

Wijzigingsplan

Beeken 8

Gemeente Bergeijk



Wijzigingsplan

Beeken 8

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Februari 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252282-01A

REG03-0252282-01A

TEK03-0252282-01A

Identificatienummer:

[NL.IMRO.1724.WPUbee0024-VAST](#)

Vastgesteld:

4 februari 2014

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

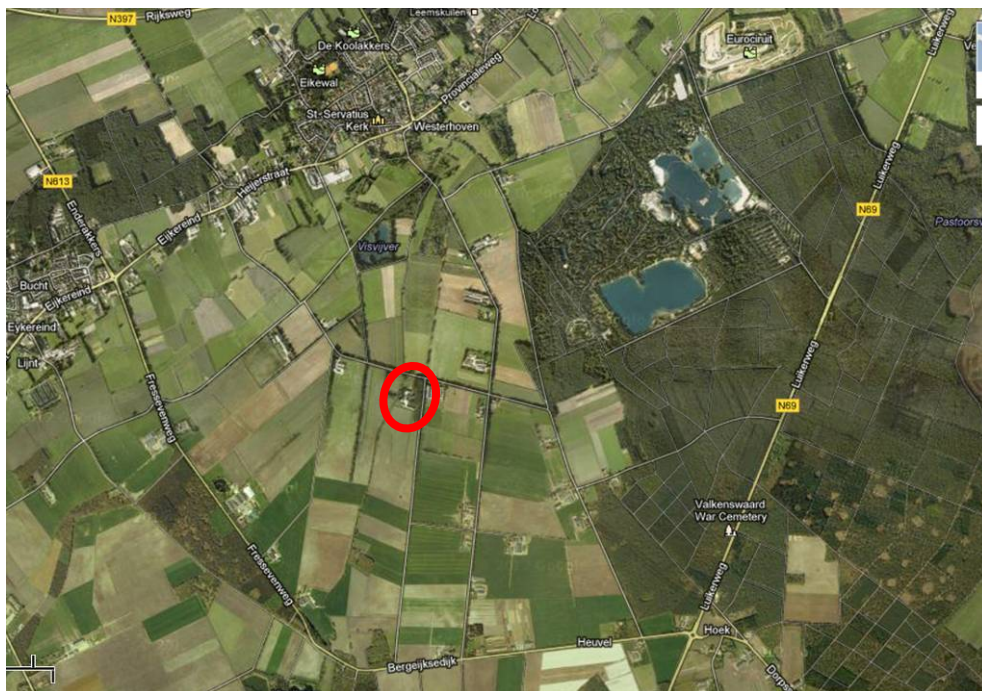
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Achtergronden	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Het initiatief	3
2.4	Vertaling naar het wijzigingsplan	10
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.3	Conclusie	20
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Water	21
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Kabels en leidingen	27
4.8	Verkeer en parkeren	27
4.9	Flora en fauna	27
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
5	Juridische aspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Plansystematiek	31
5.3	Bestemmingen	31
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

1. Gemeentelijke berekening waardevermeerdering en LIR-bijdrage
2. Assortimentslijst en normkosten beplanting en onderhoud Beeken 8 Westerhoven, augustus 2013
3. Kostenberekening totaal Beeken 8 Westerhoven, augustus 2013
4. Quicksan flora en fauna Beeken 8 Westerhoven, Croonen Adviseurs, 10 juni 2013
5. Nota Zienswijzen, gemeente Bergeijk, januari 2014.



Ligging plangebied in rode cirkel binnen de gemeente Bergeijk (bron Google Maps, 2013)



Begrenzing plangebied (bron Bing Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Beeken 8 te Westerhoven is de intentie om de bestaande agrarische activiteiten te beëindigen. Bedoeling is om het perceel te gaan benutten voor een bedrijf dat zich richt op kleinschalig grondverzet en agrarisch verwante activiteiten en voor de stalling van oldtimers.

Deze activiteiten zijn alleen mogelijk als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, die hiervoor is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om deze reden is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het vigerende agrarisch bouwblok, dat is gesitueerd op het perceel Beeken 8 aan de zuidzijde van de weg Beeken, ten zuiden van Westerhoven. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Beekloop. Op nevenstaande foto's is de ligging van het plangebied verduidelijkt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Dit plan is op 7 juli 2011 vastgesteld. Op het plan is een reactieve aanwijzing van de provincie gegeven, die is vastgesteld op 9 augustus 2011. De reactieve aanwijzing heeft geen betrekking op het plangebied.. Deze reactieve aanwijzing is weer gedeeltelijk ingetrokken. De gedeeltelijk ingetrokken reactieve aanwijzing heeft geen betrekking op het plangebied.

Voor het plangebied vigeren de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

Als aanduidingen zijn voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied' en de aanduiding 'bouwvlak' van toepassing.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de juridische aspecten en in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Huidige situatie

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling in het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Achtergronden

Op het perceel aan de Beeken 8 te Westerhoven is in de huidige situatie een akkerbouwbedrijf gevestigd. Het heeft een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning met een oppervlakte van 10.000 m². De bewoners hebben een leeftijd bereikt waarop zij willen stoppen met het bedrijf en kleiner willen gaan wonen.

Een zelfstandig ondernemer zonder personeel met een bedrijf voor kleinschalig grondverzet en uitvoering van diverse werkzaamheden voor landbouw- en hoveniersbedrijven wil zijn bedrijf op het perceel vestigen en een deel van de bestaande opstallen benutten voor de stalling van oldtimers.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel Beeken 8 betreft een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning. De bebouwing ligt op afstand van de weg Beeken. Een lange oprit leidt naar de bebouwing. Aan de westzijde van het perceel loopt de Beekloop, een beek die meer naar het noorden uitmondt in de Keersop. Het bedrijf bevindt zich in het beekdal van de Beekloop. Op het terrein bevindt zich veel groen. Ten zuiden van de bebouwing zijn langs de Beekloop essen geplant. Ten oosten van de bebouwing op het perceel is een productiebos van populieren aanwezig. Aan de oostrand van het perceel loopt een onverharde weg.

De bebouwing op het perceel betreft de bedrijfswoning, twee schuren en een mestsilos. Alle bebouwing is opgetrokken in 1 bouwlaag met kap.

De foto's op nevenstaande pagina geven een impressie van de bestaande situatie.

2.3 Het initiatief

In de huidige situatie is aan de Beeken 8 te Westerhoven sprake van een agrarisch bedrijfsperceel met een bedrijfswoning en schuren. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' is het perceel bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden 2'. De bebouwing is gesitueerd binnen een agrarisch bouwblok van 1.0 hectare.



Bedrijfswoning



Bedrijfswoning



De te slopen mestilo



De Beekloop



Bebouwing in de zuidoosthoek van het plangebied, waar statische opslag is voorzien



Productiebos op oostelijk deel van het perceel



Betonverharding ten westen van mestilo

Intentie is om het perceel in gebruik te nemen als reguliere bedrijfsbestemming (milieucategorie 1 of 2). Het bouwblok wordt teruggebracht tot 5000 m².

Het beoogde bedrijf betreft een eenmansbedrijf voor kleinschalig grondverzet met een milieucategorie 2 (SBI-code 2008 = 016: algemeen (o.a. loonbedrijven) met een b.o. van minder dan 500 m². Het bedrijf wordt gevestigd in de bestaande bebouwing achter het woonhuis. Het oppervlak van deze bebouwing bedraagt minder dan 400 m². De bebouwing wordt benut voor de stalling van materieel voor kleinschalig grondverzet.

Veel voorkomende werkzaamheden die het bedrijf uitvoert zijn:

- het rooien van bomen en struiken
- het uitmesten van opstallen
- het maken van erfverhardingen

De machines die hiervoor gebruikt worden zijn:

- 2x minigraver (1x 1000 kg en 1 x 3500 kg)
- 1 x tractor met verschillende werktuigen
- 1x mini loader (1500 kg)
- 1 container aanhanger voor de tractor met 2 containers.

De overige bebouwing op het terrein zal worden gebruikt voor statische opslag. Deze bebouwing heeft een bedrijfsoppervlak van ca. 650 m².

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid die voorziet in omzetting van een agrarische – naar een niet agrarische bestemming dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan. De waardevermeerdering die optreedt door de functieverandering dient gecompenseerd te worden op basis van het bepaalde in de LIR (landschapsinvesteringsregeling) De Kempen.

Krachtens de LIR kan de kwaliteitsverbetering betreffen een:

- a. Landschappelijke inpassing van bebouwings- en bestemmingsvlakken;
- b. Aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. Aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording etc);
- d. Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. Verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken
- g. Fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Geconstateerd kan worden dat het perceel aan de Beekloop grenst en dat hier goede kansen liggen om tot aanleg en herstel van natuur- en landschapselementen te komen ter versterking van de natuur. Voor de Beekloop bestaan echter reeds plannen. Om die reden is bezien of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen kunnen worden, zodat er uiteindelijk een verbeteringsslag plaatsvindt in aanvulling op de maatregelen aan de Beekloop.

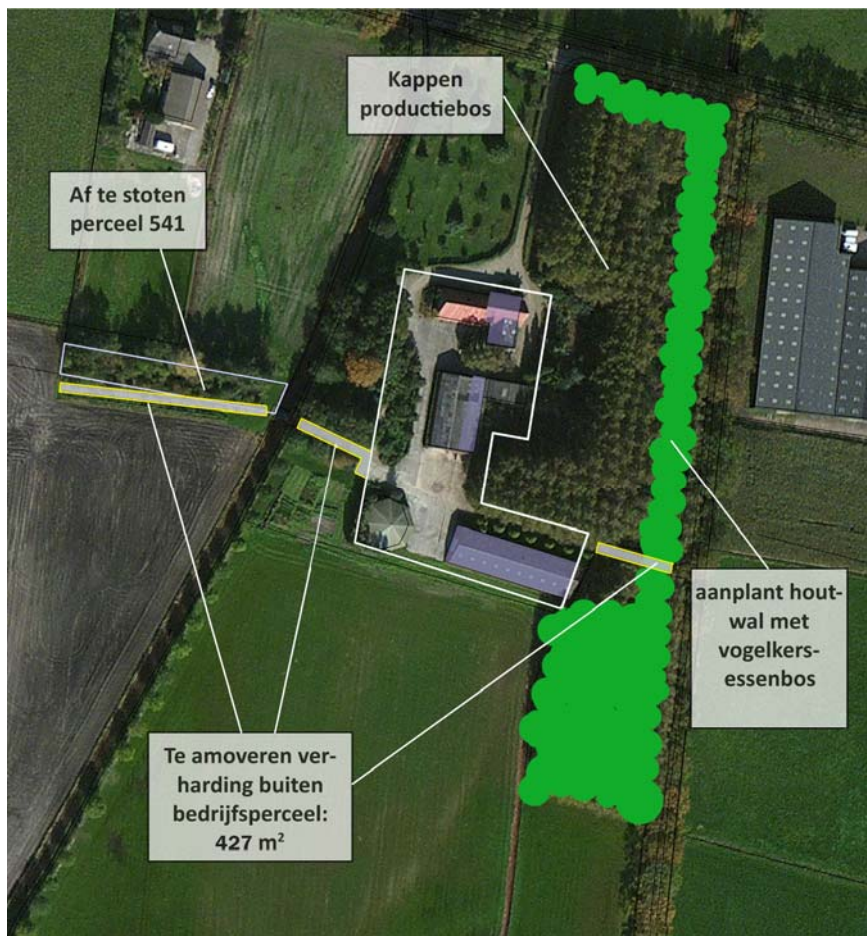
Er is de nodige overtollige verharding op het perceel aanwezig, die verwijderd kan worden (punt e kwaliteitsverbetering LIR).

De oostzijde van het perceel wordt in belangrijke mate geoccupeerd door een agrarisch productiebos van populieren, dat binnen afzienbare tijd gereed is om gerooid te worden. Door het ministerie van LNV is ontheffing verleend voor het planten en kappen van het productiebos in de EHS. Het kappen hoeft derhalve niet gecompenseerd te worden. Hier is de aangewezen plek om maatregelen in het kader van een duurzame landschapsverbetering te treffen.

Aan de oostzijde van het perceel loopt een onverharde weg, die over de lengte van het huidige productiebos begeleid kan worden door een robuuste houtsingel van minimaal 10 m breed. Deze kan zich aan de zijde van De Beeken doorzetten tot aan de inrit, zodat gedeeltelijke afscherming van het perceel plaatsvindt en (ten westen van de inrit) de huidige ruimtelijk visuele beleefbaarheid van het perceel intact blijft.



Maatregelen binnen de nieuwe bedrijfsbestemming



Maatregelen buiten de nieuwe bedrijfsbestemming

Rekening is gehouden met de aanplant van bosplantsoen en (op een onderlinge plantafstand van gemiddeld 8 m) de aanplant van grotere bomen, zodat de houtsingel binnen relatief korte tijd bijdraagt aan het landschappelijk beeld. De toe te passen beplanting betreft beplanting die voorkomt in beekdalen in de Kempen (Vogelkers-Essenbos, beplantingstype 43Aa5). De toe te passen beplantingssoorten zijn gespecificeerd in het beplantingsplan dat in deze paragraaf is opgenomen. De soorten, maten en aantallen zijn gespecificeerd in de tabel die is opgenomen in de bijlage bij deze plantoelichting (maatregelen zoals onder punt b LIR)

Aan de zuidzijde van het perceel wordt voorzien in een inheemse haag eveneens bestaande uit beplantingssoorten uit het vogelkers-essenverband die bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van de (bestaande) bebouwing en die zorgt voor windafscherming (maatregelen zoals onder b LIR)

Het perceel met kadastraal nummer 514 aan de westzijde van de beek kan worden afgestoten (maatregelen zoals onder f LIR).



Nieuwe situatie

Buiten de investeringen vanwege de landschapsinvesteringsregeling, is ook voorzien in de verwijdering van de bestaande meststilo en aanplant van 500 m² bosplantsoen (eveneens beplantingstype 43Aa5 Vogelkers-Essen) ter plaatse en langs het pad tussen het (te amoveren) productiebos en de schuur aan de zuidoostzijde. Met deze boombeplanting wordt voorzien in een landschappelijke verbetering binnen het beslag van het nieuwe bestemmingsvlak bedrijvigheid.



Beplantingsplan

Door de gemeente is berekend dat vanwege de ontwikkeling een waardevermeerdering van € 135.500,- wordt gerealiseerd. Deze waardeberekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. 20% van deze waardevermeerdering dient in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling te worden besteed aan kwalitatieve verbetering van het landschap middels maatregelen zoals hiervoor in deze paragraaf aangegeven.

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt dat aan deze verplichting ruimschoots wordt voldaan.

Basisinspanning land- schapsinvesteringsrege- ling		Te effectueren kwali- teitsverbetering	
Waarde bestaand	€ 250.000	Wegnemen verharding	€ 5.240
Waarde nieuw	€ 385.500	Realisatie houtsingel	€ 14.021
Waardeverschil	€ 135.500	Afstoten perceel met kad. Nr. 514	€ 675
20% waardeverschil als basisinspanning voor kwaliteitsverbetering	€ 27.100	Subtotaal maatregelen	€ 19.936
		Groot onderhoud bo- men en houtwal gedu- rende 10 jaar	€ 9.506
		Totaal, exclusief staartkosten	€ 29.442

In de assortimentslijst met normkosten, die in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen, zijn de maatvoering, beplantingssoorten en plantafstanden verduidelijkt en is aangegeven welke kosten aanplant en onderhoud met zich meebrengen.

In de kostprijsberekening, die in de bijlage is opgenomen is verduidelijkt hoe de totale kosten zijn opgebouwd.

2.4 Vertaling naar het wijzigingsplan

Het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld aan de hand van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 8.7.2 (wijzigen ten behoeve van niet agrarische functies), zoals opgenomen in de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden 2' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'.

Op welke wijze aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan staat beschreven in paragraaf 3.2.1 van dit wijzigingsplan.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Hierna zijn derhalve de belangrijkste bevindingen uit het provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve 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 hoofdwegenet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

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

Relatie met het bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in omzetting van een agrarische bestemming in een kleinschalige bedrijfsbestemming. Dit is in lijn met het bovenvermelde beleid.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, zoals vastgesteld door provinciale Staten op 11 mei 2012 en in werking vanaf 1 juni 2012, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen (zoals hier het geval) in principe moeten voldoen.

De voor het voorliggende plan van belang zijnde onderdelen van de verordening zijn in bijgaande tabel samengevat. Daarbij zijn in **vet** de onderdelen gemarkeerd die inhoudelijk van belang zijn en waarop hierna nog nader ingegaan wordt zijnde: artikel 1.1, artikel 2 en artikel 11.6. Daarnaast zijn er drie in **vet/cursief** gemarkeerde onderdelen die in feite alleen informatief van belang zijn. Dat vanwege het gegeven dat de planlocatie weliswaar gelegen is in een van de als zodanig op de bij de verordening behorende kaarten aangewezen gebieden (resp. EHS/attentiegebied EHS, Groenblauwe mantel, Agrarisch gebied en Extensiveringsgebied), maar dat gezien de aard en omvang van de in dit geval beoogde ontwikkeling de betreffende ligging en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening inhoudelijk niet van toepassing zijn op deze specifieke ontwikkeling. De overige onderdelen van de verordening(sregels) zijn in dit geval in het geheel niet van toepassing

Hoofdstuk, onderwerp	Relevant(e) artikel(en)	Opmerking
1 Algemene bepalingen	1.1 Begripsbepalingen 1.2 Werking van deze verordening	Van belang of sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling en de aard daarvan.
2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	2.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit / zuinig ruimtegebruik 2.2 Kwaliteitsverbetering landschap	Algemeen van toepassing bij ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.
3 Stedelijke ontwikkeling	n.v.t.	Plangebied buiten stedelijk gebied of zoekgebied verstedelijking.
4 Ecologische hoofdstructuur (EHS)	4.1 Aanwijzing/begrenzing van gebieden 4.2 Bescherming van de EHS 4.4 Bescherming van de attentiegebieden EHS	<i>Planlocatie ligt binnen een besluitvlak EHS en binnen een besluitvlak attentiegebied EHS. Betreft functiewijziging van agrarisch bedrijf in niet-agrarisch bedrijf en statische opslag, die resulteert in een afname van bebouwing, verharding en agrarisch grondgebruik (hoofdzakelijk omzetting naar natuur buiten bedrijfsbestemming en bedrijfsbestemming binnen contour vigerend agrarisch bouwblok). De ontwikkeling heeft derhalve zeker geen nadelige invloed op EHS/attentiegebied EHS, eerder positief.</i>
5 Water	5.6 Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen	Aan de westzijde vallen kleine delen van het plangebied binnen de 25-m

		zone aan weerszijden van de Beekloop ten behoeve van meandering van deze beek. In deze zone wordt bestaande verharding verwijderd en, ter plaatse van de te slopen mestsi- lo, bosplantsoen aangebracht. Ge-constateerd kan daarmee worden dat de ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de omstandigfhe- den voor herstel van de Beekloop maar eerder een gunstige invloed.
6 Groenblauwe mantel (gbm)	6.1 Aanwijziging/begrenzing groen- blauwe mantel	Planlocatie ligt binnen Groenblauwe mantel. Betreft functiewijziging van agrarisch bedrijf in niet-agrarisch bedrijf en statische opslag, die re- sulteert in een afname van bebou- wing, verharding en agrarisch grondgebruik (hoofdzakelijk omzet- ting naar natuur buiten bedrijfsbe- stemming en bedrijfsbestemming binnen contour vigerend agrarisch bouwblok). De ontwikkeling heeft derhalve zeker geen nadelige in- vloed op de groenblauwe mantel, eerder positief.
7 Aardkunde en cultuurhistorie	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen cul- tuurhistorische of aardkundige aan- dachtsgebieden.
8 Agrarisch gebied	8.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden	Plangebied in Agrarisch gebied (in- formatief / inhoudelijk niet van be- lang). Er wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vi- gerende bestemmingsplan.
9 Intensieve veehouderij	9.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden	Plangebied in Extensiveringsgebied (informatief / inhoudelijk niet van belang). Er wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.
10 Glastuinbouw	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen ge- bieden voor glastuinbouw / moge- lijk doorgroeigebied glastuinbouw.

11 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling (ro), buiten bestaand stedelijk gebied	11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen	Van belang dat nieuwbouw van woning(en) of zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt voorkomen.
12 Regionaal ruimtelijk overleg	n.v.t.	
13 Algemene bepalingen voor GS	n.v.t.	
14 Slotbepalingen	n.v.t.	

Algemene bepalingen

Wat betreft de algemene bepalingen is bij voorliggend plan (op grond van artikel 1.1 onder 72 en artikel 2.1 onder 1) sprake van een, in het kader van de verordening, relevante ruimtelijke ontwikkeling, omdat het initiatief de benutting van een VAB betreft ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en statische opslag, die alleen mogelijk is middels wijziging van het vigerende bestemmingsplan.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de **zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit** (zoals vervat in artikel 2.1) kan wat betreft behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in bijzonder wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik kan het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- In navolging van het bepaalde onder artikel 2.1.2 a wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing in het plangebied. Er vindt geen uitbreiding, maar juist beperking van de bebouwing plaats: de bestaande mestsilo op het terrein wordt gesloopt.
- het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel wordt daarmee, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden, met name ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan in hoofdstuk 4).

Daarmee wordt aan de betreffende regels van de verordening voldaan.

Met betrekking tot de regels voor de **kwaliteitsverbetering van het landschap** (zoals vervat in artikel 2.2 Vr) kan in relatie tot het plan het volgende opgemerkt worden;

- Er is sprake van het opheffen van een agrarisch bouwblok met een oppervlak van 10.000 m² binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2' en het terugbrengen, binnen de contouren van dit bouwblok van een bedrijfsbestemming van 5000 m².
- Voorts wordt kwaliteitsverbetering doorgevoerd door toepassing van maatregelen, zoals genoemd in artikel 2.2.3 Vr onder:
 - b. *Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land*

het productiebos in het oostelijk plandeel wordt gekapt. Hiervoor in de plaats wordt voorzien in de aanplant van Vogelkers-Essenbos. Het Vogelkers-

Essenbos is het bostype dat wordt aangetroffen in de beekdalen in de oostelijke Kempen (beplantingstype 43Aa5). Hierdoor ontstaat een landschapseigen groene begeleiding van de onverharde weg aan de oostzijde van het plangebied en wordt een landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing geëffectueerd, die meer kwaliteit heeft dan het huidige productiebos (biodiversiteit i.p.v. monocultuur) en duurzamer is (een productiebos wordt gekapt als de bomen groot genoeg zijn).

d. *het wegnemen van verharding*

Totaal wordt 470 m² verharding op het terrein uitgenomen en afgevoerd.

e. *het slopen van bebouwing*

De mestsilo aan de zuidrand van het plangebied met een oppervlak van ruim 250 m² wordt gesloopt.

Berekend is door de gemeente, welke waardevermeerdering optreedt door het veranderde gebruik in het plangebied. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze plantoelichting. Ingevolge de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dient 20% van deze waardevermeerdering besteed te worden aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de bijlage bij deze toelichting is in beeld gebracht welke maatregelen worden toegepast en wat de hiermee gepaard gaande kosten zijn. Inzichtelijk is gemaakt dat meer dan 20% van de waardevermeerdering wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

EHS, Attentiegebied EHS, Groenblauwe mantel, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Beschermende bepalingen voor de EHS, attentiegebied EHS, groenblauwe mantel, en relevante bepalingen ten aanzien van agrarisch gebied en intensieve veehouderij zijn opgenomen in de planregels bij dit wijzigingsplan, die terzake identiek zijn aan de regels in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011.

Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

In artikel 11.6.1 Vr staat het volgende aangegeven:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits:

a. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².*

Het bestemmingsvlak voor bedrijvigheid heeft een oppervlak van niet meer dan 5000 m².

b. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt*

De bestaande mestsilo op het terrein is in de nieuwe situatie overtollig en zal worden gesloopt.

c. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger*

Het beoogde bedrijf betreft een eenmansbedrijf voor kleinschalig grondverzet met een milieucategorie 2 (SBI-code 2008 = 016: algemeen (o.a. loonbedrijven) met

een b.o. van minder dan 500 m². Het bedrijf wordt gevestigd in de bestaande bebouwing achter het woonhuis. Het oppervlak van deze bebouwing bedraagt minder dan 400 m². De bebouwing wordt benut voor de stalling van materieel voor kleinschalig grondverzet.

d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven*

De beoogde ontwikkeling is ten behoeve van één eenmansbedrijf

e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie*

Er zal geen sprake zijn van een kantoorvoorziening met baliefunctie

f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²*

Er zal geen sprake zijn van een detailhandelsfunctie.

Zoals in navolgende paragraaf 3.2 is beschreven, zijn de regels uit de Verordening ruimte in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' nader aangescherpt. In deze paragraaf zal inzichtelijk worden gemaakt, hoe ook aan deze aangescherpte voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2012 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend plan beoogd wordt.

3.1.3 Ontwerp-Wijziging Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In hun vergadering van 22 maart 2012 hebben Provinciale Staten een aantal besluiten genomen in het kader van de transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020.

Deze wijziging heeft gevolgen voor de bepalingen in de Verordening ruimte ten aanzien van agrarische bedrijven. Van agrarische bedrijven is in onderhavig plan geen sprake.

In en rondom het plangebied zijn in de ontwerp-Wijziging Verordening ruimte 2012 geen begrenzingen veranderd van gebieds- en zoekgebiedsaanduidingen.

De periodieke actualisatie van de Verordening ruimte zal derhalve geen veranderingen laten zien, die relevant zijn voor het plan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het plangebied is verwoord in het vigerende plan 'Buitengebied Bergeijk 2011'. Voor het plangebied vigeert de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2'.

Binnen deze bestemming is in artikel 8.7.2 aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

Hieronder worden deze voorwaarden aangegeven en wordt vermeld hoe aan de voorwaarden voldaan wordt.

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft het vigerende bouwvlak dat is gesitueerd op het perceel van de Beeken 8.

b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk

Voortzetting van het agrarisch bedrijf aan de Beeken 8 is vanwege pensionering niet aan de orde. Er is geen bedrijfsopvolger, zodat agrarisch hergebruik niet reëel is.

c. Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m² waarbinnen de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende verhardingen en bebouwing ten behoeve van de niet agrarische functie is gesitueerd.

Binnen de contouren van het vigerende agrarische bouwvlak is een bedrijfsbestemming gesitueerd met een oppervlakte van 5000 m². binnen het bestemmingsvlak bevinden zich de voormalige agrarische bedrijfswoning en de voormalige agrarische opstallen, die hergebruikt worden ten behoeve van de niet-agrarische functie met omliggende verhardingen.

Rondom het bestemmingsvlak 'bedrijf' blijft de vigerende onbebouwde bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2' gehandhaafd. Binnen deze bestemming ligt ook de oprit tot het complex. Deze oprit past binnen de doeleindenomschrijving van de vigerende agrarische bestemming.

d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1.5 ha, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' waar de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 5000 m².

Deze situatie is bij onderhavig initiatief niet aan de orde.

e. De oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functies per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot de onder f genoemde oppervlakte, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.

De bestaande mestsilo die gesitueerd is aan de zuidrand van het plangebied zal worden gesloopt, teneinde op aantoonbare wijze te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van 10% binnen het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van niet-agrarische functies (zie punt m). De overige bebouwing zal worden hergebruikt (zie onder f). Er zijn geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

- f. *De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:*
1. *Statische (binnen)opslag, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van opslag niet meer mag bedragen dan 1000 m²;*
 2. *recreatie, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van recreatie niet meer mag bedragen dan 500 m², waarbij een oppervlakte van 100 m² gebruikt mag worden ten behoeve van ondergeschikte horeca (inclusief terras);*
 3. *een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 400 m²;*
 4. *zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van deze voorzieningen niet meer mag bedragen dan 250 m², waarbij een oppervlakte van 100 m² gebruikt mag worden ten behoeve van ondergeschikte horeca (inclusief terras).*

Bij de toepassing van deze regels hanteert de gemeente Bergeijk het beleid dat bovengenoemde functies en oppervlakken cumulatief kunnen worden toegepast.

Zoals aangegeven in het inrichtingsvoorstel (zie hoofdstuk 2 'planbeschrijving') blijven, naast de bedrijfswoning, twee opstallen gehandhaafd.

De opstal met een oppervlak van 384 m² ten zuiden van de bedrijfswoning zal worden benut voor bedrijfsactiviteiten. De beperking van de bedrijfsactiviteiten tot deze opstal is in de regels vastgelegd..

De aanbouw bij deze opstal met een oppervlak van 91 m² is bedoeld voor statische opslag.

Dit is eveneens het geval met de opstal in het zuidoosten van het plangebied. Deze opstal heeft een oppervlak van 554 m² en zal benut worden voor de stalling van oldtimers.

De statische opslag is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Het totaal aan bedrijvigheid bedraagt derhalve minder dan 400 m² (nl. 384 m²) en het totaal aan statische opslag bedraagt minder dan 1000 m² (nl. 651 m²).

Aldus kan geconstateerd worden dat aan de bepalingen onder f voldaan wordt.

- g. *Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan*

Er is uitsluitend binnenopslag voorzien en niet in kassen.

- h. *Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie zijn niet toegestaan, uitgezonderd productiegebonden detailhandel tot maximaal 100 m² ten behoeve van activiteiten zoals genoemd in f onder 4.*

Niet van toepassing voor onderhavig initiatief.

- i. *De niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.*

De nieuwe bedrijvigheid in het plangebied heeft krachtens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een maximale richtafstand van 30 m (omgevingstype 'rustig buitengebied') vanwege geluid. Gevoelige bebouwing rondom het plangebied bevindt zich op meer dan 30 m van de bedrijfsbestemming, zodat het bedrijf geen beperkingen ondervindt. De bedrijfswoning in het plangebied betreft een bestaande bedrijfswoning, die ook in de huidige situatie geen beperkingen oplevert voor omliggende bedrijvigheid.

- j. *De niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*

Zoals aangegeven betreft het nieuwe bedrijf een bedrijf van een zelfstandig ondernemer zonder personeel. Dit bedrijf is aan te merken als een arbeidsextensief (eenmansbedrijf) en bezoekersextensief bedrijf. Ingevolge de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (brochure 317, oktober 2012) is de verkeersgeneratie voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied gemiddeld 4.8 motorvoertuigen per 100 m² B.V.O. Het bedrijf heeft een B.V.O. van bijna 400 m² de statische opslag op het terrein voor oldtimers heeft een oppervlak van bijna 600 m² B.V.O. De verkeersgeneratie bedraagt daarmee in theorie ca. 48 motorvoertuigen/etmaal, inclusief vrachtverkeer. In praktijk zal dit aantal naar alle waarschijnlijkheid kleiner zijn.

- k. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.*

In de planbeschrijving (hoofdstuk 2) is aangegeven op welke wijze landschappelijke inpassing voorzien is.

- l. *De verwezenlijking, het behoud en het beheer van het (zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' en/of een 'zoekgebied voor het herstel en behoud van watersystemen' mag niet worden belemmerd of aangetast.*

Door de ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden de EHS en het gebied rond de Beekloop (zoekgebied voor herstel en behoud van watersystemen) niet belemmerd of aangetast, maar eerder versterkt.

- m. *In afwijking van het bepaalde onder lid k dient, indien de wijziging plaatsvindt op een locatie welke gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' een positieve bijdrage geleverd te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken door tenminste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten behoeve van de niet-agrarische functie aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie danwel elders in het plangebied.*

Binnen de bedrijfsbestemming is 10% benut voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering wordt verkregen door sloop van de bestaande mestlo (ruim 250 m²), het wegnemen van verharding (ruim 70 m² binnen het bestemmingsvlak) en

de aanplant van 500 m² Vogelkers-Essenbos (bostype dat kenmerkend is voor beekdalen in de oostelijke Kempen).

Op de verbeelding is dit oppervlak opgenomen onder de functieaanduiding 'groen'.

- n. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*

Dit punt verwijst naar maatregelen, zoals genoemd in artikel 2.2.3 van de Verordening ruimte. Welke maatregelen zullen worden getroffen is reeds aangegeven in paragraaf 3.2.2.

3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het initiatief vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of daarmee vergelijkbare planvorm verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De voorgenomen functiewijziging leidt niet tot een gevoeliger gebruik in relatie tot de bodem- en grondwaterkwaliteit. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing verandert, maar is niet bedoeld voor langdurig verblijf van personen (in- en uitrijden van machines loonwerkbedrijf en statische opslag). De verblijfstijd zal over het algemeen korter dan 2 uur zijn.

Conclusie

Vanwege bodem- en grondwaterkwaliteit zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief.

4.2 Water

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

4.2.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. 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' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het

voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het 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.

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.

4.2.2 Locatiestudie

Het initiatief is gelegen ten zuiden van de kern Westerhoven en is gesitueerd aan de Beeken. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een hoofdwaterloop genaamd de Beekloop. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door een tertiaire perceelsloot. Hierbij is het naastgelegen perceel deels aangeduid als waterbergingsgebied. Tot slot betreft de noordelijke begrenzing een schouwsloot, gelegen aan de Beek.

Het plangebied is gelegen binnen een natte natuurparel. Binnen het plangebied zelf zijn de agrarische gronden hierbij aangeduid als 'natte natuurparel' en het agrarisch bouwblok als 'beschermingszone natte natuurparels'. Natte natuurparels zijn door de provincie Noord-Brabant aangewezen gebieden met bijzondere natuurwaarden. Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur in de natte natuurparels en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van deze natuurwaarden kunnen hebben. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Tot slot is het plangebied vergunningsplichtig vanwege de ligging binnen een Keurgebied en een bufferzone van 25 meter ten behoeve van de meandering van de Beekloop.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 17,3m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120cm onder maaiveld (Watertoetsviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zwak lemig fijn zand. Deze gronden zijn geclassificeerd als een beek-eerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke gekenmerkt wordt door sterke kwel.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de beëindiging van de bestaande agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van de oprichting van een bedrijf voor kleinschalig grondverzet en uitvoering van diverse werkzaamheden voor landbouw- en hoveniersbedrijven. Deze toekomstige bedrijfsvoering vindt plaats binnen een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied. De overige bouwwerken alsmede de overbodige erfverharding wordt verwijderd.

4.2.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven derhalve formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De eventuele afvoer van afvalwater vindt plaats door middel van de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden geen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Conform de Wet geluidhinder geldt geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het wijzigingsplan aan de orde.

4.4 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, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de vestiging mogelijk van een eenmansbedrijf voor kleinschalig grondverzet en uitvoering van diverse werkzaamheden voor landbouw- en hoveniersbedrijven.

Dit bedrijf is aan te merken als een arbeidsextensief (eenmansbedrijf) en bezoekersextensief bedrijf. Ingevolge de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (brochure 317, oktober 2012) is de verkeersgeneratie voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied gemiddeld 4.8 motorvoertuigen per 100 m² B.V.O. Het bedrijf heeft een B.V.O. van bijna 400 m² de statische opslag op het terrein voor oldtimers heeft een oppervlak van bijna 600 m² B.V.O. De verkeersgeneratie bedraagt daarmee in theorie ca. 48 motorvoertuigen/etmaal, inclusief vrachtverkeer. In praktijk zal dit aantal naar alle waarschijnlijkheid kleiner zijn.

Geconstateerd kan worden dat dit aantal zich ver onder de grens van 7500 verkeersbewegingen bevindt, die gehanteerd wordt als bovengrens voor 'niet in betekenende mate' bij woonwijken.

Conclusie

Aangezien de verkeersaantrekkende werking van dit plan gelijk is aan circa 19 verkeersbewegingen per etmaal, kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5 Externe veiligheid

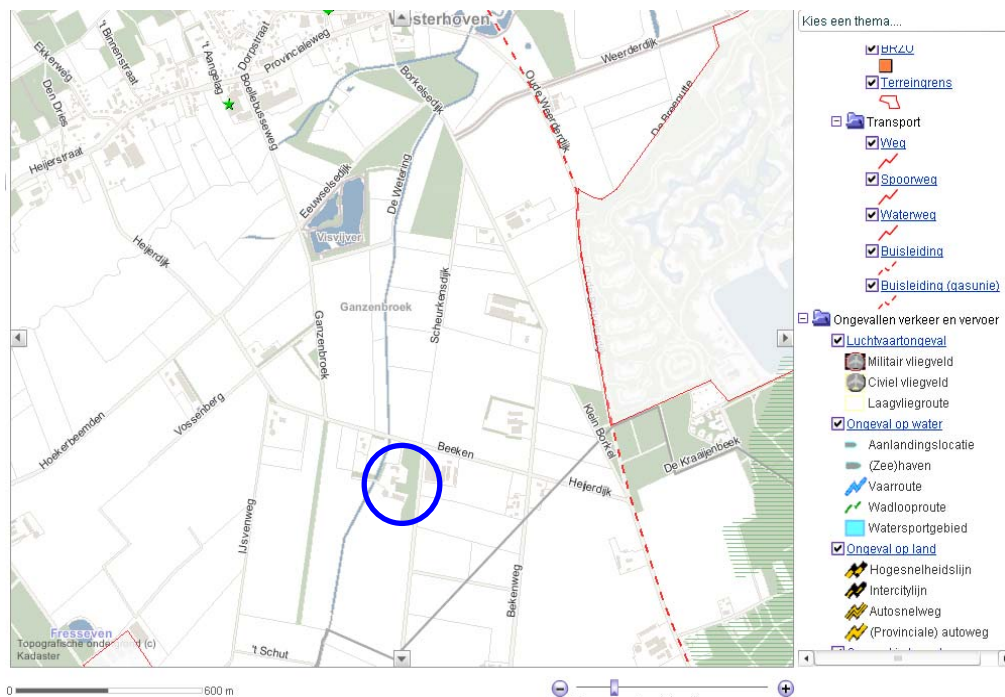
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a.

van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied in blauw (Bron: nationale risicokaart, 2013)

Op ruim 600 m afstand van de oostgrens van het plangebied ligt onder de Weerderdijk een DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) leiding met een inwendige diameter van 204,98 mm en een maximale werkdruk van 80 bar. De leiding heeft een PR 10^{-6} contour van 0 m. Geconstateerd kan derhalve worden dat het plangebied is gesitueerd buiten het invloedsgebied van de leiding.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het kleinschalig grondverzetbedrijf waarvan in het initiatief in onderhavig wijzigingsplan sprake is, is ingevolge de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf. Ingevolge onderhavig wijzigingsplan is milieucategorie 2 ook de maximale milieucategorie die toelaatbaar is in het plangebied.

Het omgevingstype, waarin het plangebied zich bevindt, kan worden gekwalificeerd als een omgevingstype 'rustig buitengebied'. Voor bedrijvigheid in een rustig buitengebied gelden de volgende richtafstanden tot hindergevoelige functies. Voor milieucategorie 2 bedrijven geldt binnen het omgevingstype 'rustig buitengebied' een richtafstand van 30 m tot hindergevoelige functies.

Geconstateerd kan worden dat hindergevoelige functies op meer dan 30 m van de bedrijfsbestemming binnen het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie

De bedrijvigheid die mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig wijzigingsplan levert geen hinder op voor gevoelige functies die rond het plangebied zijn gelegen.

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied zullen geen openbare wegen worden aangelegd. Het gebied wordt aan de bestaande openbare wegen ontsloten via de bestaande inrit op de straat Beeken. Voor de interne ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharding op het terrein. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Uitgaande van de parkeerrichtlijnen in de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (brochure 317, oktober 2012) bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf gemiddeld 1.1 parkeerplaats per 100 m² B.V.O. Het eenmansbedrijf heeft een B.V.O. van bijna 400 m² de statische opslag op het terrein voor oldtimers heeft een oppervlak van bijna 600 m² B.V.O. Totaal zou ingevolge de parkeerkencijfers een aantal van 11 parkeerplaatsen nodig zijn vanwege de bedrijfs- en opslagactiviteiten. Vanwege de woning komt daar nog een aantal van 2.4 parkeerplaatsen bij.

De vraag is of dit aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zal zijn. In ieder geval blijft op het terrein voldoende verharding aanwezig om hierin te voorzien, zonder dat de verharding hoeft te worden uitgebreid.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Er is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna verricht. De resultaten zijn opgenomen in een rapportage d.d. 13 juni 2013 die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

4.9.1 Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Het productiebos dat gekapt wordt, valt binnen de begrenzing van EHS met het natuurbeheertype 'Nog om te vormen van landbouwgrond'. Het is niet bekend hoe het bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant) deze landbouwgrond om wil vormen en wat de ambitie is in dit gebied. Het is momenteel niet mogelijk om het effect te bepalen, aangezien niet bekend is wat de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied zijn. Wel is duidelijk dat het gebied begrensd is als EHS. Aanbevolen wordt om bij de provincie na te gaan wat de ambitie is of wordt binnen de begrenzing van deze EHS. Zodra de plannen concreet zijn (wat er na de kap van het productiebos gedaan wordt met het terrein) wordt aanbevolen deze voor te leggen aan het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant.

Op circa 0,95 à 1,5 kilometer van het plangebied is het Natura-2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux' gelegen. Vanwege de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling zijn effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Er is geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of te verwachten die de voorgenomen ruimtelijke (her)ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart t/m juli) broedvogels aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Daarom wordt geadviseerd om het kappen van het productiebos en het slopen van de mestloze buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vervolgstappen

Op basis van de hierboven beschreven toetsing zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Vanwege het initiatief wordt bestaande bebouwing gesloopt en bestaande verharding weggenomen. Vanwege deze activiteiten zal geen verstoring van eventueel bodemarchief plaatsvinden. De bodem onder de bestaande bebouwing is in het verleden reeds verstoord vanwege de aanleg van funderingen. De bestaande verharding betreft betonplaten, die zonder verdere bodemverstoring kunnen worden weggenomen.

Conclusie

Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven. Vanwege archeologie zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief, dat door dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan 'Beeken 8' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor het perceel met dit adres.

5.2 Plansystematiek

Voor dit wijzigingsplan is inhoudelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan 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 hierbij 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) 2008, die per 1 januari 2010 landelijk verplicht is gesteld.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden 2

Deze bestemming betreft de vigerende bestemming voor het plangebied, die in onderhavig wijzigingsplan is toegepast voor het gedeelte waar geen bedrijfsbestemming is gesitueerd. De bebouwingsmogelijkheden zijn van deze bestemming afgehaald, zodat het een onbebouwbare agrarische bestemming wordt.

Bedrijf (B)

Deze bestemming is toegekend aan de niet-agrarische bedrijvigheid, de statische opslag en de bijbehorende bedrijfswoning binnen het plangebied.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat het gaat om een loonbedrijf met bijbehorende voorzieningen. Ook is aangegeven dat het aantal toegestane bedrijfswoningen niet meer bedragen mag dan één en zijn de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing en de maximaal toegestane nok- en goothoogte opgenomen.

Voorts zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, paden en wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Ook zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen, waarin expliciet is aangegeven welk gebruik niet past binnen de gegeven bestemming (strijdig gebruik) en nadere regels over de maximum te gebruiken oppervlakte voor een bepaalde functie.

Ook ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden zijn er afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van bepaalde te gebruiken oppervlakten.

Waterstaat – Attentiegebied EHS

De gronden binnen deze bestemming zijn gebieden gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Om de functie van de gronden te verzekeren is een passende regeling opgenomen. De begrenzing is gebaseerd op de Verordening ruimte.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, 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.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan 'Beeiken 8' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 17 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening zijn gedurende deze periode van ter-inzage-legging is door de provincie een zienswijze ingediend..

Kort samengevat zijn de opmerkingen als volgt:

1. Het plan is niet aangeboden voor vooroverleg;
2. Er wordt een onjuiste grondslag gehanteerd. Bij de berekening wordt uitgegaan dat het bouwblok een omvang heeft van 1,5 ha terwijl de feitelijke situatie slechts 1 ha bedraagt;
3. Een zekerheidsstelling van de kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt. Deze zekerheidsstelling kan bijvoorbeeld geëffectueerd worden door een anterieure overeenkomst of via de gebruiksbepalingen van de planregels.
4. Verzocht wordt om een passende bestemming op te nemen voor de gebiedsbestemmingen welke behoren tot de EHS conform Vr 2012.

In antwoord op deze zienswijze kan het volgende worden aangegeven:

1. Er is gekozen om geen vooroverleg te voeren. Een publicatie hiervan heeft in het plaatselijk krantje gestaan (zie bijlage);
2. In het ontwerpwijzigingsplan is gerekend met een vigerend agrarisch bouwblok van 1.5 ha. Het vigerende bouwblok heeft echter een oppervlak van 1.0 ha. De berekening is opnieuw uitgevoerd in overeenstemming met de 'LIR De Kempen' van 24 augustus 2012. De uitkomsten zijn verwerkt in het wijzigingsplan in hoofdstuk 2.3 en bijlage 1. De vereiste LIR-bijdrage wordt hierdoor groter, dan aanvankelijk berekend. De berekening in bijlage 3 bij het wijzigingsplan laat zien dat de kosten voor de te realiseren kwaliteitsverbetering (berekende materiaal- en onderhoudskosten exclusief staartkosten bedragen € 28.766,65) hoger zijn, dan de vereiste LIR-bijdrage (€ 27.100,00).
3. Er is een anterieure overeenkomst met eigenaar en opdrachtgever gesloten. De provincie zal hierover inhoudelijk per mail geïnformeerd worden na vaststelling van het wijzigingsplan.
4. In het bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011" ligt buiten het bouwblok een gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied" zoals hieronder weergegeven. De zone ligt precies ter hoogte van de EHS. Voor gebieden met deze aanduiding is het volgende van toepassing:

27.6 Wro-zone wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden – 1' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden - 2' en ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' ten behoeve van (een zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen, water en/of de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie.*
- b De wijziging pas plaatsvindt nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.*

In afstemming met de provincie is besloten om deze gebiedsaanduiding op te nemen waar het bouwblok is ingekrompen en tevens EHS geldt. Hierbij is conform SVBP 2012 de aanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen.

Het wijzigingsplan is op 4 februari 2014 gewijzigd vastgesteld.