

Bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

november 2012

Vastgesteld:

29 november 2012

Projectgegevens:

TOE05-BEG00072-01B

REG05-BEG00072-01B

TEK05-BEG00072-01B

SVB02-BEG00072-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPLluzn2005-VAST

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

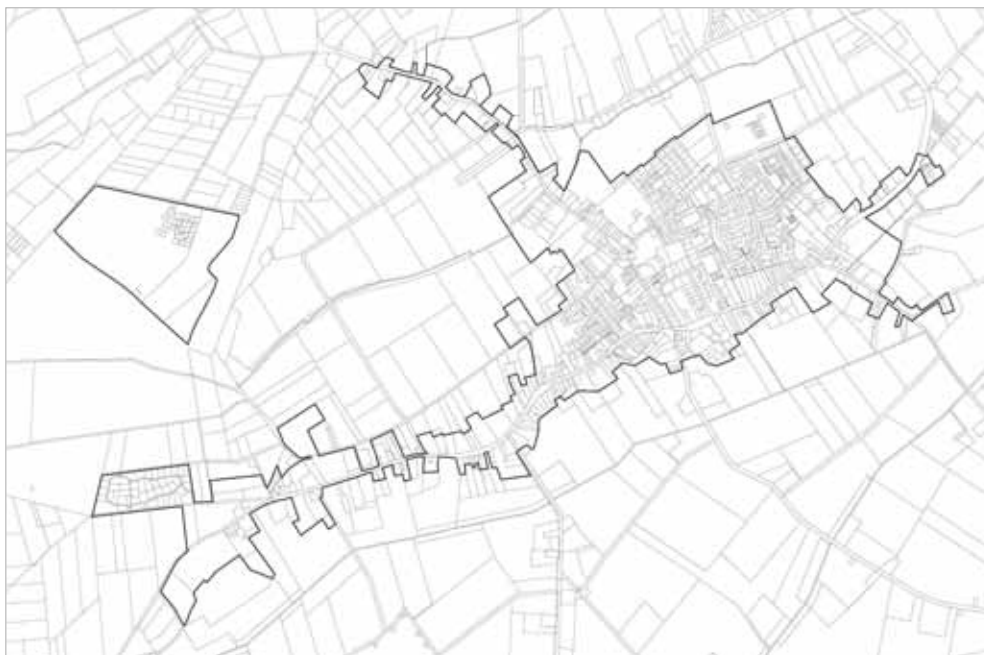
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Regionaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Planbeschrijving	23
3.1	Ruimtelijke structuur	23
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
3.3	Functionele structuur	32
3.4	Ontwikkelingen	41
4	Milieu- en omgevingsaspecten	49
4.1	Geluid	49
4.2	Bedrijvigheid	51
4.3	Bodem	53
4.4	Riolering en waterhuishouding	54
4.5	Externe veiligheid	57
4.6	Kabels en leidingen	58
4.7	Natuur	59
4.8	Luchtkwaliteit	61
4.9	Molenbiotop	62
5	Het bestemmingsplan	65
5.1	Plansystematiek	65
5.2	Opzet van de regels	65
5.3	De bestemmingen	69
6	Financiële uitvoerbaarheid	81
7	Procedures	83
7.1	Inspraak en vooroverleg	83
7.2	Vaststelling	83

Bijlagen:**Ingebonden:**

- Bijlage 1: Onderzoekresultaten ontwikkelingslocaties
- Bijlage 2: HNO-tools ontwikkelingslocaties, Croonen adviseurs, 20 september 2011
- Bijlage 3a: Motivering positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken De Postelhoef
- Bijlage 3b: Motivering recreatiebestemming van groepsaccommodatie Weijergaarde inclusief overzichtstekening
- Bijlage 3c: Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Fietscrossterrein
- Bijlage 4: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2011'
- Bijlage 5: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'
- Bijlage 6: Raadsvoorstel en Raadsbesluit bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'

Separate bijlagen

- a Akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, Croonen adviseurs, 24 mei 2012
- aa Erratum akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, Croonen Adviseurs, 11 juni 2012
- b Onderzoeken Rijt 29
- c Bodemonderzoek Dorpstraat 161, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 23 juli 2012
- d Onderzoeken Postelhoef
- e Landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan, Buro Maerlant, 16 oktober 2012



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Luyksgestel, inclusief bungalowpark De Koperteut, groepsaccommodatie Weijergaerde, vakantiehôtel De Postelhoeft en openluchttheater De Hunnebergen. Ook het vakantiecentrum De Zwarte Bergen maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De meeste ontwikkelingen betreffen onbenutte bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen, die in dit nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. Op een beperkt aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Luyksgestel, inclusief de aanwezige recreatieve voorzieningen en vakantiecentrum De Zwarte Bergen. Luyksgestel ligt ten zuidwesten van de kern Bergeijk, in een landschap waarin agrarische percelen en bospercelen elkaar afwisselen. Het plangebied omvat de bewoonde dorpskern met lintbebouwing aan de uitvalswegen. Het betreft de buurtschappen Boseind, Rijt, en Sengelsbroek. Daaromheen vindt men de landbouwgronden. In het zuiden en westen bevinden zich uitgestrekte bossen. De aanwezige recreatieve voorzieningen, zoals opgesomd in de inleiding, zijn geconcentreerd gesitueerd aan de westzijde aan de Postelscheheideweg en de Boscheind.

Vakantiecentrum De Zwarte Bergen ligt ten westen van de kern Luyksgestel. Dit gebied ligt in het buitengebied van Bergeijk. Het gebied doet dienst als vakantiecentrum en ligt verscholen in de uitgestrekte bossen en heidevelden in de Kempen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen.

Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen, aansluit bij de bestaande situatie.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
1 ^e herziening Dorpsstraat – De Rijt	25 oktober 1984	22 mei 1985
Tiliaans-'87	5 april 1989	2 augustus 1989
Centrum Luyksgestel	17 december 1996	25 juli 1997
De Zwarte Bergen en compenserende werken	17 december 1996	14 juli 1997
Recreatiegebieden Luyksgestel	15 oktober 1998	1 juni 1999
Luyksgestel '96	25 maart 1999	9 november 1999
Centrum Luyksgestel, reparatie hoek Kappelerweg/Kerkstraat	24 juni 1999	21 september 1999
Bedrijventerrein Rijt II	30 september 1999	5 januari 2000
Uitwerkingsplan Centrum Luyksgestel	20 juni 2000	11 september 2000
Wijzigingsplan Luyksgestel '96 t.b.v. woning Dorpststraat	5 september 2000	10 november 2000
Recreatiebedrijven Luyksgestel	25 november 2004	11 juli 2005
Tiliaans Noord Luyksgestel	28 september 2009	n.v.t.
Bedrijventerrein Rijt II, herziening Zoeferbeemd	26 april 2010	n.v.t.
Boscheind 26	25 november 2010	n.v.t.
MFA Luyksgestel	7 juli 2011	n.v.t.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet.

De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

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

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

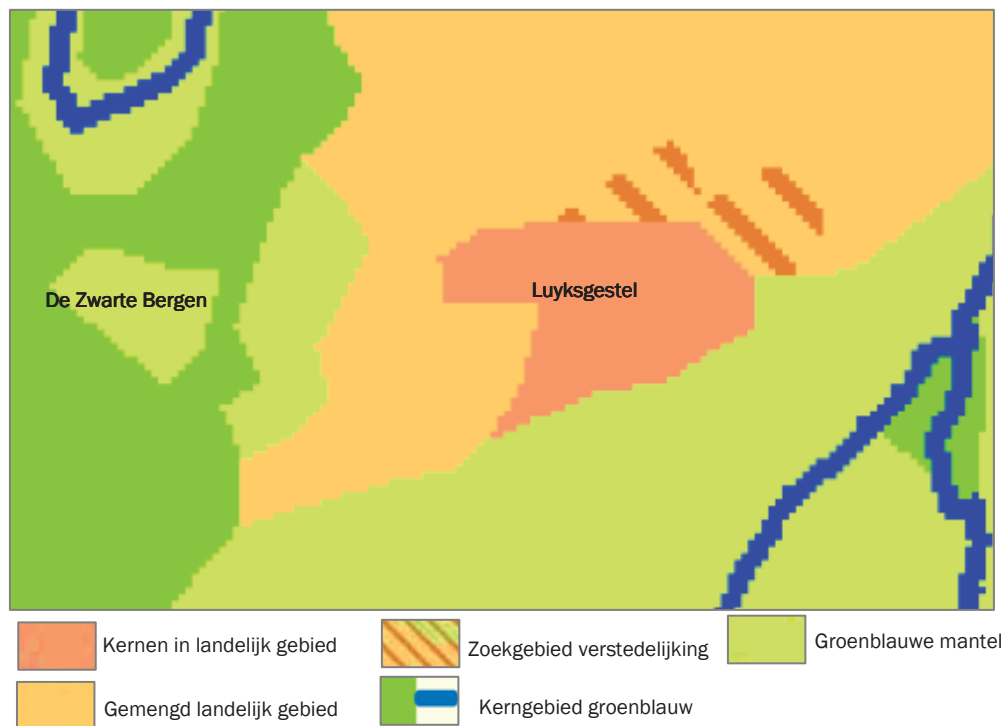
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke 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. Voor de gemeente Bergeijk geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Dommel, de Grote en Kleine Beerze en de Reusel.



Uitsnede Structuurkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Luyksgestel aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten noordoosten van Luyksgestel is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. De gebieden ten westen, noorden en deels oosten van Luyksgestel behoren tot 'gemengd landelijk gebied'. Het gebied ten zuiden van Luyksgestel en De Zwarte Bergen met omliggend gebied maken deel uit van het 'kerngebied groenblauw' en 'groenblauwe mantel'.

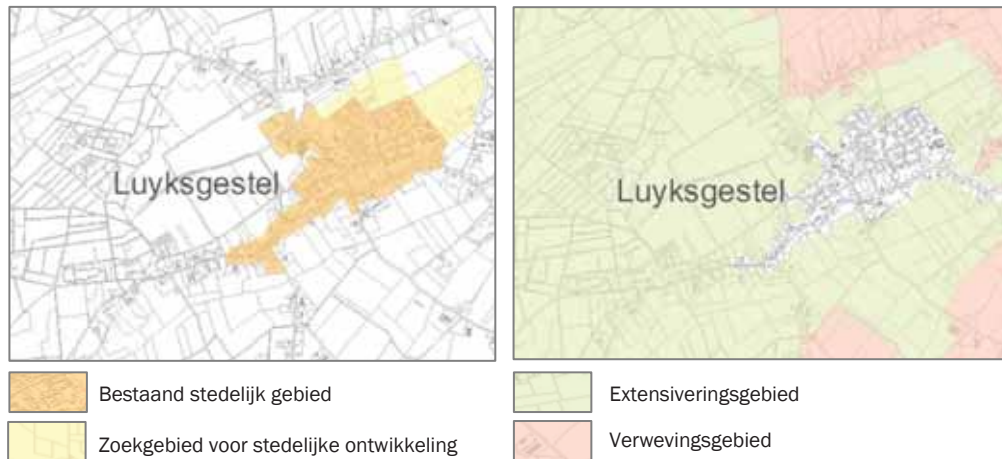
2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

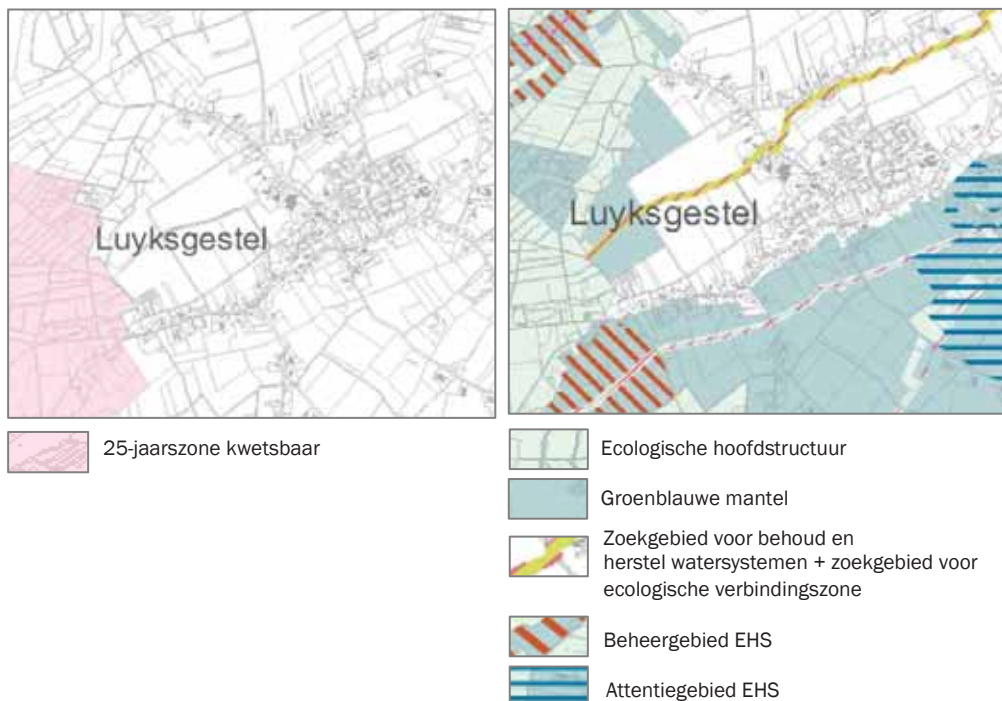
In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning,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

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Voor de plangrens van voorliggend bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de grens van de vigerende bestemmingsplannen 'Luyksgestel '96' en 'De Zwarte Bergen en compenserende werken'. Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen' omvat daardoor het volledige bestaand stedelijk gebied van Luyksgestel en vakantiecentrum De Zwarte Bergen. Daarnaast zijn delen van het agrarisch gebied rond de kern opgenomen in het plangebied en omvat het plangebied een aantal gronden die een EHS-status hebben of deel uitmaken van de groenblauwe mantel.

De woonkern Luyksgestel is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Aan de noordoostzijde van Luyksgestel is een gebied aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het agrarisch gebied rondom Luyksgestel is aangeduid als 'extensiveringsgebied' en in het noorden, oosten en zuiden van de kern zijn gebieden aangeduid als 'verwevingsgebied'.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en ontwikkeling intensieve veehouderij (rechts)



Kaartbeelden Verordening Ruimte: water (links) en natuur en landschap (rechts)

Het westen van het plangebied, waaronder vakantiecentrum De Zwarte Bergen en bungalowpark De Koperteut, is in het Provinciaal Waterplan 201-2015 en in de Provinciale Milieuverordening (PMV) aangewezen als 'grondwaterbeschermingsgebied' en is in de Verordening Ruimte aangeduid als '25-jaarszone kwetsbaar'.

Het beekdal van de Zoefloop, dat ten noorden van de kern ligt, is aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en als 'zoekgebied ecologische hoofdstructuur'.

Ten zuiden van de kern ligt het zuidwest-nooordoostgerichte beekstelsel bestaande uit de Bosscherweijerloop en Fortjeswaterloop. Dit beekstelsel is ook aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en als 'ecologische hoofdstructuur'. Ook het bungalowpark De Koperteut en openluchttheater De Hunnebergen vallen binnen de 'ecologische hoofdstructuur'. De Zwarte Bergen en het gebied ten zuiden van de kern zijn aangemerkt als 'groenblauwe mantel'. Daarnaast is het gebied ten zuidwesten van de kern, waaronder groepsaccommodatie Weijergaerde, aangewezen als 'beheergebied EHS' en het gebied ten zuidoosten van de kern als 'attentiegebied EHS'.

Stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

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

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

Ontwikkeling intensieve veehouderij

De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben reconstructieplannen en gebiedsplanen vastgesteld waarin gebieden zijn aangewezen die gereconstrueerd worden ter bevordering van de ruimtelijke structuur. In de reconstructieplannen is een integrale zoneringsopgave opgenomen, waarin een onderscheid is gemaakt tussen extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Extensiveringsgebieden bestaan voornamelijk uit wonen of natuur, in deze gebieden is nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging of omschakeling naar intensieve veehouderijen niet toegestaan.

In de verwevingsgebieden is sprake van mening van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten.

Grondwaterbeschermingsgebied

In de verordening zijn gebieden aangewezen ter bescherming van grondwaterzones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening. De regeling die in de Verordening Ruimte opgenomen is, is aanvullend op het PMV. Tot de beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening behoren de volgende categorieën: waterwingebied, 25-jaarszone (kwetsbaar), 25- en 100-jaarszone (zeer kwetsbaar) en boringvrije zone. In het waterwingebied zelf geldt de meest strikte vorm van bescherming. De 25- en 100-jaarszone ligt als een 'schil' om het waterwingebied heen. Voor de 25- en 100-jaarszone is de bescherming afhankelijk van de kwetsbaarheid (kwetsbaar of zeer kwetsbaar) van de winning. In de zeer kwetsbare 25-jaarszones en in de zeer kwetsbare 100-jaarszones geldt dat stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zoals nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen, is uitgesloten. Als vangnetbepaling voor alle 25- en 100-jaarszones geldt een verantwoordingsplicht: uit de verantwoording bij het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Hier wordt in paragraaf 4.4.2 aandacht aanbesteed.

Ecologische hoofdstructuur

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

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

Groenblauwe mantel

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

2.1.3 Relatie tussen bestemmingsplan en provinciaal beleid

Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de vigerende (bouw)rechten zijn gerespecteerd. De voorwaarden die de provincie Noord-Brabant stelt in de Verordening Ruimte zijn, waar mogelijk, vertaald in het bestemmingsplan. Zo zijn gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of de groenblauwe mantel mede bestemd voor bos. Het is echter niet in alle gevallen mogelijk om de bepalingen uit de Verordening Ruimte één op één te vertalen in voorliggend bestemmingsplan. Waar de bepalingen van de Verordening Ruimte zouden leiden tot een (te) forse inperking van vigerende rechten of tot een onwerkbaar en in de praktijk lastig handhaafbare situatie, is ervoor gekozen om de vigerende rechten te respecteren.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij de bebouwde percelen in de buurtschap Boscheind en aan de Schatersdijk. Hoewel deze gronden deels zijn gelegen in de 'groenblauwe mantel' of binnen de 'ecologische hoofdstructuur', is voor de bebouwde percelen de vigerende bestemmingsregeling overgenomen. Het opnemen van beperkende regels op deze percelen, in de vorm van inperking van de bouwmogelijkheden of het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden, zou geen recht doen aan het streven naar uniformiteit en rechtsgelijkheid dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor het terrein van vakantiecentrum De Zwarte Bergen. Dit vakantiecentrum is in de Verordening Ruimte aangewezen als 'groenblauwe mantel'. Hoewel de bestemmingsregels die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen voor deze gronden mede zijn gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden, zijn de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden onverkort gehandhaafd. Inperking van deze rechten is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter. De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit is verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in het SRE-gebied.

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

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

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's.

Voor het plangebied betekent dit concreet dat gestreefd wordt naar een goede huisvesting van de eigen bevolking. Hiervoor zal zowel (zorgvuldig ingepaste) inbreiding als uitbreiding noodzakelijk zijn.

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

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

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

- een grotere rol voor dagrecreatie met als doel een meer volledig toeristisch product en verblijfsklimaat. De relatieve groei van de dagrecreatie komt tot stand door zowel nieuwe (kleinschalige) initiatieven, evenementen, themaprojecten, als door uitbreiding van bestaande bedrijven en meer gebruik van het bestaande aanbod;
- een prominentere rol van de kernen;
- een groter aanbod bestaande uit samenwerking tussen bedrijven: meer arrangementen en cross-overs (innovatieve verbindingen);
- meer samenhang in het aanbod (waardeketen);
- een betere spreiding van de bezoekers over de seizoenen;
- een betere profilering van De Kempen als gebied voor de zakelijke markt: vergaderingen, productpresentaties, kleinschalige congressen/workshops;
- een grotere diversiteit in de verblijfsrecreatie door het verlenen van medewerking aan vernieuwing van bestaande bedrijven en passende nieuwe bedrijvigheid toe te laten.

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

Het gebied ten westen van Luyksgestel is aangewezen als 'kansrijk extensief recreatief landelijk gebied'. In dit gebied liggen vakantiecentrum De Zwarte Bergen, bungalowpark De Kopertout, groepsaccommodatie Weijergaerde, vakantiehôtel De Postelhof en openluchttheater De Hunnebergen. Dit gebied is kansrijk voor toerisme vanwege de aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en cultuurhistorische oogpunt en de nabijheid van aantrekkelijk natuurgebied en de nabijheid van een dorpskern. De samenhang in de gebieden aangewezen als kansrijk extensief wordt versterkt, met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). Het toerisme in de kansrijk extensief recreatieve gebieden krijgt meer ruimte zich te ontwikkelen dan in de andere zones waar al intensieve bedrijvigheid aanwezig is of kwetsbare natuur- of landschappelijke waarden een sterke toename van toerisme niet toelaten.

Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk. Evenzeer zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie passend.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bergeijk

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

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

Ruimtelijk Casco

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



Uitsnede Ruimtelijk Casco (Structuurvisie Bergeijk)

Luyksgestel is in het Ruimtelijk Casco grotendeels aangeduid als woongebied (inclusief voorzieningen en recreatie/toerisme). De bedrijventerreinen Rijt en Loonsebaan, het sportpark en diverse groene binnengebieden binnen de kern zijn op het kaartbeeld opgenomen. De linten Boscheind, Hoge Rijt, Neerrijt, Sengelsbroeksestraat, Schatersdijk en Lommensedijk zijn aangemerkt als historische bebouwingslinten. Tussen de kern Luyksgestel en vakantiecentrum De Zwarte Bergen ligt een cultuurhistorisch waardevol oud akkercomplex.

In het noorden en ten zuiden van de kern bevinden zich beekdalen, die ook betekenis hebben als ecologische verbindingzone. Het gebied ten westen, noorden en oosten van de kern zijn aangemerkt als open agrarisch landschap en de historische linten en vakantiecentrum De Zwarte Bergen als half gesloten agrarisch landschap. De bosgebieden ten westen van de kern, inclusief De Zwarte Bergen maken onderdeel uit van de regionale natuur- en landschapeenheid (RNLE). Het gebied ten zuiden van de Boscheind is aangemerkt als natuurontwikkelings-, beheers- en reservaatgebied en tevens als een leefgebied voor kwetsbare soorten en struweelvogels. Vakantiecentrum De Zwarte Bergen en bungalowpark De Koperteut liggen in een gebied dat is aangeduid als '(zoekgebied) recreatievoorziening/ bungalowpark'.

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

Voor bedrijvigheid is het beleid gericht op behoud van lokale, kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven in of in de nabijheid van de kernen. Op de bedrijventerreinen is via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding de vestiging van nieuwe lokale bedrijven mogelijk. Grotere (regionale) bedrijven (groter dan 5.000 à 6.000 m²) zouden zich in principe op het Kempisch Bedrijvenpark moeten vestigen. Onder voorwaarden is maatwerk mogelijk. Voor het bedrijventerrein Rijt is een uitbreiding voorzien om te kunnen voorzien in de opvang van plaatselijke bedrijven (inmiddels gerealiseerd).

Voor de verdere ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector is het beleid zoals opgenomen in de Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen (zie paragraaf 2.2.2) overgenomen in de StructuurvisiePlus.

Voor de bosgebieden wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Het beekdal in het noorden van Luyksgestel is opgenomen op de verbeelding, met onder meer aanduidingen voor 'ecologische verbindingzone'.

Het ruimtelijk beleid voor de beekdalen is gericht op ontwikkeling van natuur, landschap en water, met als nevensgeschikte functies extensieve landbouw en extensieve recreatie. De Zwarte Bergen is aangeduid als vakantiecentrum.

Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken.

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern. Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). Voor Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven is een woningbehoefte van 126, 103 respectievelijk 48 woningen bepaald. Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald. Ontwikkelingen worden met name voorzien op de bedrijventerreinen Het Stoom en Waterlaat in Bergeijk. Op het gebied van verkeer wordt, in samenwerking met de provincie en omliggende gemeenten, gestreefd naar verbetering van de verbinding van de N69 met de A67. Daarnaast worden maatregelen onderzocht ter verbetering van de verkeersstructuur tussen Bergeijk en Eersel, mogelijk door de totstandbrenging van een noordelijke ontsluitingsroute.

Voor de kern Luyksgestel zijn in het projectenplan een aantal concrete ontwikkelingen opgenomen. Het betreft hier de uitbreidingslocatie voor woningbouw ten noordoosten van de kern (Tiliaans Noord), inbreidingslocatie voor woningbouw Kerkewei (tussen de Dorpstraat en de Prins van Luikstraat) en bedrijfsontwikkeling in het gebied aansluitend op bedrijventerrein Rijt II (1 hectare). Voor de ontwikkelingslocatie Tiliaans Noord en de uitbreiding van bedrijventerrein Rijt zijn inmiddels bestemmingsplannen opgesteld. Voor de ontwikkeling Kerkewei is een vrijstellingsprocedure gevolgd op grond van artikel 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). Kleinere locaties voor woningbouw zijn denkbaar aan de zuidzijde en aan de noordwestkant van de kern. Er worden mogelijkheden gezien voor uitbreiding van toeristische bedrijvigheid in het gebied ten westen van Luyksgestel.

2.3.2 Dorpenontwikkelingsplan

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling.

Deze sociale paragraaf vormt daarnaast per kern een beknopte actualisatie van het DOP. In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk.

In het DOP zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen en leefbaarheid binnen de kernen verwoord. Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk, uitgesplitst in een visie op wonen en een visie op leefbaarheid. De belangrijkste doelstellingen zijn:

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

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. Het algemene beeld van Luyksgestel is dat van een authentiek, rustig en gemoedelijk dorp, gelegen in een natuurlijke omgeving, welke gekenmerkt wordt door een eigen imago. In het DOP en het iDOP is een aantal punten benoemd, die volgens de inwoners van Luyksgestel aandacht behoeven. Genoemd zijn onder andere:

- realiseren van meer commerciële en niet-commerciële voorzieningen en meer voorzieningen voor ouderen en voor de 16-20 jarigen;
- bundelen van voorzieningen in een multifunctionele accommodatie;
- realiseren van meer starterswoningen en geschikte woningen voor ouderen;
- verbeteren van het bedrijfsklimaat;
- verbeteren verkeerveiligheid rondom Jumbo;
- meer aandacht voor recreatie en toerisme, vooral wat betreft bereikbaarheid en aansluiting op recreatieve routestructuren.

2.3.3 Kernenbeleid en leefbaarheid

De identiteit, de eigenheid van een kern, omvat de eigen specifieke cultuur, het eigene van de verschijningsvorm en het bijzondere van de gemeenschap. Dit komt tot uiting in het verenigingsleven, de ruimtelijke karakteristieken en de voorzieningen. Leefbaarheid wordt omschreven als de mate waarin die eigenheid in stand kan worden gehouden. Daarbij zijn basisvoorzieningen als basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschaps-huis, sportpark, winkels en een adequaat woningaanbod van belang.

In het kernenbeleid wordt aangegeven dat in alle kernen onder andere de volgende voorzieningen in stand moeten worden gehouden: basisschool, gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, sportpark, bibliotheekvoorziening en (voor Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven en Westerhoven) een sporthal. De volgende aandachtspunten uit het kernenbeleid zijn ook van belang:

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang hoeven niet in elke kern aanwezig te zijn. Ouderenzorg ontwikkelt zich steeds autonoom als maatwerk wonen-zorg;
- openbaar vervoer zou alle kernen moeten bedienen. Collectief vraagafhankelijk vervoer kan daar mogelijk een oplossing bij zijn;
- in de kernen moet, ter wille van werkgelegenheid en functierverscheidenheid, ruimte zijn voor ambachtelijke, kleinschalige bedrijven;
- het monumentenbeleid wordt, als beschermer van karakteristiek en identiteit, als een onderdeel van het kernenbeleid gezien;
- voor winkels, postkantoor, huisartsen en dergelijke zal de gemeente, waar mogelijk, een voorwaardenscheppende rol spelen.

2.3.4 Woningbouwprogramma

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

2.3.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

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

In de visie op verkeer en vervoer zijn de volgende prioriteiten opgenomen:

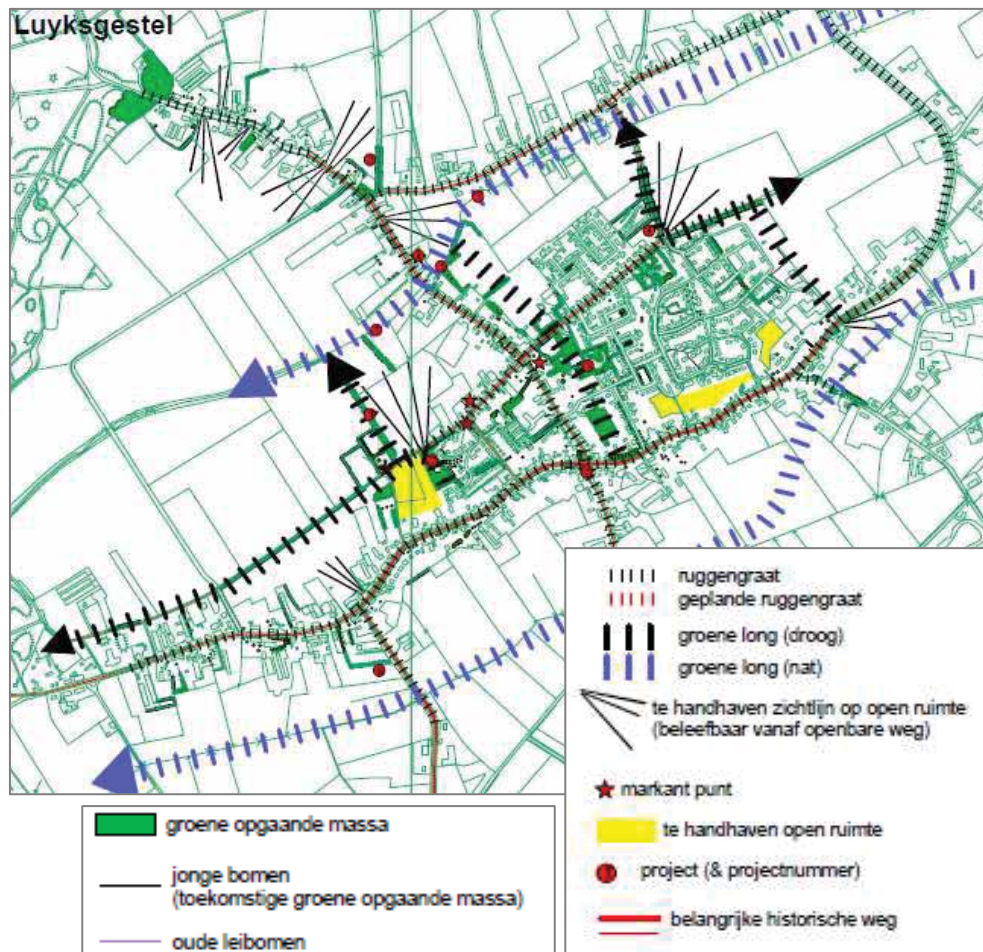
- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid dient de hoogste prioriteit te krijgen. Hierbij dient de meeste aandacht uit te gaan naar infrastructurele maatregelen en handhaving. Educatieve en gedragsmaatregelen hebben slechts een beperkte prioriteit.
- (Brom)fietsverkeer: door het realiseren van fietsprojecten (zoals vrijliggende fietspaden) moet de veiligheid voor fietsers worden vergroot. Daarnaast dienen mensen te worden verleid om op korte afstanden meer gebruik te maken van de fiets.
- Bereikbaarheid: de meeste mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren worden gezien in het instellen van verkeerscirculatie, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer of het afsluiten van een route voor doorgaand verkeer. Het instellen van blauwe zones kan ook beperkt bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid.
- Openbaar vervoer: ten aanzien van openbaar vervoer worden de meeste mogelijkheden gezien in aanpassing/uitbreiding van de (bus)lijnvoering. Hiernaast worden ook mogelijkheden gezien in differentiatie van tarieven/gratis aanbieden van openbaar vervoer. De rol van de gemeente is hierbij echter beperkt.

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

2.3.6 Groenstructuurplan

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

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



Kaartvisie op hoofdlijnen voor Luyksgestel (Groenstructuurplan gemeente Bergeijk)

In het groenstructuurplan is voor iedere kern een kaartvisie op hoofdlijnen opgenomen, waarop de visie op de groen- en waterstructuur is aangegeven. In Luyksgestel is een aantal droge groene longen aangegeven. Daarnaast zijn er twee natte groene longen door twee beken die aan de noord- en zuidzijde van het dorp liggen.

Als concrete projecten voor de kern Luyksgestel zijn het natuurvriendelijk herinrichten van de beekloop de Zoeferloop, de realisatie van het park Kloosterpark en de inrichting van een speelbos benoemd.

2.3.7 Welstandsnota

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

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

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Geomorfologie

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

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

3.1.2 Historische ontwikkeling

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

Luyksgestel is ontstaan op deel hogere rug tussen de huidige Zoefloop en de Boscherweijerloop. Luyksgestel is een zogenaamde beekdalnederzetting, een akkerdorp in het stroomgebied van de Dommel. Luyksgestel is het eerste dorp in de lint van kernen tot aan Valkenswaard, die zijn ontstaan op de overgang van de laaggelegen natte beekdalen en de hoger gelegen droge gronden op de dekzandruggen. De eerste bebouwing in Luyksgestel concentreerde zich langs de linten Boscheind-Dorpstraat-Sengelsbroeksestraat en Kerkstraat-Rijt-Hoge Rijt. Haaks op het lint Kerkstraat-Rijt-Hoge Rijt ligt het lint Kapeldijk-Kapellerweg-Hasselsestraat. Op de kruising van deze linten was sinds de middeleeuwen een kerk met enige omliggende bebouwing gesitueerd. Dit gebied ontwikkelde zich in de loop der tijd tot centrumgebied. De kerktoren naast de kerk van Sint Martinus aan de Kerkstraat, dateert uit de vijftiende eeuw. Na een brand in 1840 is de hoe torenspits vervangen door een laag nooddak. De oude kerk is, na de bouw van de nieuwe, in 1958 gesloopt.

Vanaf het begin van de zeventiende eeuw werd Luyksgestel een centrum voor zogenaamde teuten, welgestelde kooplieden en marskramers. Deze teuten bouwden grote huizen, die nog steeds aan de Dorpstraat terug zijn te vinden. Het centrale deel van het lint Boscheind–Dorpstraat–Sengelsbroeksestraat, de Dorpstraat, werd ook wel ‘de Straat’ genoemd. Boscheind en Sengelsbroeksestraat zijn uitlopers van ‘de Straat’. Langs deze structuur zijn in de negentiende eeuw veel langgevelboerderijen gebouwd. De Rijt–Hoge Rijt was van oorsprong een onverharde weg die naar het buurtschap ‘Reid’ voerde. Ook lang het lint de Rijt–Hoge Rijt komen diverse langgevelboerderijen uit de negentiende eeuw voor.



Luyksgestel rond 1900

In de periode vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw heeft de kern Luyksgestel een planmatige groei doorgemaakt. Tussen de linten Dorpstraat en Kapellerweg–Hasselsestraat hebben zich enkele woonbuurten ontwikkeld. Deze naoorlogse buurten zijn ontstaan op de hoge akkergronden. Het woongebied ten noorden van de Hasselsestraat is ontstaan in het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw. Het gebied gelegen tussen Tiliaans en de Dorpstraat is eind jaren tachtig aangelegd. Momenteel wordt ten noorden van dit woongebied de woonbuurt Tilaans Noord ontwikkeld.

De recreatieve voorzieningen in Luyksgestel zijn vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw gerealiseerd. Bungalowpark De Koperteut dateert van de vroege jaren zestig.

3.1.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Luyksgestel wordt gekenmerkt door het stelsel van historische dorpslinten (Boscheind–Dorpstraat–Sengelsbroeksestraat, Kerkstraat–Rijt–Hoge Rijt en Kapeldijk–Kapellerweg–Hasselsestraat). Op de kruising van de linten Kerkstraat–Rijt–Hoge Rijt en Kapeldijk–Kapellerweg–Hasselsestraat bevindt zich de kerk. Alle bebouwing is hier georiënteerd op de openbare ruimte, waarbij opvallend weinig aantakkingen aanwezig zijn op deze straten. Er is sprake van een grove structuur met ruime percelen, lege achterterreinen en lange looplijnen. Tegenover het gemeenschapshuis en tegenover café-restaurant ‘De Drie Linden’ zijn pleinruimten aanwezig. De grote groene ruimte in de oksel van de Hasselsestraat en de Kerkstraat, waarin de begraafplaats en het Kloosterpark zijn gelegen, vormt een bijzonder element binnen het centrumgebied.



Bebouwing Boscheind (links) en Sengelsbroeksestraat (rechts)

Kenmerkend voor de lintstructuren Boscheind–Dorpstraat–Sengelsbroeksestraat en Rijt–Hoge Rijt is dat er, met name aan de uiteindes van deze linten, doorzichten tussen bebouwing bestaan naar het achterliggend landschap. Dit transparante karakter van de linten neemt af nabij het hart van het dorp. Met name door het slingerende beloop van de beide linten en de hiermee verband houdende verspringende rooilijnen hebben beide linten een bijzonder karakter dat kenmerkend is voor een dorp in het kleinschalige Brabant zandlandschap. Dit wordt mede bepaald door de vele langgevelboerderijen en de veelvuldig voorkomende erfbepanting met lindebomen. Dit karakter van transparante wisselende bebouwing komt met name voor aan de Hoge Rijt en aan de zuidzijde van de Boscheind en Dorpstraat. Daar waar de linten bij elkaar komen verwijdt het straatprofiel zich enigszins. Aan de zuidzijde van de rijbaan en in het verlengde van de Kerkstraat staat te midden van een volwassen boomgroep een kiosk. Het stedenbouwkundig beeld is hier redelijk verdicht. Aan de Dorpstraat bevinden bedrijven, winkels en cafés naast boerderijen en woonhuizen.

In tegenstelling tot de organisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de dorpslinten, is de structuur in de woongebieden planmatig. Naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn in deze woongebieden ook aaneengebouwde woningen gesitueerd. De hoogte varieert van één tot twee bouwlagen met kap. Op een enkele locatie komen daarnaast gestapelde woningen voor. Waar de bebouwingsstructuur langs de linten open is, is in de woongebieden sprake van een meer gesloten karakter.

Doordat sprake is van meer eenheid in de architectuur, is het bebouwingsbeeld in de planmatige woongebieden minder gevarieerd dan langs de linten. Één van de eerste woonuitbreidingen werd gerealiseerd aan de noordzijde van de Hasselsestraat. Kenmerkend voor deze woonbuurt zijn de korte rechte straten en het tamelijk introverte karakter. Met name aan de oostzijde komt bebouwing met een beperkte bouwhoogte voor. Het gebied tussen de Dorpstraat en het lint Kapellerweg – Hasselsestraat wordt gekenmerkt door een zogenaamde woonerfverkaveling, waarbij het stratenpatroon grillig is (korte gebogen wegen) en er sprake is van een afwisselend rooilijnenbeloop. De bebouwing in dit gebied bestaat overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een relatief lage goothoogte.



Bebouwing rond Hasselsestraat (rechts) en Tiliaans (links).

Loonsebaan

In het oosten van Luyksgestel ligt bedrijventerrein Loonsebaan. Dit bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de Ridder van Dinterstraat en de woonbebouwing aan de Van Rummenstraat en de Sengelsbroeksestraat. Op het bedrijventerrein bevinden zich onder andere twee bouwbedrijven, twee constructiebedrijven en een metaalwarenbedrijf. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Ridder van Dinterstraat en de Sengelsbroeksestraat.

Rijt

In het noordwesten van Luyksgestel ligt bedrijventerrein Rijt, tussen de Rijt en het buitengebied. De meeste bedrijven bevinden zich aan de Zoferbeemd en zijn kleinschalig van aard. Ten zuiden van deze bedrijven bevindt zich een grote hal van een fabrikant van kantoormeubelen. Ten zuidwesten van het bedrijventerrein is ruimte voor uitbreiding. Ten noorden van de Rijt loopt de waterloop de Zoferloop. Tegenover bedrijventerrein Rijt is sportcomplex Hasselsestraat gevestigd.

De Koperteut

Bungalowpark De Koperteut ligt aan de westzijde van de kern, aan de noordzijde van de Postelscheheideweg. Het bungalowpark is geopend in de vroege jaren '60 van de vorige eeuw en bestaat uit 30 vakantiewoningen. Het merendeel van de woningen wordt tegenwoordig permanent bewoond. Dit wordt door de gemeente gedoogd. Op lange termijn wenst de gemeente de recreatieve functie meer terug te brengen. De Koperteut maakt deel uit van een groot boscomplex.



Bebouwing De Postelhof en Weijergaerde

Weijergaerde

Groepsaccommodatie Weijergaerde ligt ten westen van de kern Luyksgestel aan de zuidzijde van Boscheind. Weijergaerde bestaat sinds 1964 als recreatiebedrijf; aanvankelijk werden er ruiterkampen georganiseerd. Later kwam meer de nadruk te liggen op paardenhouderij en verblijfsrecreatie. Ten zuidwesten van Weijergaerde bevindt zich een terrein van de scouting. Op het bosrijke terrein bevinden zich drie gebouwen van de scouting.

De Postelhof

De Postelhof, ten oosten van Weijergaerde gelegen, is een hotel gespecialiseerd in vakanties voor senioren en mindervaliden. Het bedrijf richt zich op zowel groepen als individuele gasten. De Postelhof beschikt over diverse recreatieve voorzieningen zoals een openlucht zwembad, een paardenbak en -stalling en een huifkar.

Openluchttheater De Hunnebergen

Het openluchttheater De Hunnebergen ligt aan de zuidzijde van de Postelscheheideweg aan het Piet Hendrikspad in een bosrijke omgeving. Op het terrein zijn onoverdekte tribunes met daarachter een regieruimte en een toneelgedeelte aanwezig. Er bevinden zich ook een bar-/buffetruimte, een toiletgebouwtje en een kleedruimte.

De Zwarte Bergen

Ten westen van de kern Luyksgestel ligt vakantiecentrum De Zwarte Bergen in een bosrijke omgeving. Dit vakantiecentrum wordt gekenmerkt door een groene omgeving met ruime kampeerplaatsen, stacaravans en bungalows en heeft een oppervlakte van ongeveer 15 hectare. Op het terrein bevinden zich diverse centrale voorzieningen zoals een supermarkt, horecagelegenheden, een midgetgolfbaan en een zwembad. De Zwarte Bergen wordt ontsloten via de Zwarte Bergendreef op de Hoge Rijt.

Diverse vakantiewoningen

Langs Boscheind liggen aan de noordzijde, ter hoogte van de splitsing met de Postelscheheideweg, acht vakantiewoningen in een cluster. De gronden zijn ruim van groen voorzien.

Drie woningen liggen aan de straatzijde, de anderen zijn vanaf de weg niet dan wel nauwelijks zichtbaar. Alle woningen zijn voorzien van één bouwlaag met een kap. Ten westen van dit cluster ligt nog een geïsoleerde vakantiewoning.

3.1.4 Ontsluiting

De belangrijkste hoofdontsluitingswegen van Luyksgestel zijn de Sengelsbroeksestraat–Dorpstraat–Lommensedijk (N746) die Luyksgestel met Bergeijk en Lommel (België) verbinden. Daarnaast vormt de Hoge Rijt een belangrijke ontsluitingsweg die Luyksgestel, via Weebosch, ontsluit op de N123 van waaruit Eersel en de E34/A67 bereikt kunnen worden.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het grondgebied van Bergeijk kent een rijke historie, waardoor veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief, zijn 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-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

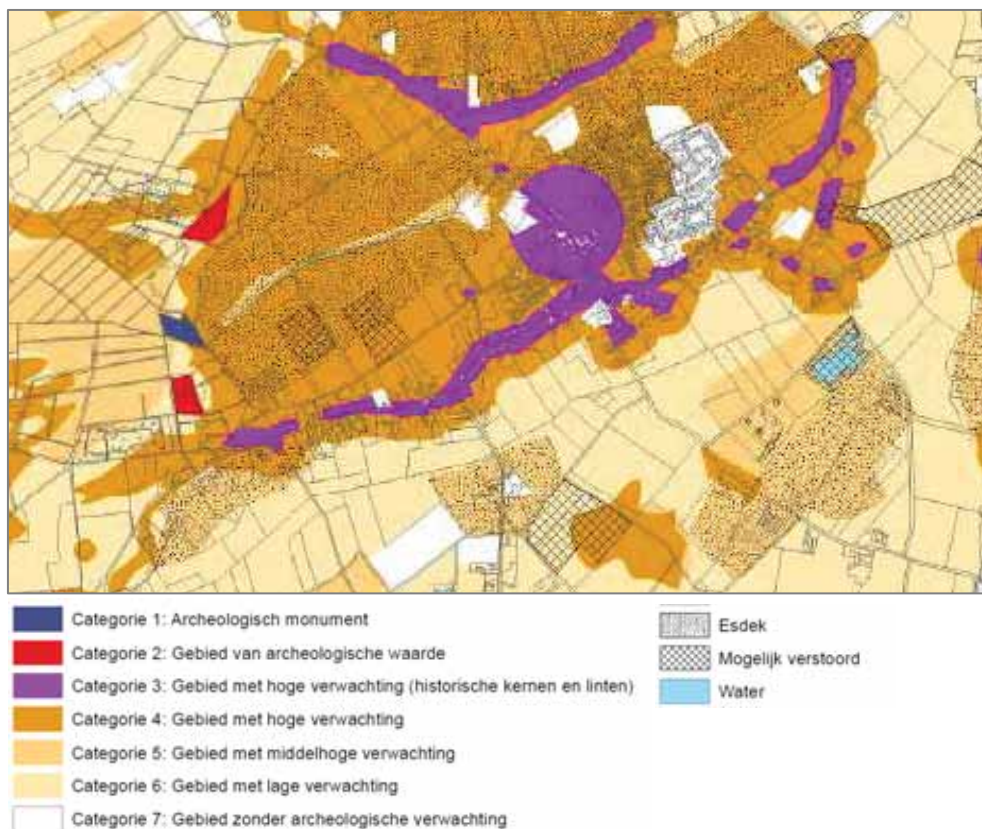
De erfgoedkaart behorende bij het erfgoedplan bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en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

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

3.2.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Bergeijk is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

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



Uitsnede Archeologische beleidskaart

De verschillende gebieden kunnen door middel van dubbelbestemmingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen.

Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen dubbelbestemming opgenomen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. 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.

De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. 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 agrarische gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' geldt een afwijkende regeling. De ondergrens voor de verstoringsdiepte op agrarische percelen is, ongeacht de archeologische categorie, altijd 0,5 m onder maaiveld.

Hierna is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor oppervlakte en diepte van de verstoring zijn:

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv
5 middelhoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 5.1	2.500 m ²	0,3 m-mv
5 middelhoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 5.2	2.500 m ²	0,5 m-mv
6 lage verwachting	Waarde - Archeologie 6	25.000 m ²	0,4 m-mv

In het gebied MFA Kerkstraat – Kapellerweg is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in het rapport 'Luyksgestel Kerkstraat – Kapellerweg proefsleuvenonderzoek'.² Uit het onderzoek is gebleken dat in een groot deel van het onderzoekgebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. In een selectiebesluit archeologie ex artikel 39/41 Monumentenwet hebben burgmeester en wethouders van de gemeente Bergeijk op 23 december 2011 besloten dat dat deel van het onderzochte gebied, waar geen archeologisch behoudenswaardige resten aanwezig zijn, kan worden vrijgegeven. Voor dit gebied is geen dubbelbestemming opgenomen.

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

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

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

Voor het overige geldt dat voorliggend bestemmingsplan slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, die met name bestaan uit het opnieuw opnemen van vigerende bouwtitels. Deze ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de kern Luyksgestel.

² BAAC rapport A-11.0300, auteur: E. Coppens, Den Bosch, concept december 2011

Gezien het zeer uitgebreide en gedetailleerde karakter van het erfgoedplan is het niet mogelijk om alle geïnterpreteerde en gewaardeerde cultuurhistorische elementen hierna te beschrijven.

3.2.3 Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. Deze aanduidingen hebben met name een signalerende functie. Bescherming van de monumenten is geregeld via de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. In de volgende tabellen is een overzicht van rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Dorpstraat 50	langgevelboerderij
Dorpstraat 59	voormalige pastorie
Dorpstraat 71	gemeentehuis
Kapellerweg 15	molen
Kapellerweg 26	kruiskapel
Kerkstraat 98	beelden in kerk
Kerkstraat 100	kerktoren
Rijt 54	molen

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Boscheind ong.	karreschop
Dorstraat 4	teutenhuis
Dorpstraat 68	woonhuis
Dorpstraat 95	woonhuis
Kapellerweg 5	woonhuis
Kerkstraat 96	pastorie
Molenstraat ong.	kapel

3.3 Functionele structuur

De kern Luyksgestel bestaat grotendeels uit woningen (met enkele aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven). Aan de historische linten bevinden zich, naast de woningen, enkele bedrijven, maatschappelijk voorzieningen, detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden. Luyksgestel heeft een relatief hoog voorzieningenniveau. In het oosten en noorden van het plangebied bevinden zich respectievelijk de bedrijventerreinen Loonsebaan en Rijt. In het westen van het plangebied komen verschillende recreatieve voorzieningen voor.

Aan deze zijde zijn namelijk bungalowpark De Koperteut, groepsaccommodatie Weijergaerde, vakantiehôtel De Postelhof en openluchttheater De Hunnebergen gevestigd. Ook het vakantiecentrum De Zwarte Bergen maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

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

3.3.1 Wonen

De bebouwing in Luyksgestel heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Op een enkele locatie zijn gestapelde woningen aanwezig. Een groot gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Luyksgestel. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Op een aantal locaties zijn nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Het merendeel van de ontwikkelingslocaties is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Op een beperkt aantal locaties is een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

De percelen die overwegend een woonfunctie hebben, zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Uitgangspunt binnen de woonbestemming is een uniforme regeling, waardoor voor de woningen in het plangebied sprake is van vergelijkbare (uitbreidings)mogelijkheden. Binnen de bestemming 'Wonen' is voor vrijstaande woningen een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn bouwvlakken van 12 meter diep opgenomen. Aaneengebouwde woningen zijn voorzien van 10 meter diepe bouwvlakken. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen of bij karakteristieke woonboerderijen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goothoogte opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger mag zijn dan de toegestane goothoogte. In de regels is daarnaast vastgelegd dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60 graden. Voor een aantal woningen is daarnaast een minimale dakhelling (30 graden) opgenomen. Het betreft woningen die aan het historisch lint zijn gesitueerd.

Op deze locatie is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst dat woningen met een plat dak worden gerealiseerd. Door het opnemen van een minimale dakhelling wordt dit voorkomen.

Het bouwvlak is hiertoe, indien mogelijk, aan weerszijden verbreed met 3 meter ten opzichte van de huidige zijgevel. Hierbij is overal een 'vrije' afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. In gevallen waar meerdere woningen in één bouwstrook zijn opgenomen, is deze 'vrije' afstand in de regels opgenomen. Uitzondering zijn de woningen waarvoor ingevolge het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling' een afwijkende bijgebouwenregeling geldt.



Woningen Luyksgestel

Op deze locaties geldt het uitgangspunt dat de doorzichten richting het buitengebied die tussen de woningen aanwezig zijn, zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Daarom is voor deze woningen niet overal een uitbreidingsruimte van 3 meter toegestaan, maar zijn de vigerende bouwmogelijkheden overgenomen.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 2,5 meter. Voor de meer buitengebiedachtige woonpercelen in de kern zijn, conform het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling', afwijkende regels opgenomen met betrekking tot de situering van bijgebouwen. Voor deze percelen staat het zo geconcentreerd mogelijk bouwen voorop om daarmee verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen. De voortuinen en enkele zijtuinen (met name in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden gerealiseerd.

Binnen de woonbestemming zijn beroepsmatige activiteiten direct toegestaan. Voor bedrijfsmatige activiteiten kan een omgevingsvergunning worden verleend.

3.3.2 Bedrijven

In Luyksgestel is een aantal bedrijven aanwezig tussen de woonpercelen, met name aan de historische linten. Het betreft bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2), maar ook bedrijven in een hogere milieucategorie zoals garagebedrijven en transportbedrijven.

In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Aan de Boscheind is een waterzuiveringsinstallatie gesitueerd.

Daarnaast zijn er twee bedrijventerreinen gelegen in Luyksgestel. Op het bedrijventerrein Rijt zijn enkele grootschalige bedrijven gevestigd. Op een deel van het bedrijventerrein Rijt is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 rechtstreeks toegestaan. Daarnaast is er bedrijvigheid geconcentreerd op bedrijventerrein Loonsebaan. Hier zijn onder andere een metaalbedrijf en een bouwbedrijf gevestigd.



Bedrijven Luyksgestel: Rijt (links) en Loonsebaan (rechts)

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoren aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan huis verbonden bedrijven of beroepen en zijn (rechtstreeks dan wel via een omgevingsvergunning voor het afwijken) toegestaan binnen de woonbestemmingen.

De bedrijvigheid die is gevestigd langs de historische dorpslinten is, conform de vigerende regeling, opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Voor de bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie is een specifieke aanduiding opgenomen, waardoor de activiteiten van deze bedrijven positief bestemd zijn en kunnen worden gecontinueerd.

Op de bedrijventerreinen zijn de bestaande bedrijven die een hogere milieucategorie hebben dan rechtstreeks toegestaan, ook voorzien van een aanduiding, zodat de bestaande bedrijfsactiviteiten positief zijn bestemd en kunnen worden gecontinueerd. Voor een deel van de bedrijven op het bedrijventerrein Rijt is de bestemming 'Bedrijf - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 algemeen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn ook bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor de bedrijfspercelen zijn de vigerende grote bouwvlakken opgenomen. Het maximale bebouwingspercentage dat voor de bestemming 'Bedrijf - 2' is opgenomen geldt per bouwperceel, in de bestemming 'Bedrijf' is een maximaal bebouwingspercentage per bouwvlak aangegeven.

Daarnaast mogen bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijf' zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' mogen bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden.

3.3.3 Agrarische percelen

Aan de Dorpstraat bevinden zich twee agrarische bedrijven, daarnaast is er een aantal percelen in agrarisch grondgebruik. De agrarische percelen in het zuidoosten van het plangebied en de percelen ten zuiden van Weijergaerde en De Postelhoef maken, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, onderdeel uit van de 'groenblauwe structuur'. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van landbouw van belang, en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. In de groenblauwe structuur (ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel) is het beleid met name gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

De agrarische bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn grondgeboden agrarische bedrijven toegestaan en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Voor de overige agrarische percelen is geen bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee buiten het bouwvlak.

De agrarische percelen die onderdeel uitmaken van de 'groenblauwe mantel' zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschapswaarden, in het bijzonder van de relatieve openheid, de kleinschaligheid en het karakter van het besloten verkavelingspatroon met een combinatie van open en gesloten delen. Bescherming van de landschapswaarden is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

3.3.4 Detailhandel

In Luyksgestel komen diverse detailhandelsvoorzieningen voor waaronder een supermarkt, een bakker, een kledingwinkel, een juwelier en een drogist. De detailhandelsvoorzieningen bevinden zich voornamelijk aan de Dorpstraat.

De meeste detailhandelsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Detailhandel' of de bestemming 'Gemengd'. De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor de percelen die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening' hadden en waarbinnen ook andere functies waren toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn detailhandel, dienstverlening en kantoren algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is.

Ten behoeve van de detailhandel aan de Rijt en aan de Ridder van Dinterstraat is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen.

3.3.5 Dienstverlening en kantoren

In Luyksgestel is op een aantal locaties dienstverlenende bedrijven en kantoren gevestigd. Een groot deel van deze bedrijvigheid is kleinschalig en is aan te merken als een aan-huis-verbonden beroep. Deze functies passen derhalve binnen de woonbestemming.

Dienstverlening en kantoren zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening, kantoren en detailhandel algemeen toegestaan, zodat functiewisseling mogelijk is.

3.3.6 Horeca

In Luyksgestel zijn op verschillende locaties horecagelegenheden gevestigd. Het betreft restaurants aan de Dorpstraat en aan de Sengelsbroeksestraat, twee cafetaria's en een ijssalon aan de Dorpstraat en aan de Rijt een hotel-restaurant.

Alle horecagelegenheden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca', met uitzondering van de ijssalon waarvoor de aanduiding 'horeca' binnen de bestemming 'Gemengd' is opgenomen. Binnen de bestemming 'Horeca' is horeca toegestaan in de categorieën 1 (bijvoorbeeld een hotel, restaurant of eetcafé), 2 (bijvoorbeeld een snackbar of cafetaria) en 3 (bijvoorbeeld een café of feestzaal). Discotheken zijn niet toegestaan.



Horeca aan de Dorpstraat

3.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

In Luyksgestel zijn op diverse locaties maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het meest in het oog springend is de Sint Martinuskerk met de oude toren aan de Kerkstraat. Aan de achterzijde van de kerk bevindt zich een begraafplaats en aan de Kapellerweg ligt nog een begraafplaats. Aan de Kapellerweg zijn het dorps huis Den Eijkholt, de jeugdsoos Galaxy en basisschool De Klepper gevestigd. Deze gebouwen voldoen niet meer aan de huidige tijd en worden daarom gesloopt.

Na de sloop wordt het gebied heringericht met een multifunctionele accommodatie (MFA). De bestaande functies krijgen een nieuwe plek in het MFA. Aan de Dorpstraat bevindt zich kinderdagverblijf Kiekeboe en aan de Kerkstraat is woonzorgcentrum Lucia gevestigd waar naast wonen, ook maatschappelijke activiteiten plaats vinden. Aan de Hasselsestraat bevindt zich een praktijk voor fysiotherapie.

De maatschappelijke voorzieningen in Luyksgestel zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is per bouwperceel een bouwvlak opgenomen, met een maximum bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte. Voor het MFA is de bestemming 'Maatschappelijk – Multifunctionele accommodatie' opgenomen. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'MFA Luyksgestel' en heeft een afwijkende bebouwingsregeling.

Ten behoeve van het kinderdagverblijf is een specifieke aanduiding binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Woonzorgcentrum Lucia is opgenomen in de bestemming 'Wonen', omdat de hoofdfunctie wonen is. Ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen in het woonzorgcentrum is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

3.3.8 Recreatie

In Luyksgestel zijn veel recreatievoorzieningen aanwezig. Ten westen van de kern Luyksgestel ligt vakantiecentrum De Zwarte Bergen met kampeerplaatsen, bungalows en diverse voorzieningen zoals een restaurant en een zwembad. Aan de noordzijde van de Postelscheheideweg bevindt zich bungalowpark De Koperteut. Tussen de Postelscheheideweg en de Boscheind ligt het openluchttheater De Hunnebergen en ten zuiden van de Boscheind heeft de scouting een clubgebouw. Naast de scouting aan de Boscheind bevinden zich groepsaccommodatie Weijergaerde en vakantiehotel De Postelhof. Al deze recreatievoorzieningen maken, conform het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, onderdeel uit van de 'groenblauwe mantel' of de ecologische hoofdstructuur'.



Recreatieve voorzieningen Luyksgestel: vakantiecentrum De Zwarte Bergen (links) en openluchttheater De Hunnebergen (rechts)

Langs de Boscheind ligt aan de noordzijde, ter hoogte van de splitsing met de Postelscheheideweg, nog een cluster vakantiehuizen. Daarnaast is in het noordoosten van het plangebied een fietscrossterrein aanwezig en bij de molen De Grenswachter aan de Kapellerweg bevindt zich een museum.

Voor de diverse bestaande recreatieve voorzieningen gelden verschillende voorschriften, daarom is ervoor gekozen om specifieke bestemmingen op te nemen. Voor vakantiecentrum De Zwarte Bergen is de bestemming 'Recreatie – Vakantiecentrum' opgenomen, binnen deze bestemming zijn de aanduidingen uit het vigerende plan overgenomen. Weijergaerde en De Postelhoef zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Vakantieverblijf', de scouting in de bestemming 'Recreatie – Scouting' en bungalowpark De Koperteut in de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 1'. Voor het openluchttheater is gekozen voor de bestemming 'Recreatie – Openluchttheater'. Al deze bestemmingen zijn tevens bestemd voor bos en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en er is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen ter bescherming van landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Voor het openluchttheater De Hunnebergen zijn twee nieuwe bouwvlakken opgenomen om een kassa- annex expositieruimte mogelijk te maken. Voor het bungalowpark De Koperteut is per bebouwingsperceel de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Binnen dit aanduidingsgebied is één recreatiewoning toegestaan van maximaal 81 m².

Ten behoeve van de recreatiewoningen aan de Boscheind, die buiten de EHS vallen, is de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 2' opgenomen. Deze bestemming komt overeen met de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 1' met dien verstande dat de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 2' niet mede bestemd is voor bos en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Het fietscrossterrein is opgenomen in de bestemming 'Recreatie – Fietscrossterrein'. Voor het museum is de aanduiding 'museum' opgenomen.

3.3.9 Sport

Aan de Hasselsestraat bevindt zich sportcomplex Hasselsestraat met voetbalvelden, korfbalvelden, tennisbanen en sporthal De Stap.

Voor het sportcomplex is de bestemming 'Sport' opgenomen. De sporthal en de overige bebouwing op het complex zijn voorzien van een bouwvlak.

3.3.10 Groen en water

Met name langs de oude dorpslinten in de kern Luyksgestel is groen nadrukkelijk aanwezig. Hier komen diverse boomgroepen voor die bepalend zijn in het ruimtelijke beeld. Daarnaast wordt het groene karakter versterkt door de doorzichten naar achterliggend landschap. In de kern komen op diverse plaatsen structurele groenvoorzieningen te vinden. Het meest in het oogspringend is de voormalige kloostertuin Sint Lucia. Aan de Kapellerweg ligt, binnen het plangebied, een begraafplaats en een akker. De overgang van het woongebied ten zuiden van de Kapellerweg wordt gevormd door een bosje.

De recreatiegebieden in het westen van het plangebied liggen in bebost gebied en hebben dan ook een bijzonder groen karakter.



Groenvoorziening en doorzicht naar achterliggend landschap

In het noorden van het plangebied bevindt de waterloop de Zoferloop. Deze waterloop is in de Verordening Ruimte van de provincie aangewezen als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en als 'zoekgebied ecologische hoofdstructuur'.

In het zuidoosten loopt een watergang met overstort (watergang KS 8) ten westen van het perceel dat van belang is voor de waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheersing in het plangebied.

Waterloop de Zoferloop is opgenomen in de bestemming 'Water' met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'. In het zuidoosten van het plangebied ligt een perceel dat van belang is voor de waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheersing in het plangebied. Conform de vigerende regeling is de aanduiding 'waterstaat' opgenomen. De watergang KS 8 is eveneens bestemd als 'Water'.

De structurele groenvoorzieningen, die deel uitmaken van de groenstructuur binnen het plangebied, zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De kleinere groene plekken en groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te passen.

De bestemmingen die opgenomen zijn voor de recreatievoorzieningen in het westen van het plangebied, zijn tevens bestemd voor bos en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

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

3.3.11 Verkeer

De meeste wegen in het plangebied kennen een 30 km/h regime. Alleen de Rijt-Hoge Rijt en de Dorpstraat-Sengelsbroeksestraat betreffen gebiedsontsluitingswegen in de bebouwde kom (50 km/h). Aan de oostkant gaat de Sengelsbroeksestraat over in een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwing kom (80 km/h). De wegen in het buitengebied zijn volgens het GVVP aangemerkt als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom en hebben een snelheidsregime van 60 km/h. Fietsers maken veelal gebruik van de rijbaan. Conform het GVVP is in de periode tot 2015 de aanleg van vrijliggende fietspaden langs meer wegen in het buitengebied beoogd.

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

3.4 Ontwikkelingen

In Luyksgestel is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de meeste gevallen betreft het de mogelijkheid tot het splitsing van een woning in meerdere woningen wat op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds mogelijk was. In twee gevallen betreft het directe bouwtitels die uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen (Sengelsbroeksestraat naast nummer 34 en Kerkstraat naast nummer 5) . Er worden verder een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor de woningen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, zijn voor het opstellen van dit bestemmingsplan al afspraken gemaakt of ze zijn al vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan (o.m. Tiliaans Noord).

De ontwikkeling van het MFA is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen en is direct mogelijk gemaakt. Daarnaast is voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden die nog niet mogelijk waren op basis van het vigerend bestemmingsplan, het betreffen de uitbreidingen van sporthal De Stap, van het openluchttheater De Hunnebergen, van het bakkerijmuseum en van vakantiehôtel De Postelhof. Daarnaast is ter plaatse van Dorpsstraat 161 een woning mogelijk gemaakt en is voorzien in een nieuw bedrijfsperceel ter plaatse van Rijt 29. Ook deze ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan geïntroduceerd. .

Woningsplitsing

Voor de volgende adressen is de splitsing van één woning in meerdere woningen toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het betreffen allemaal vigerende bouwrechten die opnieuw zijn opgenomen.

Adres
Boscheind 20
Boscheind 26
Boscheind 27
Dorpstraat 7
Dorpstraat 59
Dorpstraat 69
Dorpstraat 114
Dorpstraat 119
Dorpstraat 122
Dorpstraat 128
Dorpstraat 171
Hoge Rijt 4
Hoge Rijt 6
Hoge Rijt 9
Hoge Rijt 16
Hoge Rijt 25
Rijt 41
Schatersdijk 16
Sengelsbroeksestraat 46
Sengelsbroeksestraat 50
Sengelsbroeksestraat 54
Sengelsbroeksestraat 58

Sengelsbroeksestraat naast nummer 34

Op het perceel naast Sengelsbroeksestraat 34, naast de Loonsebaan, is de bouwtitel uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van één woning. Het perceel is nu in gebruik als agrarisch perceel. Door de toevoeging van deze woning wordt een gat in de bebouwingsstructuur opgevuld. De ruimtelijke structuur van de Sengelsbroeksestraat wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. In voorliggend bestemmingsplan is een directe bouwtitel opgenomen voor één vrijstaande woning.

Op het perceel aan de Sengelsbroeksestraat is een bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen.

Kerkstraat naast nummer 5

Op het perceel ten zuiden van Kerkstraat naast nummer 5 is de bouwtitel uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van één woning. Het perceel is nu in gebruik als groenvoorziening. Door de toevoeging van deze woning wordt een gat in de bebouwingsstructuur opgevuld.

De ruimtelijke structuur van de Kerkstraat wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. In voorliggend bestemmingsplan is een directe bouwtitel opgenomen voor één vrijstaande woning.

Op het perceel aan de Kerkstraat is een bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen.

Sengelsbroeksestraat 27

Ter plaatse van de bestaande woonboerderij wordt de realisering van drie woningen beoogd. Deze ontwikkeling wordt niet direct mogelijk gemaakt, maar is opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden ten aanzien van de realisatie van de woningen, bijvoorbeeld dat er geen bezwaren bestaan vanuit de verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Tiliaans Noord en uitbreiding fietscrossterrein

In het vigerende bestemmingsplan Tiliaans Noord is ter plaatse van het fietscrossterrein aan de Kruisboomweg, en de percelen aan weerszijden daarvan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van maximaal 40 woningen met bijbehorende voorzieningen. In het onderhavige bestemmingsplan is alleen voor het deel ten zuiden van het fietscrossterrein de wijzigingsbevoegdheid overgenomen. Bepaald is dat hier op termijn 4 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Voor het noordelijke deel is niet langer sprake van de wens om hier woningbouw te realiseren. Voor dit deel is de uitbreiding van het fietscrossterrein voorzien.

Aan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 4 woningen zijn diverse voorwaarden verbonden, bijvoorbeeld dat er geen bezwaren bestaan vanuit de verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. De uitbreiding van het fietscrossterrein wordt direct mogelijk gemaakt en betreft een nieuwe ontwikkeling. Deze nieuwe ontwikkeling wordt in de bijlage behorende bij deze toelichting nader gemotiveerd

MFA Luyksgestel

Een belangrijke plek in de kern is het gebied tussen de Burgemeester Magneestraat, Kerkstraat en Kapellerweg. Hier zijn het dorps huis Den Eijkholt, de jeugdsoos Galaxy, basisschool De Klepper en een aantal woningen gevestigd. Een deel van deze voorzieningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De uitstraling en gebruiksmogelijkheden van het gebied kunnen worden verbeterd. Vanwege deze reden is de realisatie van een Multifunctionele accommodatie (MFA) beoogd.

De herontwikkeling van het terrein met de MFA wordt gecombineerd met de realisatie van 16 woningen. Deze ontwikkeling is via een separaat bestemmingsplantraject reeds mogelijk gemaakt en wordt in het kader van dit bestemmingsplan beschouwd als een planologisch bestaande situatie.

De functies die ook op dit moment in het gebied zijn toegestaan worden ondergebracht in nieuwe bebouwing en krijgen een nieuwe opzet. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De gehele ontwikkeling wordt om deze reden dan ook direct mogelijk gemaakt.

Omdat voor de woningen nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend, is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verzekerd dat nieuwbouw mag worden gepleegd in de aangegeven aantal hoeveelheden.

Zowel de MFA als de woningen zijn voorzien van bouwvlak. Op het bouwvlak van de MFA zijn aanduidingen opgenomen zodat bijvoorbeeld de dakvormen zijn voorgeschreven. In de bouwvlakken voor de woningen is opgenomen hoeveel nieuwe woningen er per bouwvlak mogen worden gerealiseerd en zijn voorwaarden ten aanzien van de hoogtes en dakhellingen opgenomen.

Sporthal De Stap

De gemeente heeft het voornemen om het sportpark Luyksgestel te herinrichten. Onderdeel van de herinrichting is de verbouwing van sporthal De Stap. De verbouwing bestaat uit het renoveren en uitbreiden van het aantal kleedkamers en er is een vergaderruimte gepland voor de korfbal- en tennisvereniging. Deze ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan voor het eerst mogelijk gemaakt.

Om de uitbreiding mogelijk te maken is het bouwvlak van de sporthal op de verbeelding vergroot.

Openluchttheater De Hunnebergen

Het openluchttheater De Hunnebergen ligt aan de zuidzijde van de Postelscheide-weg aan het Piet Hendrikspad. De huidige kassahokjes stammen uit 1961 en waren aan vernieuwing toe. Inmiddels is een nieuwe kassa- annex expositieruimte bij de huidige ingang aan het Piet Hendrikspad gerealiseerd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Deze kassa- annex expositieruimte fungeert als een poortgebouw van waaruit meerdere activiteiten kunnen worden gecoördineerd. Deze ontwikkeling betreft een nieuwe ontwikkeling en was niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Op het terrein van het openluchttheater aan het Piet Hendrikspad zijn twee bouwvlakken opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage en maximale goot- en bouwhoogte.

Uitbreiding bakkerijmuseum en schrijvershut

Aan de Kapellerweg 15 bevinden zich de molen De Grenswachter en het bakkerijmuseum. Het bakkerijmuseum wil binnen enkele jaren uitbreiden en het terras aan de achterkant en de opslag van mutserds overkappen. Daarnaast wordt de schrijvershut, die eerst bij de woning aan de Boscheind 98 stond, verplaatst naar het terrein van het bakkerijmuseum. Deze ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan voor het eerst mogelijk gemaakt.

Om de uitbreiding van het bakkerijmuseum mogelijk te maken is het bouwvlak van op de verbeelding vergroot. Ten behoeve van de schrijvershut is achter de molen een bouwvlak met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.

Rijt 29

Ter plaatse van het perceel Rijt 29 wordt een bedrijf mogelijk gemaakt. Het perceel is ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan in gebruik als woonperceel en heeft een geldende woonbestemming.

Het perceel ligt ingeklemd tussen de twee grote bedrijfsterreinen van Luyksgestel aan de Rijt. Het industrieterrein zuidelijk van Rijt 29, tussen het bestaande kantoormeubelenbedrijf van de Mibra aan de Rijt 17 en Rijt 29 is de afgelopen decennia van landbouwgebied tot industriegebied ontwikkeld. Noordelijk grenzend aan Rijt 29 ligt een bedrijfsterrein dat van oudsher is gebruikt door een transportbedrijf. Een nieuwe bestemming voor Rijt 29 die recht doet aan de planologisch/ruimtelijk gegroeide situatie is nu meer wenselijk en verantwoord.

De initiatieven voor vestiging van bedrijven op het perceel in de periode dat de actualisering van de bestemmingsplannen voor Bergeijk en de kernen in volle gang is, hebben nu geleid tot een logische bedrijfsbestemming voor Rijt 29. Hiermee is een toekomstige saneringssituatie voorkomen en ook al opgelost. Voor zowel de woonsituatie van Rijt 29 als de omringende bedrijvigheid was en is er sprake van onevenredige overlast. De woning heeft geen optimaal woon- en leefklimaat en de bedrijven kunnen beperkingen ervaren die niet inherent zijn aan bedrijfsterreinen terwijl een nagenoeg industriële omgeving aanwezig is. Deze ontwikkeling betreft een nieuwe ontwikkeling en was niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande is een bedrijfsbestemming op deze locatie wenselijk. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie en derhalve is geen verantwoording op grond van artikel 3.6 van de Verordening Ruimte noodzakelijk.

Om de inbreiding mogelijk te maken is voor het perceel Rijt 29 de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Bedrijfsbebouwing is direct mogelijk gemaakt door middel van een bouwvlak op de verbeelding met een maximaal bebouwingspercentage en maximale goot- en bouwhoogte.

Dorpstraat 161

De horecabestemming van het pand Dorpstraat 161 in Luyksgestel wordt gewijzigd in een woonbestemming voor één woning. Dit betreft een nieuwe ontwikkeling die op basis van het vigerend bestemmingsplan nog niet mogelijk was. De reden voor deze nieuwe bestemming is, dat het pand tot op een paar geleden in gebruik was als chinees restaurant met daarboven een bedrijfswoning. Een brand verwoeste het pand grotendeels. Sindsdien staat het gebouw leeg en verkeert in een vervallen staat. Het is ruimtelijk niet noodzakelijk de horecabestemming op het perceel te houden. Dit deel van de Dorpstraat heeft zich steeds meer 'verburgerd'. Horeca- en andere bedrijfsfuncties maakten plaats voor burgerwoningen. De horecabestemming van Dorpstraat 161 raakte zo steeds meer in een ruimtelijke isolatie. Daardoor zorgde het restaurant ook voor meer overlast op de omgeving. Uitgaande van het al gedeeltelijk bestaand gebruik van het pand voor bedrijfswoondoeleinden en de genoemde ruimtelijke verbeteringen die een woonbestemming voor het gebied hebben, past een totale woonbestemming van Dorpstraat 161.

Op het perceel aan de Dorpsstraat is een bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak is de typologie 'vrijstaand' opgenomen.

Vakantiehôtel De Postelhof

De uitbreidingsplannen voor het vakantiehôtel De Postelhof zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit betreft een nieuwe ontwikkeling die op basis van het vigerend bestemmingsplan nog niet mogelijk was. De uitbreidingsplannen bestaan uit een overkapping voor een buitenbak van de paarden, een nieuwe opslagloods en een uitbouw van het hotel, café en restaurant. Voor de uitbreiding van het hotel, café en restaurant wordt aan de zijde van het Boscheind 5 meter uitgebouwd. Dit levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

De nieuwe opslagloods en de overkapping van de buitenbak van de paarden worden gerealiseerd binnen een gebied dat in de Verordening Ruimte is aangewezen als beheergebied ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel. Op grond van de Verordening Ruimte mogen niet-agrarische ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel niet leiden tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer 5.000 m². Met de uitbreiding van De Postelhof wordt echter voorzien in een bestemmingsvlak dat groter is dan 5.000 m². Op grond van artikel 11.9 van de Verordening Ruimte 2012 kan voor de uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein binnen de groenblauwe mantel, van deze regeling worden afgeweken. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 ha;
- geen grootschalige voorziening;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en ontwikkeling.

Er dient ook zorg gedragen te worden gedragen voor de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en de ontwikkeling dient gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De bouwvlakken van de overkapping en de nieuwe opslagloods zijn zodanig gesitueerd dat door middel van afscherpende beplanting de bebouwing landschappelijk ingepast kan worden.

Buro Maerlant heeft in samenwerking met Van Nuland & partners een landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan opgesteld (landschapsversterkingsplan). Het perceel wordt door de aanleg van groenelementen landschappelijk ingepast, waardoor tevens de natuurwaarden zullen toenemen. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Om de uitbouw van de het hotel, café en restaurant mogelijk te maken is het bouwvlak van vakantiehôtel De Postelhoeft aan de voorzijde uitgebreid. Ten behoeve van nieuwe opslagloods en de overkapping van de buitenbak van de paarden zijn bouwvlakken opgenomen op de verbeelding met een maximaal bebouwingspercentage en maximale goot- en bouwhoogte. Aan de randen van het perceel is de bestemming 'Natuur' opgenomen waar de nieuw aan te leggen waardevolle elementen moeten worden gerealiseerd.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op verschillende locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingslocaties (zie paragraaf 3.3) dienen diverse milieuaspecten in beeld te worden gebracht. In dit hoofdstuk worden de diverse milieuaspecten kort toegelicht. In bijlage 1 zijn de milieuaspecten per ontwikkelingslocatie beschreven.

Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Wel moet aandacht worden besteed aan de aspecten externe veiligheid, water en archeologie.

4.1 Geluid

Op verschillende locaties binnen het plangebied wordt de bouw van woningen (al dan niet als woningsplitsing en/of middels wijzigingsbevoegdheid) mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om de volgende locaties: Boscheind 20, 26, 27, Dorpstraat 7, 59, 69, 114, 119, 122, 128, 161, 171, Schatersdijk 16, Sengelsbroeksestraat 27, 46, 50, 54, 58, Sengelsbroeksestraat naast nummer 34, Hoge Rijt 4, 6, 9, 16, 25, Rijt 41 en de Kerkstraat naast nummer 5.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Boscheind, Dorpstraat, Sengelsbroeksestraat, Rijt, Hoge Rijt, Lommelsedijk, Neerrijt, Schaterdijk en Vlieterdijk geen sprake. De genoemde locaties zijn binnen de zone van een of meerdere genoemde wegen gelegen. In het kader van het bestemmingsplan dient, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden verricht. De onderzoekszone van de genoemde wegen is 200, dan wel 250 meter aan weerszijde van de weg. Het akoestisch onderzoek en het bijbehorende erratum dat is uitgevoerd door Croonen Adviseurs zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en hebben tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen in het onderzoek te worden opgenomen indien verwacht wordt dat deze wegen een geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zullen produceren van ten minste de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de omgeving van de toekomstige woningen is de Kerkstraat (30 km-weg) gelegen. Vanwege deze weg dient aangetoond te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat om zodoende te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Bergeijk streeft naar een zo goed mogelijk woon en leefklimaat. Op de gevels van de te projecteren woningen en andere geluidgevoelige bebouwing mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer niet worden overschreden. Indien deze waarde, ondanks het afwegen van geluidsbeperkende maatregelen, overschreden wordt dient de overschrijding minimaal te zijn. Voor de woningen kan dan, onder voorwaarden, een hogere waarde worden verzocht. Deze waarde is, afhankelijk van het criterium, gebonden aan maxima. Vanwege de weg is de maximale hogere waarde (conform de Wet geluidhinder) 63 dB (68 dB indien er sprake is van vervangende nieuwbouw). Indien er overschrijdingen van de grenswaarden zijn dient getracht te worden om voor de woningen een geluidluwe gevel en/of buitenruimte en een akoestisch gunstige indeling van de woning te realiseren.

Omdat de verschillende woningen mogelijk binnen de zones van meerdere wegen gelegen zijn, is in eerste instantie de geluidbelasting vanwege de individuele wegen op alle waarneempunten berekend.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Vlieterdijk, de Schaterdijk en de Neerrijt, alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Vanwege de (Hoge) Rijt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen Hoge Rijt 25, 16, 9 en Rijt 41. Alle overige woningen voldoen vanwege de (Hoge) Rijt aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Lommensedijk wordt de voorkeursgrenswaarde op de woning Dorpstraat 171 overschreden. Alle overige woningen voldoen vanwege de Lommensedijk aan de voorkeursgrenswaarde.

Langs de Boscheind / Dorpstraat / Sengelsbroekseweg zijn vele toekomstige bouw mogelijkheden opgenomen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Het gaat daarbij om de woningen Boscheind 20, 27 Dorpstraat 171, 128, 122, 114, 119, 161, Sengelsbroeksestraat 27, Sengelsbroeksestraat naast nummer 34 en Kerkstraat naast nummer 5. Alle overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht en afgewogen. Daaruit blijkt dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied niet doelmatig of financieel en stedenbouwkundig acceptabel zijn. Derhalve wordt voor deze woningen bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. Er is sprake van het opvullen van open plekken ter verbetering van de stedenbouwkundige structuur en van woningsplitsing (vervangende nieuwbouw). Gezien de ligging van de waarneempunten en de resultaten van de berekeningen kan worden gesteld dat alle woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben. Daarnaast zal in een later stadium aangetoond worden dat alle woningen voldoen aan de binnenwaarde. Daartoe is een cumulatieberekening toegevoegd.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is aangetoond dat de woningen een acceptabel geluidniveau hebben. Daarnaast is er sprake van een geluidluwe gevel en buitenruimte waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

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

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

Verordening geurhinder en veehouderij

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

Ontwikkelingslocaties

In en in de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. De ontwikkelingslocaties aan de Sengelsbroeksestraat liggen beide in de directe omgeving van de veehouderijen aan Dorpstraat 3 en Sengelsbroeksestraat 28. Beide bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De veehouderij aan Dorpstraat 3 ligt op meer dan 100 meter afstand van beide ontwikkelingslocaties, waarmee wordt voldaan aan het Besluit. Afhankelijk van de locatie van de nieuwe woningen op het perceel Sengelsbroeksestraat 27, kan aan de 100 meter afstand worden voldaan.

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid wordt hier rekening mee gehouden. Voor de ontwikkelingslocatie Sengelsbroeksestraat naast nummer 34 kan niet worden voldaan aan de 100 meter afstand. In de geurverordening van de gemeente is aangegeven dat voor bedrijven die op slot zitten en niet meer kunnen uitbreiden, kan worden volstaan met een gehalveerde afstand gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de gevel van de woning. Het bedrijf aan de Sengelsbroeksestraat 28 kan niet meer uitbreiden binnen het huidige bouwvlak, het bedrijf wordt hiermee 'op slot' beschouwd. Aan de afstand van 50 meter tot de ontwikkelingslocatie wordt voldaan, waarmee de ontwikkeling niet beperkt wordt door het nabij gelegen agrarisch bedrijf.

De ontwikkelingslocatie naast Kerkstraat 5 ligt in de nabijheid van de veehouderijen aan Vlieterdijk 17 en Vlieterdijk 21. Het bedrijf aan Vlieterdijk 21 valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Er wordt voldaan aan de minimale afstand van 100 meter tussen de veehouderij en de woning. De veehouderij aan Vlieterdijk 17 is vergunningplichtig. Door middel van omgekeerde werking moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de norm van 30 odeur op de woning. Gezien de beperkte omvang van de veehouderij worden hier geen problemen verwacht.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

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

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

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In het plangebied komen zowel kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1 of 2) als grootschaligere bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2 voor (met name op het de bedrijventerreinen Rijt en Loonsebaan).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Met name aan de Dorpstraat en op bedrijventerrein Loonsebaan bevinden zich bedrijven die in een hogere categorie vallen.

Het betreft bestaande, historisch gegroeide situaties waarin via het milieutraject (omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en algemene milieuregels op grond van het Activiteitenbesluit) hinder naar de omgeving wordt voorkomen/beperkt. Om deze bedrijven positief te bestemmen, is op de betreffende percelen een specifieke aanduiding opgenomen. Op deze percelen mogen dus, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorieën 1 en 2, ook de aangeduide bedrijven zijn gevestigd. Hierbij moet ook worden voldaan aan de eisen die worden gesteld vanuit de milieuwetgeving. Voor het bedrijventerrein Rijt geldt dat op bepaalde delen zwaardere bedrijvigheid mogelijk is. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van het terrein in een gebied waar verschillende functies voorkomen en wat getypeerd wordt als 'gemengd gebied'. Conform de systematiek van 'inwaartse zonerings' zijn bedrijven in een zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen toegestaan. Bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn ter plaatse van de aanduiding mogelijk.

4.3 Bodem

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

Voor de ontwikkelingen aan de Sengelsebroeksestraat en de Kerkstraat hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd, omdat de bestemming niet wijzigt. Ten behoeve van de ontwikkeling in Tiliaans Noord wordt in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een bodemonderzoek uitgevoerd.

Voor de ontwikkellocaties Dorpstraat 161, Rijt 29 en vakantiehôtel De Postelhoef worden momenteel bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

4.4 Riolering en waterhuishouding

4.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld.

Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

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

Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap De Dommel.

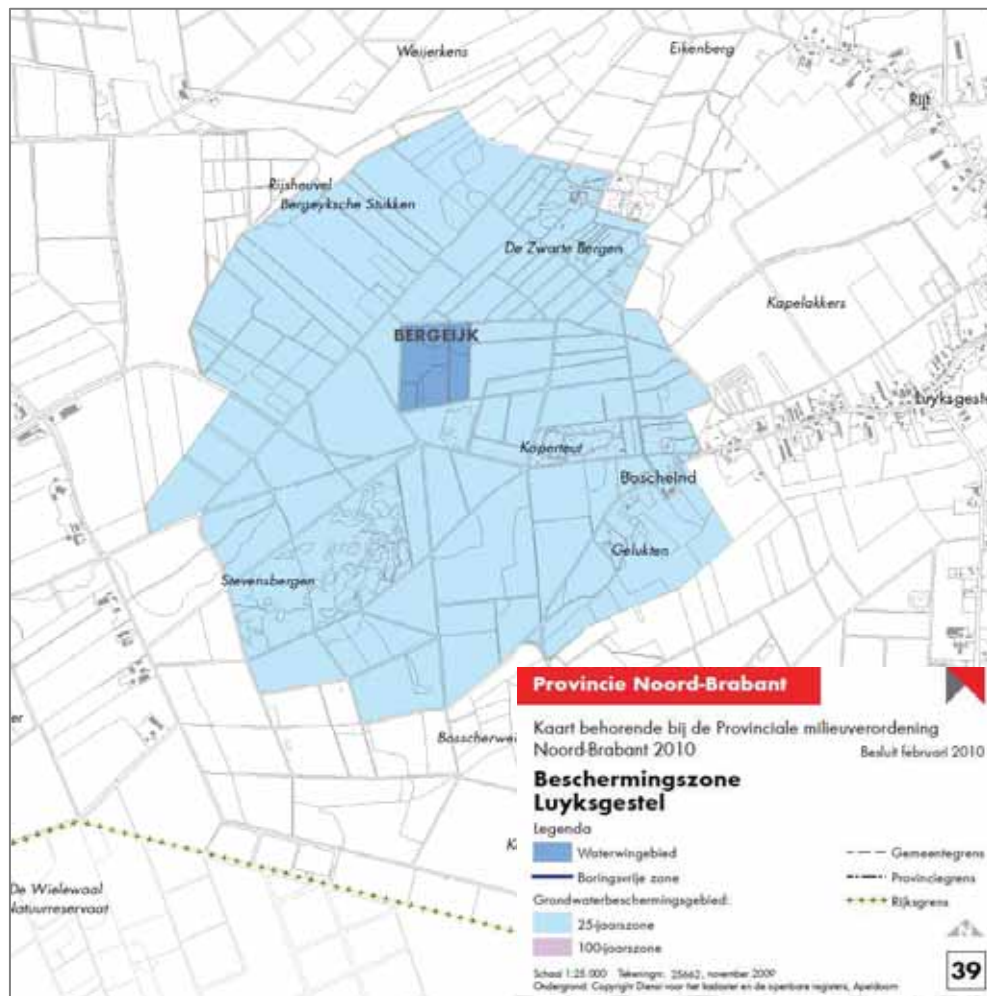
4.4.2 Grondwaterbeschermingsgebied

Het westen van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied Luyksgestel. Het waterwingebied ligt buiten het plangebied, ten zuidwesten van vakantiecentrum De Zwarte Bergen en ten noordwesten van de Koperteut. Rond het waterwingebied ligt een 25-jaarszone. De waterwingebieden en beschermingszones zijn beschermd door middel van de Provinciale Milieuvordering (PMV).

Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de PMV zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

De provincie is in samenspraak met de gemeente Bergeijk, Brabant Water en het waterschap bezig met het opstellen van een gebiedsdossier van het waterwingebied. Het gebiedsdossier vloeit voort uit de Europese Kaderrichtlijn water (KRW).

Voor wat bescherming van het grondwater en drinkwaterbescherming zijn de KRW-taken gedelegeerd aan de provincies. Als onderdeel van het behalen van de doelstellingen van de KRW met betrekking tot grondwaterbescherming is in de stroomgebieds-beheerplannen Rijn-West en Maas afgesproken om voor alle winningen voor openbare drinkwatervoorzieningen gebiedsdossiers op te stellen. Het gebiedsdossier moet uiteindelijk een set van maatregelen bevatten die gezamenlijk de KRW doelstelling (afname zuivering, trendomkering kwaliteit) moet realiseren.



Uitsnede kaart behorende bij de Provinciale Milieuerordering Noord-Brabant 2020

In voorliggend bestemmingsplan is geen beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied. Via de PMV is het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen onderworpen. De PMV heeft met name ruimtelijke consequenties op het gebied van nieuwvestiging van bedrijvigheid. In grondwaterbeschermingsgebieden is nieuwvestiging van risicodragende bedrijvigheid niet toegestaan en worden voorwaarden gesteld aan verplaatsing en uitbreiding van bestaande bedrijven. Binnen het gebied dat is aangemerkt als 25-jaarszone wordt in dit bestemmingsplan geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt, er zijn derhalve geen negatieve consequenties voor de kwaliteit van het grondwater.

4.4.3 Riolering

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

4.4.4 Waterhuishouding

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

4.4.5 Water in het bestemmingsplan

Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater. De waterloop de Zoferloop is bestemd als 'Water' overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De Zoferloop is tevens aangewezen als 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'.

4.4.6 Ontwikkelingslocaties

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

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.

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

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

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

Voor de ontwikkellocaties Rijt 29 en vakantiehôtel De Postelhof wordt op dit moment de watertoets uitgevoerd. De waterparagraaf wordt te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

4.5 Externe veiligheid

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

In 2009 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is een gebiedsgericht beleid geformuleerd, waarbij het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in risicoluwe gebieden (centrum, woongebieden), gemengde gebieden (buitengebied) en intensieve gebieden (bedrijventerrein). Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangemerkt als risicoluw gebied. Deze gebieden bieden alle ruimte aan wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid. Bestaande risicovolle activiteiten zijn toegestaan, maar worden beperkt of verplaatst als de gelegenheid zich aandient. Nieuwe risicobronnen zijn niet toegestaan.

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gevestigd.

4.5.2 Transport van gevaarlijke stoffen

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

In het plangebied komen geen leidingen voor waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.6 Kabels en leidingen

Op het terrein van de waterzuiveringsinstallatie, ten westen van het perceel dat van belang is voor de waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheersing en in de berm van de Zoeferbeemd op bedrijventerrein Rijt en in het verlengde daarvan, zijn watertransportleidingen aanwezig. In het zuidoosten van het plangebied ligt een vrijvervalleiding. Ten behoeve van de waterleidingen is een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. Deze watertransportleidingen hebben een belemmeringszone van 3 meter aan weerszijden van de leidingen. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken geplaatst worden.

Door Tiliaans Noord loopt een rioolleiding met een diameter van 50 cm. De leiding ligt langs de Kruisboomweg en aan de noordzijde van het fietscrossterrein. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen, waarbij een beschermingszone van 1 meter aan weerszijden van de rioolleiding geldt. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken geplaatst worden.

4.7 Natuur

4.7.1 Algemeen

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering. Natuurgebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn planologisch beschermd. Daarbij richt ook de Natuurbeschermingswet 1998 zich op de bescherming van gebieden. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd.

Op basis van een bureaustudie en een verkennend terreinbezoek is nagegaan wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkelingen op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. In de bureaustudie is op basis van de 'Natuurbeheerplankaart 2012-2013' van Provincie Noord-Brabant bepaald, welke EHS-gebieden binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied liggen. Ter bepaling van de ligging ten opzichte van overige natuurgebieden, is gebruik gemaakt van de 'Kaartmachine (beschermde) natuurgebieden' van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie. Er is gebruik gemaakt van regionale verspreidingsatlassen zoals Telmee.nl en Waarneming.nl, om in kaart te brengen welke beschermde soorten in de plangebieden zijn te verwachten. Hiervoor is nagegaan of er beschermde soorten zijn waargenomen binnen een straal van vijf kilometer rondom het uurhok waarbinnen het plangebied zich bevindt. Op basis van het terreinbezoek op 5 juni 2012 (licht bewolkt, ongeveer 18°C) is per ontwikkelingslocatie bepaald of voor de verwachte soorten geschikt leefgebied aanwezig (biotopenbenadering). Op basis hiervan is een advies opgesteld hoe in de voorgenomen ontwikkeling dient te worden omgegaan met (eventueel) aanwezige beschermde soorten van de Flora- en faunawet.

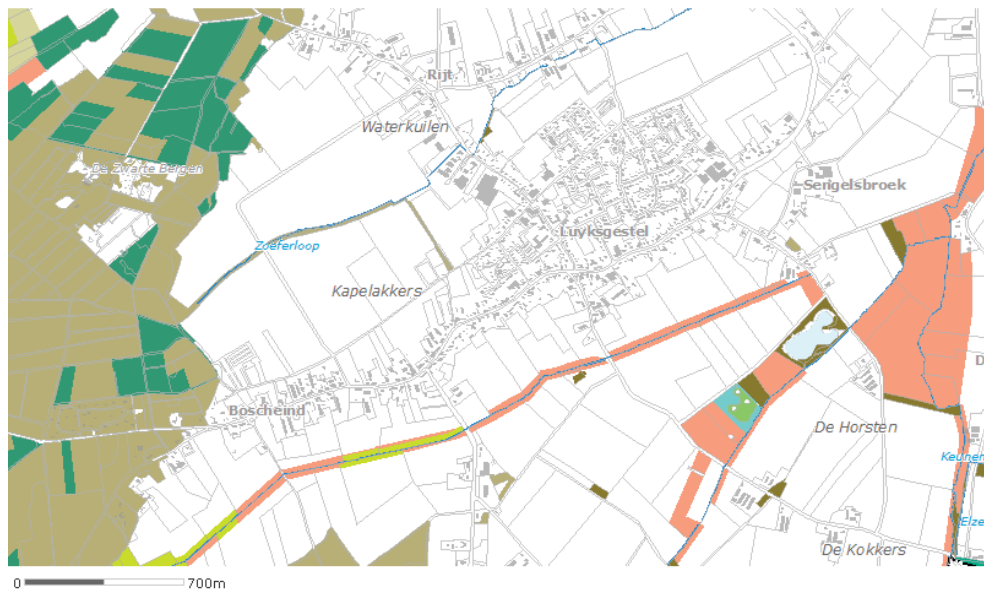
4.7.2 Gebiedsbescherming

Ecologische Hoofdstructuur

In omgeving van Luyksgestel komen EHS-gebieden voor. De Bosscherwijerloop is een EHS-gebied met de beheertypen 'beek en bron', 'kruiden- en faunarijk' en 'nog om te vormen'. Deze watergang loopt parallel aan de verbindende hoofdweg door Luyksgestel en Boscheind, op ongeveer 300 tot 400 meter richting het zuiden. Ten westen van Boscheind ligt een EHS-gebied met het beheertype 'droog bos met productie', afgewisseld met de beheertypen 'zand- en kalklandschap' en 'droge heide'. Deze EHS-gebieden zijn niet beschermd onder de Natuurbeschermingswet als Natura 2000-gebied.

Vijf van de zes ontwikkelingslocaties in Luyksgestel bevinden zich buiten de EHS. Alleen bij directe aantasting van de EHS is het noodzakelijk om nadere maatregelen te treffen ter compensatie van deze aantasting.

Door de ruime afstand in combinatie met de beperkte voorgenomen werkzaamheden, is er bij deze vijf locaties ook geen sprake van indirecte effecten op de EHS. De ontwikkelingslocatie 'Openluchttheater De Hunnebergen' bevindt zich wel in EHS-gebied. Dit gebied heeft als natuurdoeltype 'droog bos met productie'. Door de beperkte omvang van de voorgenomen werkzaamheden, is in samenspraak met de provincie besloten dat er geen noodzaak is om voor compenserende maatregelen. Daarom is er voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortkomende werkzaamheden geen verdere belemmering vanuit de planologische bescherming van de EHS. Het is niet noodzakelijk om hiervoor compenserende maatregelen te treffen.



Figuur EHS-gebieden in omgeving van Luyksgestel (met kleur gearceerd).

Natuurbeschermingswet 1998

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied vanaf Luyksgestel is het 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' (gebied in ontwerp). De watergang 'Keersop' maakt deel uit van dit gebied, en ligt het dichtst bij het plangebied. Deze watergang loopt ten oosten van Luyksgestel, richting het noordnoordoosten langs Bergeijk en Westerhoven. Dit Natura 2000-gebied ligt op ongeveer één kilometer afstand van de kom van Luyksgestel. Er zijn geen andere gebieden beschermd onder de natuurbeschermingswet 1998 aanwezig binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied.

Door de ruime afstand tussen het plangebied en de gebieden aangewezen als Natura 2000, is er geen sprake van directe aantasting. Door de beperkte omvang van de te treffen maatregelen en de ruime afstand vanaf het plangebied, is er ook geen sprake van indirecte aantasting van Natura 2000-gebied. Daarom is er vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 geen belemmering voor de te voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de daarin omschreven voorgenomen werkzaamheden.

4.7.3 Soortbescherming

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

Voor de doorvoer van de bestemmingsplanwijzigingen zelf, zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet.

De werkzaamheden die voortvloeien uit de bestemmingsplanwijziging, ondervinden mogelijk wel belemmering vanuit de Flora- en faunawet. Het betreft de sloop van woningen en de kap van bomen. Hier kunnen beschermde vleermuizen een vaste rust- of verblijfplaats hebben, of kunnen jaarrond beschermde vogelnesten voorkomen. Geadviseerd wordt om alvorens werkzaamheden worden verricht, na te gaan of er sprake is van aantasting van significant leefgebied van deze soorten. Wanneer dit het geval is, dienen vervolgstappen te worden genomen om te voldoen aan de Flora- en faunawet. Wanneer soorten beschikken over voldoende flexibiliteit kan worden volstaan met het werken buiten kwetsbare perioden. In bijlage 1 is per ontwikkelingslocatie gespecificeerd welke vervolgstappen dienen te worden genomen om werkzaamheden te verrichten zonder belemmering vanuit de Flora- en faunawet.

Voor de ontwikkellocaties Rijt 29 en vakantiehôtel De Postelhof wordt op dit moment een quickscan natuur uitgevoerd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

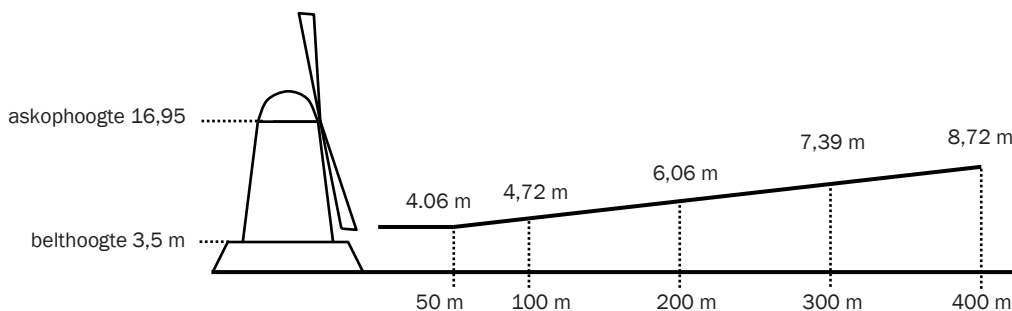
In voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse van het perceel Rijt 29 bedrijvigheid mogelijk gemaakt en wordt het vakantiehôtel De Postelhoef uitgebreid. Deze ontwikkelingen behoren niet tot een categorie die zonder meer als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt. Een nader beschouwing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve noodzakelijk. Op dit moment wordt onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

De overige ontwikkelingen zijn dusdanig beperkt dat redelijkerwijs gesteld kan worden dat deze geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben aangezien de verkeersaantrekkende werking minimaal is.

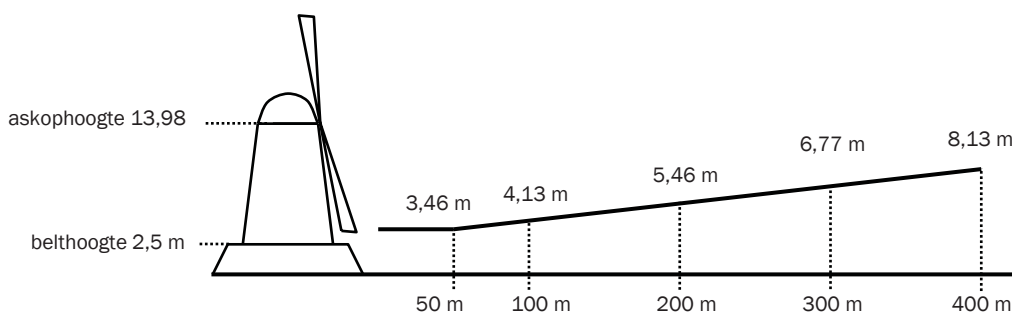
4.9 Molenbiotop

In het plangebied zijn twee molens gevestigd. Aan de Kapellerweg bevindt zich de molen De Grenswachter en aan de Rijt de molen De Deen. Beide molens zijn beltmolens waar meel wordt gemalen. De Grenswachter is in 1891 gebouwd en De Deen in 1839. De molenbiotopen van beide molens liggen over een groot deel van de kern. Om toekomstige problemen met betrekking tot de windvang te voorkomen zijn in het bestemmingsplan is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' opgenomen. Binnen deze vrijwaringszone gelden beperkingen aan de hoogte van bebouwing.

Door middel van een biotoopberekening is bepaald tot welke hoogte bebouwing en beplanting geen invloed heeft op de windvang en zonder meer toelaatbaar is. Deze hoogtes zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Molenbeschermingszone molen De Grenswachter



Molenbeschermingszone molen De Deen

Er zijn gevallen denkbaar waarin het niet realistisch is om aan deze maximale bouwhoogte vast te houden. Gezien de reeds aanwezige bebouwing en beplanting in de (directe) omgeving van de molens is de windvang van de molen immers reeds grotendeels belemmerd. Als aannemelijk is dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad, kan daarom een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend van de vrijwaringszone.

In het onderhavig bestemmingsplan wordt aan de overzijde van molen De Deen een woonperceel getransformeerd tot bedrijfsperceel. Deze transformatie wordt mogelijk gemaakt op basis van eerder gemaakte afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers. Destijds werd uitgegaan van een andere formule om de molenbiotop te bepalen dan de biotopberekening die in de huidige regels is opgenomen. Omdat de gemeente Bergeijk belang hecht aan de oude afspraken, zijn in het onderhavig bestemmingsplan hogere hoogtes mogelijk gemaakt dan op basis van de 'nieuwe' formule mogelijk zouden zijn.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen in Luyksgestel en vakantiecentrum De Zwarte Bergen. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel.

5.2 Opzet van de regels

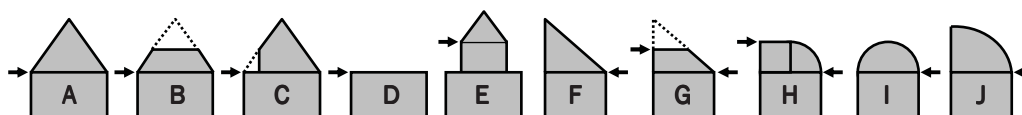
Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald. Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor 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 2008 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de druiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



→ druiplijn

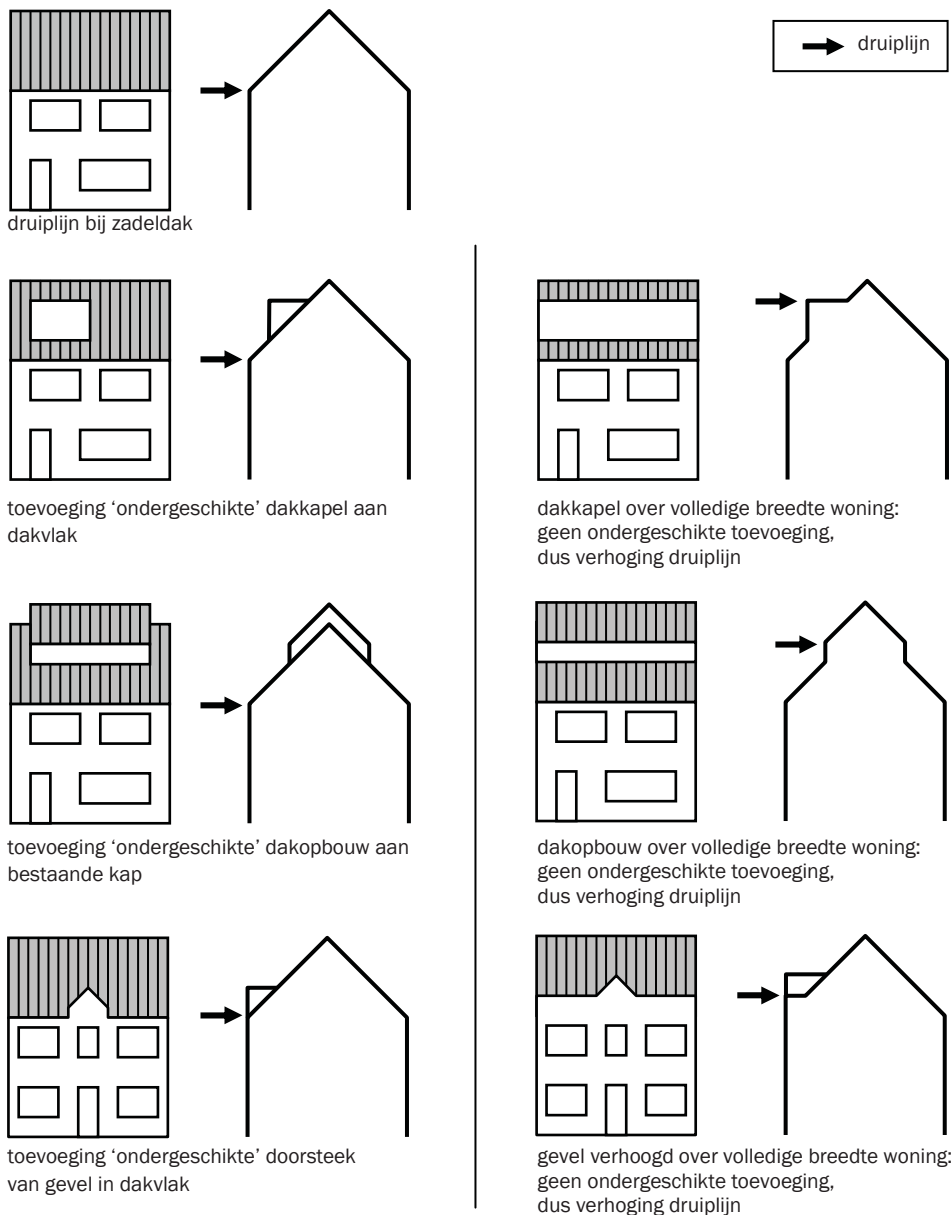
..... denkbeeldig doorlopende daklijn

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

Bepalen van druiplijn bij verschillende kapvormen

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

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



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

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

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

- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Er is onder andere bepaald dat de gronden voor de voor-gevel van een aaneengebouwde woning niet mogen worden gebruikt om te parke-ren. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot mantelzorg.
- algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn regels opge-nomen ter bescherming van de op de verbeelding aangeduide waardevolle boom.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke ge-vallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realise-ren van waarschuwings- en communicatiemasten en voor het realiseren van een Bed & Breakfast.
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is voor de op de ver-beelding aangeduide wijzigingsgebieden (aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied') aangegeven onder welke voorwaarden de bestemming kan worden gewijzigd.
- overige regels: hierin is geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Daarnaast is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmings-plan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgeno-men, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het twee-de artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen wor-den aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik. Verder mogen de gronden worden ge-bruikt voor productiegebonden detailhandel, tuinen, erven en verhardingen, groenvoor-zieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief me-degebruik. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Voor de gebouwen zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' bestemde gronden zijn met name bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor vee.

Ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn afwijkende functies of bedrijven in een hogere milieucategorie toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van bouwvlak), de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van bedrijvigheid die niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën. Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van een tweede bedrijfswoning en het toestaan van een grotere bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen, kraanbanen en schoorstenen, ter plaatse van de aanduiding 'wro zone – ontheffingsgebied'.

Bedrijf - 2

De voor 'Bedrijf - 2' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1, en 2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Er zijn aanduidingen opgenomen daar waar tevens bedrijven in milieucategorie 3.1, bedrijven in milieucategorie 3.2, detailhandel en bedrijfs-woningen zijn toegestaan.

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

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tevens zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel), de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Binnen de bestemming zijn een afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw en ten behoeve van bedrijvigheid die niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

Bedrijf - Nutsvoorziening

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

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bos

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

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Er zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden is binnen deze bestemming geregeld doordat een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dienstverlening

De voor 'Dienstverlening' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor dienstverlening, maatschappelijk en culturele voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en woningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd

De voor 'Gemengd' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor dienstverlening, detailhandel, kantoren, een ijssalon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ijssalon', wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van de aangeduide monumenten.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en woningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een kapel, een kiosk en een veldschuur zijn toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. Een gemeentelijk monument is op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van dit monument.

Horeca

De voor 'Horeca' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook toegestaan zijn terrassen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de verbeelding zijn een begraafplaats, wonen, en bedrijfswoningen toegestaan. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van deze monumenten.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en woningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. . Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en woningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. Voor bijgebouwen bij maatschappelijke en culturele voorzieningen is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk – Multifunctionele accommodatie

De voor 'Maatschappelijk – Multifunctionele accommodatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen met aan deze voorzieningen ondergeschikte horeca.

Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' is de grond tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende bomen.

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

Recreatie – Fietscrossterrein

De voor 'Recreatie – Fietscrossterrein' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een fietscrossterrein, vormen van actieve en passieve recreatie en sporten en ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn voor de gebouwen het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie – Openluchttheater

De gronden met de bestemming 'Recreatie – Openluchttheater' zijn met name bedoeld voor een openluchttheater met bijbehorende voorzieningen, ondergeschikte horeca, bos en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor recreatief medegebruik, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden is voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning vereist.

Recreatie – Recreatiewoningen 1

De voor 'Recreatie – Recreatiewoningen 1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, centrale voorzieningen ten behoeve van recreatiewoningen, waaronder een receptiegebouw en ondergeschikte horeca, ter plaatse van de betreffende aanduiding, bos, en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor recreatiewoningen geldt dat per bouwvlak en aanduidingsgebied één recreatiewoning is toegestaan. De maximale goothoogte is aangeduid. De maximale bouwhoogte en inhoud staat in de regels. Voor het bungalowpark De Koperteut is per bebouwingsperceel de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Voor deze aanduiding zijn in de regels maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen en een maximum oppervlakte van 81 m².

Voor centrale voorzieningen is ook een bouwvlak opgenomen, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om recreatiewoningen uit te breiden buiten het bouwvlak.

Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden is voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning vereist.

Recreatie – Recreatiewoningen 2

De voor 'Recreatie – Recreatiewoningen 2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor recreatiewoningen geldt dat per bouwvlak één recreatiewoning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De maximale goothoogte is aangeduid. De maximale bouwhoogte en inhoud staat in de regels. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om recreatiewoningen uit te breiden buiten het bouwvlak.

Recreatie – Scouting

De voor 'Recreatie – Scouting' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor jeugdactiviteiten in de vorm van scouting, bos en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tevens zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden is voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning vereist.

Recreatie – Vakantiecentrum

De voor 'Recreatie – Vakantiecentrum' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een vakantiecentrum. Met aanduidingen is aangegeven waar welke functies zijn toegestaan. Het betreft onder andere recreatiewoningen, stacaravans, standplaatsen ten behoeve van stacaravans en toeristisch kamperen, bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, dagrecreatieve en centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie, bedrijfswoningen, parkeervoorzieningen en afschermend groen. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en de daarmee verband houdende landschappelijke waarden in het algemeen en in het bijzonder ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

Per aanduiding zijn bouwregels opgenomen per type bouwwerk, zoals voor recreatiewoningen, stacaravans, berging c.q. sanitaire voorziening ten behoeve van een stacaravan, gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels is het aantal standplaatsen voor stacaravans en toeristisch kamperen, evenals het aantal recreatiewoningen, per aanduiding gemaximeerd.

Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden is voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning vereist.

Recreatie – Vakantieverblijf

De voor 'Recreatie – Vakantieverblijf' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor verblijfsrecreatie voor hoofdzakelijk steeds wisselende groepen personen alsmede de bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een kantine/cafeteria en een receptiegebouw. De gebouwen ten behoeve van de groepsaccommodaties, de paardenhouderijen, een zwembad en bedrijfswoningen mogen ter plaatse van de aanduidingen als zodanig worden gebruikt.

De gronden zijn verder bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken (met aanduiding) aangegeven, waarbinnen de gebouwen voor groepshuisvesting en paardenhouderij en bedrijfswoningen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en woningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd: er is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden is voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas een omgevingsvergunning vereist.

Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca, bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Tuin

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

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen

erfafscheidingen (maximaal één meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bedoeld voor, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterstaatkundige voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat', groenvoorzieningen, en voorzieningen voor verkeer en verblijf, bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen en beroepsmatige activiteiten als ondergeschikte activiteit bij de woning. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf, een autopoetsbedrijf en een caravanstalling. Ook toegestaan zijn tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken ter bescherming van de aangeduide monumenten.

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

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte. Hierbij is aangesloten bij de 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk', zoals die per besluit van 26 februari 2004 door de raad is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd bij besluit van 7 oktober 2004. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn gebruiksregels opgenomen.

Wonen – 2

De voor 'Wonen – 2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen en beroepsmatige 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 moeten worden gerealiseerd. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of patio) aangeduid. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. Bij het realiseren van een kap moet worden voldaan aan de in de regels bepaalde dakhellingen. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30 graden en niet meer bedragen dan 60 graden.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn aanvullende bebouwingsregels opgenomen, onder andere voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de toegestane goot- en bouwhoogte.

Leiding – Riool

De voor 'Leiding – Riool' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een riooltransportleiding.

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse riooltransportleiding. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

Leiding – Water

De voor 'Leiding – Water' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een drinkwatertransportleiding.

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse drinkwatertransportleiding.

Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

Waarde – Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat 6 dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2', 'Waarde -- Archeologie 5.1' 'Waarde – Archeologie 5.2' en 'Waarde – Archeologie 6'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

In de dubbelbestemmingen is een bouwregeling opgenomen voor het realiseren van bouwplannen die groter zijn dan de ondergrens die is opgenomen in de regels en een diepere verstoring tot gevolg hebben dan in de regels is bepaald. Voor dergelijke bouwplannen moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd, waaruit blijkt dat geen archeologische waarden worden geschaad, dan wel dat maatregelen kunnen worden getroffen om het archeologisch erfgoed te beschermen. Deze maatregelen (het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding) kunnen vervolgens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Daarnaast bevatten de dubbelbestemmingen een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Ook voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn ondergrenzen van toepassing.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Voor de ontwikkelingen worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan alle anterieure overeenkomsten afgesloten met de betreffende eigenaren.

Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien minder dan 1.000 m² uitbreidingsruimte wordt geboden (in het geval van niet-woonbestemmingen) is kostenverhaal ook niet verplicht.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 15 december 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 11 januari 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden in gemeenschapscentrum Den Eijkholt

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn inspraakreacties ingediend door 30 insprekers. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte bergen 2012' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 juni 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 19 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is op 29 november 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.