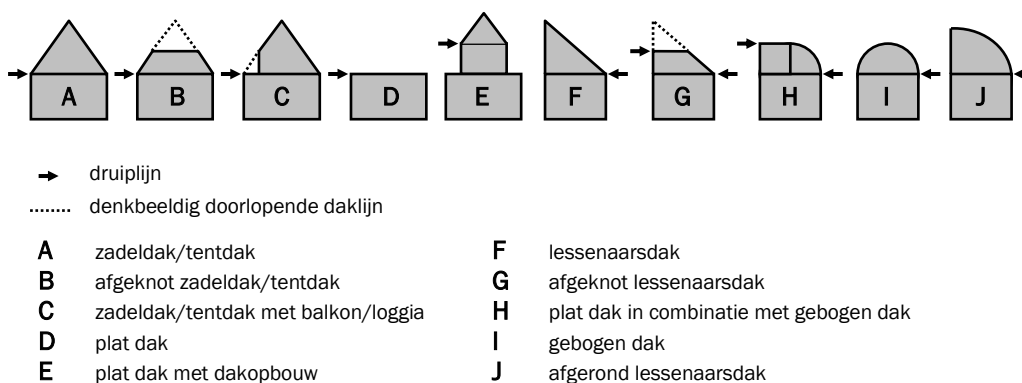
Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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 gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst, 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 2012 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de duiplijn, 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 duiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).

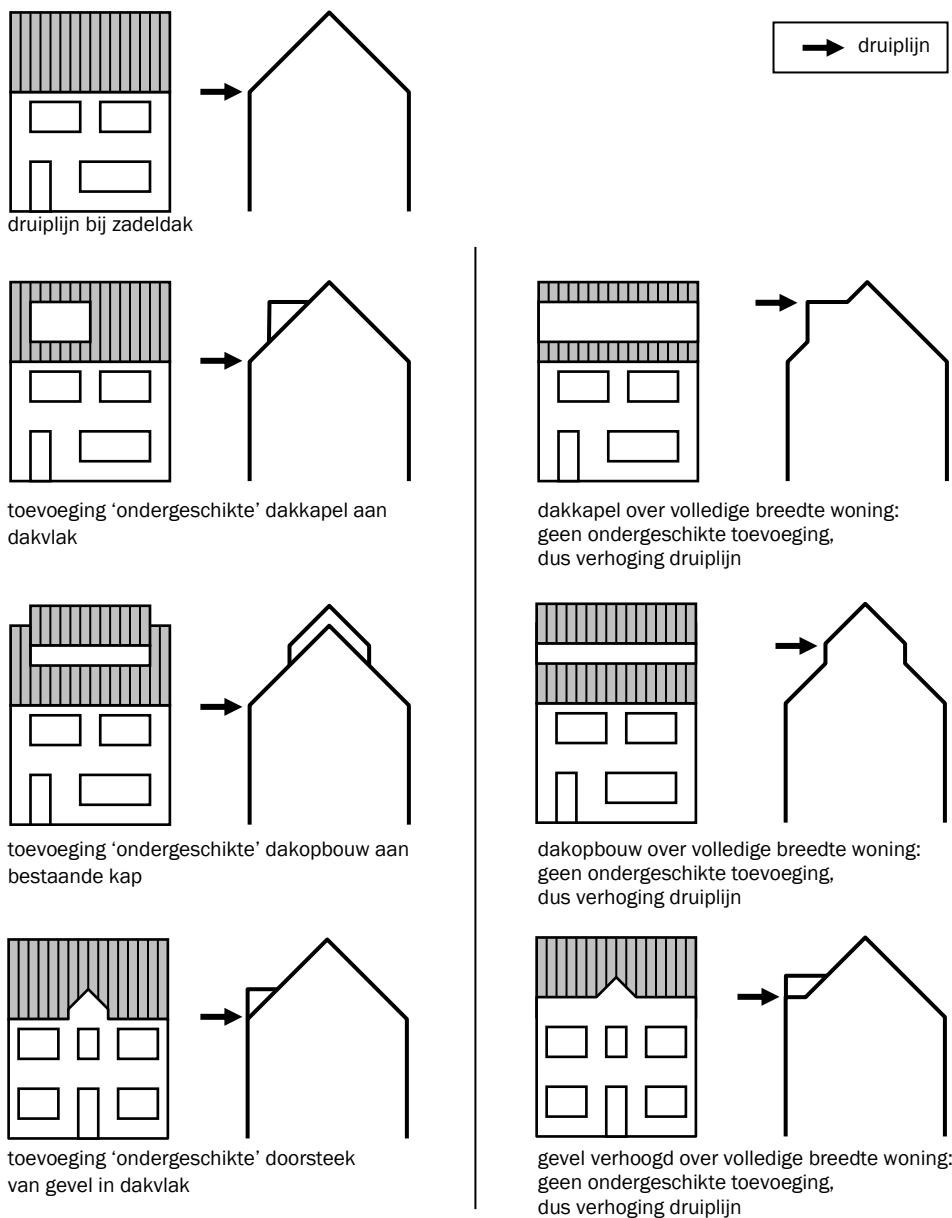


Bepalen van driiplijn bij verschillende kapvormen

Zoals uit bovenstaand schema blijkt, is de hoge zijde van een lessenaarsdak of afgerond lessenaarsdak (schema F en J) niet te beschouwen als driiplijn. 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 4,5 meter en een bouwhoogte van 9,5 meter is toegestaan, zou in plaats van een zadeldak (schema A) een lessenaarsdak kunnen worden gebouwd, 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 een dergelijk (stedelijk) 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 bezien 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 gebouwen, 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 en dergelijke).

In de bouwregels voor gebouwen kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen (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 derhalve de op het perceel aanwezige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Overkappingen dienen dus te voldoen aan de 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 op een woonperceel.

In paragraaf 4.4 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. Deze regel bepaalt dat op alle locaties waar bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd, ook ondergronds gebouwen zijn toegestaan. Ondergronds bouwen is dus zowel toegestaan onder een bovengronds gebouw als daarbuiten. In dat laatste geval geldt echter wel dat bij het bepalen van de oppervlakte van de 'footprint' van het gebouw de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing moet worden meegeteld.

Een ondergrondse bouwlaag die recht onder een bovengronds gebouw ligt, hoeft (net als bijvoorbeeld de eerste verdieping) niet te worden meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte. Daarnaast is een regel opgenomen die lessenaarsdaken bij hoofdgebouwen uitsluit.

- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot (preventieve) mantelzorg.
- 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 een bed en breakfast.
- overige regels: hierin 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 terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel een parkeerregeling opgenomen, op grond waarvan bouwaanvragen kunnen worden getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

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.

4.4 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Tuin

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand) aangeduid.

Tevens is de maximale goothoogte (4,5 meter) op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte.

In de regels zijn nadere bebouwings- en gebruiksregels gegeven. Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken is de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' aangepast op basis van de herziening van de regels van dit plan, zoals op 1 juli 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Bergeijk.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend uitwerkingsplan bevat twee dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4.2'. 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.

5 Procedures

Het ontwerpuitwerkingsplan '4 woningen Voorderstraat Riethoven 2016' heeft vanaf 12 mei 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is binnen deze periode een reactie ontvangen van Waterschap De Dommel. Het waterschap stemt in met uitwerkingsplan, maar merkt op dat de waterparagraaf summier en niet actueel is. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is de waterparagraaf tekstueel aangepast.

Het uitwerkingsplan '4 woningen Voorderstraat Riethoven 2016' is op 12 juli 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het vaststellingsbesluit is als bijlage opgenomen.