

Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2011

Gemeente Bergeijk



Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2011

Gemeente Bergeijk

Datum:

April 2012

Projectgegevens:

INS04-BEG00072-01A

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	45
4	Aanpassingen	49
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	49
4.2	Ambtshalve aanpassingen	51

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2011' 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 ter-inzage-legging zijn inspraakreacties ingediend door 30 insprekers. Enkele insprekers hebben hun reactie ter verduidelijking nader toegelicht in hoorzittingen d.d. 7, 14 en 22 maart 2012. De resultaten hiervan zijn in de beoordeling meegenomen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

2 Inspraak

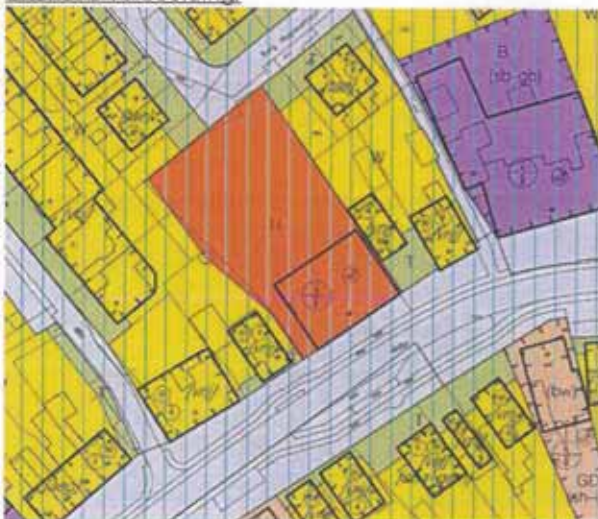
Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2011' zijn 30 inspraakreacties ingediend door de volgende personen:

- 1 [Architectenburo Maas B.V., Dijk 38 5521 AZ, namens G.J.M. Castelljns en R.R. van Heugten, Dorpstraat 88, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 2 [Architectenburo Maas B.V., Dijk 38 5521 AZ, namens F. Theuws, Dorpstraat 127, 5575 AGAG Luyksgestel](#)
- 3 [D. Borrenbergs \(Borrenbergs Bouwbedrijf\), Dorpstraat 104, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 4 [J. Claes, Dorpstraat 71, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 5 [Coöperatieve Vereniging 'De Koperteut', Postelscheheideweg 2a, 5575 XC Luyksgestel](#)
- 6 [W. Daris van de Postelhoef, Boscheind 73-75, 5575 AA Luyksgestel](#)
- 7 [Flipse Izeboud Advocaten namens Franky's VW Service en Franky's Classic Car Service, het Loo 59A, 5571 KP Bergeijk](#)
- 8 [Hr. A.J.H.C. Hendricks, Rijt 42, 5575 CD Luyksgestel](#)
- 9 [R. Jansen, Dorpstraat 7, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 10 [W. Jonkers \(Weijergaerde\), Boscheind 75 en 77, 5575 AA Luyksgestel](#)
- 11 [Juridisch Adviesburo Mr. N. de Bie, Hof 43a, 5571 CB namens M. Senders, Weegbree 3, 5575 DB Luyksgestel](#)
- 12 [Kantoor Mr. Baten b.v., Eendenven 12, 5646 JN Eindhoven, namens, KLG Europe Eersel B.V., Rijt 31, 5575 CD Luyksgestel](#)
- 13 [Kantoor Mr. Baten b.v., Eendenven 12, 5646 JN Eindhoven, namens E. Kuijken, Kievit 21, 5575 AR Luyksgestel](#)
- 14 [Familie Kulper, Schatersdijk 17, 5575 XH Luyksgestel](#)
- 15 [C.J. Lemmens- van Herk, Kerkstraat 68, 5575 AZ Luyksgestel](#)
- 16 [M. Lemmens, Sengelsbroeksestraat 35, 5575 AN Luyksgestel](#)
- 17 [J.M.A. Lemmens, Sengelsbroeksestraat 37, 5575 AN Luyksgestel](#)
- 18 [Van Lierop Cuypers Spierings architecten , Postbus 101 5563 BH Westerhoven, namens Bakkerij van Heeswijk, Dorpstraat 58, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 19 [Van Lierop Cuypers Spierings architecten , Postbus 101 5563 BH Westerhoven, namens Borrenbergs Bouwbedrijf, Dorpstraat 104, 5575 AE Luyksgestel en M.C. Kuijken-Koolen, Vlieterdijk 8, 5575 AM Luyksgestel](#)
- 20 [J.M.G.J. van Maanen-Ploegmakers, Rijt 27, 5575 CD Luyksgestel](#)
- 21 [ING, A.F.M. Manders, Lochtstraat 15a B 3940 Hechtel \(België\) namens J.C.M. Senders, Rijt 40, 5575 CD Luyksgestel](#)
- 22 [M. Putman de Bruijn, Dorpstraat 113 A, 5575AE Luyksgestel](#)
- 23 [B.C.A. Schoenmaker \(Vakantiecentrum De Zwarte Bergen\), Zwartebergendreef 1, 5575 XP Luyksgestel](#)
- 24 [W. van Sprang, \(Vereniging van bungaloweigenaars van De Zwarte Bergen te Luyksgestel\), Zwarte Bergendreef 1 – 24, 5575 XP Luyksgestel](#)
- 25 [L.H.P. van der Sterren, Burg Magneestraat 36, 5575 BB Luyksgestel](#)

- 26 [B. van der Sterren, Dorpstraat 89, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 27 [F. Ubachs, Zwarte bergendreef 1, 5575 XP Luyksgestel](#)
- 28 [C.A.M. Vercammen, Zwartebergendreef 1-28, 5575 XP Luyksgestel](#)
- 29 [H. Vercoelen, Postelscheideweg 2-17a, 5575 XC Luyksgestel](#)
- 30 [Dhr. P.P. Willems, Burgemeester Magneestraat 13 5575 BA te Luyksgestel en
Fam. Bloks, Burgemeester Magneestraat 45, 5575 BA te Luyksgestel](#)

- 1 Architectenburo Maas B.V., Dijk 38 5521 AZ, namens G.J.M. Castelijns en R.R. van Heugten, Dorpstraat 88, 5575 AE Luyksgestel
 - a. Volgens inspreker is op het perceel Dorpstraat 88 een horecabedrijf gevestigd en, zolang als de bebouwing er is, ook een bedrijfswoning. Inspreker verzoekt om de bedrijfswoning positief te bestemmen.
 - b. Daarnaast verzoekt de inspreker op het achterste deel van het perceel een woonbestemming op te nemen ten behoeve van de bouw van één woning. Door het realiseren van een woning op die locatie ontstaat er volgens de inspreker een logisch straatbeeld. Er blijft nog voldoende parkeergelegenheid over voor de horecagelegenheid en met dit voorstel meent de inspreker in te spelen op een logische ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling die recht doet aan de woonkwaliteit in de achter gelegen wijk alsook aan de horecabestemming aan de Dorpstraat.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Overeenkomstig de bestaande situatie zal de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen voor de linkerhelft van het bouwvlak.
- b. Er is op dit moment geen planologische ruimte om nieuwe woningen toe te staan; de gemeente Bergeijk heeft wat betreft het woningcontingent haar plafond bereikt. Omdat er geen sprake is van een duidelijk te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, zijn er geen gronden om bij wijze van uitzondering mee te werken aan een nieuwe bouwtitel.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De linkerhelft van het bouwvlak wordt voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

2 Architectenburo Maas B.V., Dijk 38 5521 AZ, namens F. Theuws, Dorpstraat 127, 5575 AG Luyksgestel

De inspreker is eigenaar en bewoner van het perceel Dorpstraat 127 te Luyksgestel. Op dit perceel ligt naast het klassieke grote woonhuis het voormalige CHV- gebouw welke in slechte staat verkeerd.

Al enige tijd geleden is de inspreker in overleg getreden met de wethouder en stedenbouwkundige van de gemeente met het doel om de mogelijkheden te bespreken van vervangende nieuwbouw.

De inspreker heeft de nadrukkelijke wens om op de plaats van het huidige CHV- gebouw een nieuw gebouw te realiseren dat de functie heeft van bijgebouw. De klassieke forse hoofdmassa van het woonhuis vraagt om een flink gebouw als vervanging van het oude gebouw. Een bijgebouw volgens de huidige regels voor bijgebouwen zou hier zeker misstaan.

Het voorgestelde gebouw betreft een fors gebouw met het karakter van een "vlaamse schuur" en een oppervlakte van 186m², ca. 30m² kleiner dan het huidige gebouw. Juist door een andere materialisatie en kleur als het woonhuis, krijgt dit gebouw zijn eigen karakter. Een dergelijk gebouw zal ook zeker als passend in het historisch dorpslint worden ervaren.

Inspreker verzoekt het bestemmingsplan zo vorm te geven dat het gewenste gebouw als vervanging van het huidige (grotere) gebouw te realiseren is.

Uitsnede verbeelding:



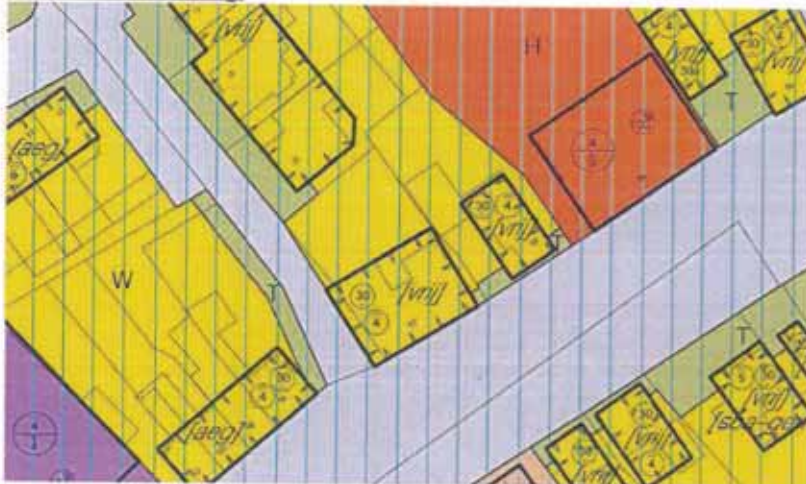
Beantwoording:

De vervanging van het oude boerenbondgebouw ter plekke is uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Het gebouw heeft geen monumentale status gekregen. Sanering van de in verval rakende bebouwing en terugbouw van een kleiner volume dat beter aansluit bij de bestaande woning Dorpstraat 127 zorgt voor een betere afstemming van de bebouwing in het dorpslint waardoor dat lint een meer verzorgde en kwalitatieve uitstraling krijgt. Die keuze is dan beter dan de instandhouding van een verouderend gebouw waarin geen doelmatig gebruik van de oude functie meer mogelijk of gewenst is.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de vervanging van het boerenbondgebouw door een bijgebouw t.b.v. de woning Dorpstraat 127 wordt een speciale aanduiding voor het nieuwe, kleinere bijgebouw in de verbeelding opgenomen. Daarbij wordt via deze aanduiding de hogere hoogte geregeld.

3 D. Borrenbergs (Borrenbergs Bouwbedrijf), Dorpstraat 104, 5575 AE Luyksgestel
Inspreker spreekt zijn verbazing uit dat er geen rekening is gehouden met het reeds bij de gemeente bekende herontwikkeling van het perceel aan Dorpstraat 92 te Luyksgestel. Hij vraagt dan ook ten behoeve van de ontwikkeling van het plan de aanduiding 'halfvrijstaand' op het perceel te handhaven zoals ook opgenomen in bestemmingsplan Luyksgestel 1996 en de dakhelling aan te passen aan de dakhelling zoals opgenomen in de ingediende bouwaanvraag.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Op basis van de vigerende rechten zal het bouwvlak worden voorzien van de aanduiding 'twee-aaneen', waardoor verzekerd is dat er op het perceel twee aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Op basis van de algehele systematiek voor alle komplannen, houdt deze wijziging in dat het bouwvlak een diepte van 12 meter krijgt. Deze diepte is daarbij overeenkomstig de vigerende rechten.

Het ingediende bouwplan kan nu worden gerealiseerd op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Ten aanzien van de dakhelling klopt het dat in het vigerende bestemmingsplan een maximale dakhelling van 65 graden van toepassing was. Gemeentebreed wordt echter voor alle woningen een maximale dakhelling van 60 graden aangehouden.

In de regels is een bepaling opgenomen dat indien de dakhelling op het moment van terinzage-legging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane dakhelling, dat deze bestaande dakhelling als maximaal toegestane dakhelling geldt. De bestaande mansardekap, waarvan de dakhelling ten dele zelfs meer bedraagt dan 65 graden, kan dus gewoon gehandhaafd blijven. Ook wordt in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen onder voorwaarden een grotere of kleinere dakhelling mogelijk te maken.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en krijgt een diepte van 12 meter. Daarnaast wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een grotere of kleinere dakhelling mogelijk te maken.

4 J. Claes, Dorpstraat 71, 5575 AE Luyksgestel

Inspreker zou graag de aanduiding woningsplitsing op perceel Dorpstraat 71 toegevoegd willen zien. Dit is in lijn met belendende percelen, zoals o.a. Dorpstraat 69 en 73. Gezien de plattegrondindeling en het bebouwd volume moet dit geen bezwaar opleveren.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Ten aanzien van de mogelijkheden voor woningsplitsing is in zijn geheel aansluiting gezocht bij de vigerende regeling. De genoemde belendende percelen waren reeds voorzien in de mogelijkheid om via vrijstelling woningsplitsing toe te passen. Dit was niet het geval voor het pand Dorpstraat 71. Er is binnen de gemeente Bergeijk momenteel geen planologische ruimte om nieuwe woningen toe te staan. Nieuwe mogelijkheden tot woningsplitsing kunnen dan ook niet worden geboden.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Coöperatieve Vereniging 'De Koperteut', Postelscheheideweg 2a, 5575 XC Luyksgestel

- a. *Insprekers geven aan dat de beschreven situatie van park De Koperteut in het geheel niet strookt met de realiteit en kan in die zin dus ook niet geconserveerd worden. Het park heeft zich geleidelijk aan ontwikkeld tot een bungalowpark waar overwegend permanent wordt gewoond, hetzij door eigenaren, hetzij door langdurige huurders. Van de 30 bungalows zijn er nog slechts drie in gebruik als recreatiewoning.*

De Koperteut anno 2012 lijkt in niets op hedendaagse vakantieparken. Recreatieve voorzieningen (zwembad, sportvelden, speeltuin, binnenaccommodatie, etc.) ontbreken geheel. Anders dan het bestemmingsplan suggereert is er ook geen receptie of beheerderswoning meer aanwezig. Wat het plan aanmerkt als 'ondergeschikte horeca' is een modern eetcafé dat geheel los staat van het park.

De insprekers willen graag de bestaande realiteit geborgd zien, bij voorkeur in een dubbelbestemming wonen/recreëren. Zij willen graag met de gemeente in overleg treden om een gedeelde visie te ontwikkelen.

- b. *De insprekers zijn zich ervan bewust dat het bungalowpark onderdeel vormt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Van kwetsbare natuur is in het gebied ten westen van Luyksgestel echter geen sprake, en al helemaal niet van Natura 2000-gebieden. Insprekers zijn ervan overtuigd dat een duurzame bestemming voor De Koperteut op geen enkele manier afbreuk behoeft te doen aan natuurbelangen en/of de toekomstige ontwikkeling van dit deel van het plangebied. Integendeel zelfs.*

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

- a. Bungalowpark De Koperteut behoort toe aan het gebied ten westen van Luyksgestel waar zich tevens openluchttheater De Hunnebergen, camping de Zwarte Bergen, groepsaccommodatie Weijergaerde en vakantiehôtel De Postelhoeve bevinden. Dit gebied is volgens het regionale en gemeentelijk beleid ten aanzien van toerisme aangewezen als 'kansrijk extensief recreatief landelijk gebied'. Deze gebieden zijn kansrijk voor toerisme vanwege hun aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt en/of de nabijheid van aantrekkelijk natuurgebied en/of de nabijheid van een dorpskern of water.

Het klopt dat het park op dit moment in de feitelijke situatie voornamelijk permanent wordt bewoond. De gemeente gedoogt dit en afspraken zijn vastgelegd in gedoogbeschikkingen. Op de langere termijn is het wenselijk de recreatieve functie meer terug te brengen. Het omzetten van de recreatieve bestemming naar woonbestemming past niet binnen deze gedachte. Wel zal in de toelichting aandacht worden geschonken aan het feit dat de gemeente in de huidige situatie gedoogt dat de vakantiewoningen grotendeels permanent worden bewoond.

- b. Zie onder a. Bungalowpark De Koperteut blijft de recreatieve bestemming behouden. Los van de discussie of een woonbestemming ten nadele zou zijn van de aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden, is het omzetten van de recreatieve bestemming in een woonbestemming niet aan de orde.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt aandacht geschonken aan het feit dat de gemeente in de huidige situatie gedoogt dat de vakantiewoningen grotendeels permanent worden bewoond.

6 W. Daris van de Postelhof, Boscheind 73-75, 5575 AA Luyksgestel

- a. *Insprekers vragen om De Postelhof in een aparte alinea op te nemen in de toelichting net zoals dat voor de andere recreatieve voorzieningen is gedaan. Dit geeft ruimte voor een betere omschrijving. Inspreker geeft hiervoor zelf een voorzet. In het voorontwerp is een deel van de locatie opgenomen als 'Recreatie Vakantieverblijf (R-W) en een ander deel als Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' (AW-LN). Insprekers geven aan dat De Postelhof in eerste aanleg een horecabedrijf is. Zij vragen dan ook om de bestemming aan te passen van R-W naar H. Gelet op de toekomstplannen is het verzoek om deze bestemming voor het gehele perceel op te nemen dus ook voor het deel van het perceel dat is bestemd als AW-LN. Indien mogelijk zien ze ook graag de aanduiding recreatieve voorzieningen opgenomen op het achterste deel van het perceel.*
- b. *Inspreker geeft aan dat de huisnummering voor Boscheind 73a niet is opgenomen.*
- c. *Insprekers geven aan dat zij betreuren, dat met hen toekomstplannen niets gedaan is in het bestemmingsplan. Ook niet na verzoeken om overleg hierover. Daarom worden ze hier nogmaals ingediend. De toekomstplannen bestaan uit:*
1. *Uitbreiding van de hotelfunctie/uitbreiding met 5 meter richting de rooilijn in verband met de bouw van enkele grotere hotelkamers voor een specifieke doelgroep;*
 2. *Extra bebouwingsruimte van circa 1.200 m², waaronder overkapt rijhal van 800m², uitbreiding van stallingsruimte voor enkele paarden en een vergroting van een opslagschuur (met verhoging van de maximum goothoogte van 3 meter naar 4 meter);*
 3. *Inzicht in de wensen/eisen gesteld aan de landschappelijke inrichting van het geheel en aan de beeldkwaliteit van de rijhal gelet op de aanwezige waarden in het gebied.*

In de ingediende inspraakreactie worden alle plannen verder uitgelegd.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. In de toelichting komt een uitgebreidere beschrijving van het bedrijf in een aparte alinea en dat zelfde geldt voor het bedrijf Weijergaerde.
Een andere, ruimere horecabestemming en dan voor het hele perceel en een meer recreatieve bestemming op het achterste stuk van het perceel strookt niet met het feitelijke gebruik van de bebouwing voor vakantieoelinden in de doelgroep van ouderen/minder validen. Dat hierbij een compleet logies wordt aangeboden die vergelijkbaar is met een echt hotel is de enige overeenkomst met een pure horecabestemming. Een horecabestemming geldt echter met name bij hotels, restaurants en cafés in een centrumgebied of vergelijkbaar gebied die niet gericht zijn op doelgroepen. Uw vakantiehôtel ligt in een recreatiegebied en bedient een doelgroep zoals de Zonnebloemvakantiegangers die zo een bepaalde periode vakantie hebben en recreëren. De huidige recreatieve bestemming is dan passender en biedt ook alle mogelijkheden voor een optimaal functioneren als vakantiehôtel.
De bestemming van het perceelsgedeelte met landschapswaarden volgt uit de gevoelige ligging van dit stuk vanwege de nabijheid van de Fortjeswaterloop. Die loop met Ecologische Verbindingszone laat een intensief recreatief gebruik niet toe. Een aanduiding voor recreatief gebruik is dan ook niet acceptabel.
- b. Het huisnummer 73A staat wel op de verbeelding, maar is wat moeilijk zichtbaar door de aanduiding als bedrijfswoning.
- c. De toekomstplannen zijn ingrijpend van aard en hebben een lange beoordelingstijd nodig. Daarom wordt hiervoor een aparte procedure gevolgd, i.p.v. ze mee te nemen in een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan.

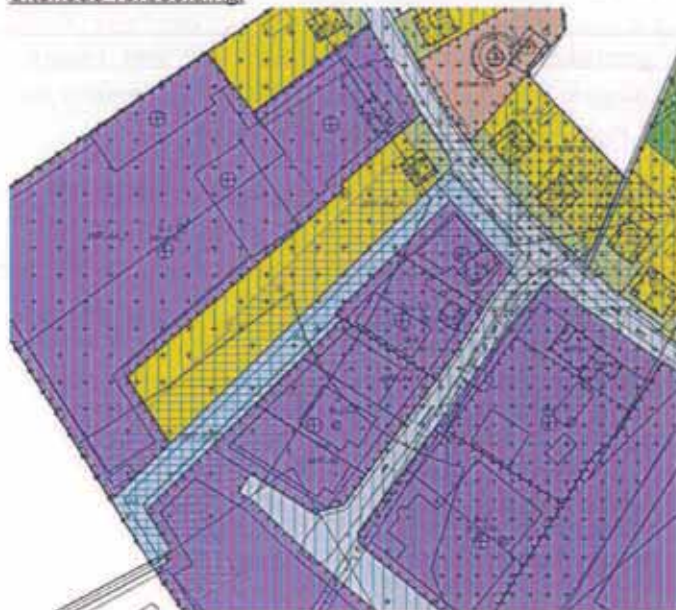
Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting komt een uitgebreidere beschrijving van het bedrijf in een aparte alinea en dat zelfde geldt voor het bedrijf Weijergaerde.

- 7 Filpse Izeboud Advocaten namens Franky's VW Service en Franky's Classic Car Service, het Loo 59A, 5571 KP Bergeijk
- a. *Inspreker is van mening dat de terinzagelegging, althans de daarbij behorende bekendmaking, niet op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden daardoor in haar belangen is geschaad. Voorts is niet uitgesloten dat ook anderen hierdoor in hun belangen zijn geschaad. De inspreker dringt er bij het college dan ook op aan dat het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd.*
- b. *Inspreker geeft de geschiedenis weer van de wens te komen tot een bedrijfsbestemming en geeft aan dat zonder opgaaft van redenen deze bedrijfsbestemming echter niet opgenomen is in het voorliggende bestemmingsplan. Inspreker dringt er op aan dat dit alsnog plaatsvindt. Over het perceel van cliënte geprojecteerde EVZ dient zodanig verschoven of versmald te worden dat deze geen beletsel meer vormt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing tot aan de rand van de naastgelegen sloot.*

- c. Indien voor zover uw college onverkort vasthoudt aan de thans over het perceel geprojecteerde ecologische verbindingszone en het bestemmingsplan uiteindelijk in deze vorm wordt vastgesteld, dan lijdt cliënte onmiskenbaar planschade. Immers, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals hiervoor reeds geschetst, in ernstige mate aangetast. Inspreker zal dan ook een verzoek tot het toekennen van een planschadevergoeding indienen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- De procedure rondom de terinzagelegging is verricht volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Er is geen sprake van het feit dat er bij het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is omgegaan met de procedure en/of de wijze van communiceren.
- Op dit moment is de gemeente met inspreker en architect Van Lierop Cuypers Spierings architecten voor het achterste deel van het perceel Rijt 29 in overleg over ontwikkelingsmogelijkheden van het huidige woonperceel. Omdat er ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid was over de mogelijke belemmeringen vanwege de ecologische verbindingszone, was de voorgestane ontwikkeling nog niet meegenomen. Nu meer duidelijkheid hieromtrent is wordt de ontwikkeling voor het hele perceel van Rijt 29 alsnog meegenomen, mits de haalbaarheid door het uitvoeren van alle relevante onderzoeken tijdig is aangetoond en afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente op tijd zijn geformaliseerd via een overeenkomst. Daarbij dient de regeling voor de molenbiotoop in acht genomen te worden conform de afspraken daarover.
- Voor het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade staat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure open, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel Rijt 29 wordt voorzien van een bedrijfsbestemming mits alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en er een getekende overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer aanwezig is.

8 Hr. A.J.H.C. Hendricks, Rijt 42, 5575 CD Luykgestel

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de mogelijkheid van het vestigen van industrie op Industrierrein Rijt 2 te Luykgestel met een categorie-aanduiding hoger dan 1 en 2, omdat daarmee de ruimtelijke en milieuhygiënische belangen van de bewoners van de Rijt nadrukkelijk worden geschaad en dat Industrierreinen met een zwaarte-industrieaanduiding boven categorie 2 in een woonwijk en zo dicht in het centrum van Luykgestel passen niet meer in de ruimtelijke planologie van deze tijd.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Voor het bedrijventerrein Rijt II zijn de toegestane maximale milieucategorieën bepaald 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.

Vanwege het karakter van het bedrijventerrein en in het kader van flexibiliteit 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 zonering' zijn bedrijven in een zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen toegestaan zonder dat er sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 R. Jansen, Dorpstraat 7, 5575 AE Luykgestel

- a. *Inspreker vraagt zich af of de door aanduiding sba-spl er nog steeds een mogelijkheid tot woningsplitsing op ons pand rust.*
- b. *Inspreker vraagt zich af wat de betekenis is van het lijntje dat vanaf de woning naar het bijgebouwen en daarna met een hoek naar de grens van het bestemmingsplan loopt.*
- c. *In het perceel staat tevens de code sba-afw. (afwijkende bebouwingsregelling). Inspreker is het niet eens met de hiermee samenhangende regeling met betrekking tot de bijbehorende bouwwerken. Deze wijken af van het Bestemmingsplan 'Luykgestel '96'*
- d. *De inspreker verzoekt goedkeuring te verlenen aan het verplaatsen van de bestaande vergunde rijbak naar de locatie zoals opgenomen in de zienswijze. Vanuit landschappelijk oogpunt en praktische overwegingen blijkt dat de vergunde locatie van de rijbak bij nader inzien niet de juiste locatie. Het blijkt onmogelijk de rijbak volledig te herplaatsen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Het aanpassen van het formaat van de rijbak is ook geen optie, aangezien deze een standaardformaat van 60 x 20 meter heeft. Indien de gemeente toestemming verleent voor verplaatsing van de rijbak zoals in de tekening, is de inspreker bereid te investeren in de landschappelijke aankleding. Inspreker verzoekt de plangrens aan te passen zodat de gewenste locatie van de rijbak binnen dit bestemmingsplan komt te vallen.*

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

- a. De mogelijkheid tot het onder voorwaarden splitsen van woningen is ongewijzigd overgenomen alleen is de naamgeving aangepast. Omdat is aangesloten bij de bij wet verplichte landelijke systematiek die wordt gehanteerd voor bestemmingsplannen; de zgn. 'SVBP2008', is de aanduiding 'sba-spl' opgenomen.
- b. Het lijntje maakt onderdeel uit van de ondergrond die is gebruikt, bestaande uit de kadastrale kaart en de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Aan deze ondergronden is geen juridische regeling gekoppeld en zij dienen louter ter oriëntatie. De opgenomen lijn heeft dus geen juridische consequenties
- c. Na totstandkoming van het bestemmingsplan 'Luyksgestel 1996' heeft de gemeente het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling' op 26 februari 2004 vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de vorm van een parapluplan en vervangt de bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan 'Luyksgestel 1996'. In het kader van de actualisatie van alle komplannen heeft de gemeente opnieuw de bijgebouwenregeling tegen het licht gehouden. Voor alle kernen is er nu een uniforme regeling opgesteld waarbij de rechten uit het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling' zijn gerespecteerd en zelfs zijn verruimd. Deze 'nieuwe' bijgebouwenregeling was nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Er is daarom geen sprake van het terugbrengen van rechten.
- d. Er is geen bezwaar om de bestaande rijbak te vervangen door een nieuwe rijbak op de aangegeven locatie. Door het in de lengte situeren van de rijbak wordt het zicht op het buitengebied vanaf de openbare weg versterkt en door de landschappelijke aankleding is er sprake van kwaliteitswinst. De nieuwe rijbak zal in het bestemmingsplan worden opgenomen en worden aangeduid. De plangrens wordt hier aangepast op de nieuwe situatie.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nieuwe rijbak wordt van een aanduiding voorzien en zal in zijn geheel vallen binnen het plangebied. Daarbij wordt de bijgebouwenregeling aangepast aan de nieuwe uniforme regeling voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen.

10 W. Jonkers (Weijergaerde), Boscheind 79 5575 AA Luyksgestel

Inspreker geeft aan dat bij het controleren van de bouwblokken van Boscheind 79 die staan ingetekend op de kaart, van 3 gebouwen de goot- en nokhoogten niet kloppen. Het betreft de 2 nieuwe huizen en de stal.

Huis D`n Gelukten (naast de Postelhoeft) heeft een goothoogte van 4 m en nokhoogte van 8 m. Huis D`n Kattepoel (middelste) heeft een goothoogte van 3 m en nokhoogte van 8 m. De stal heeft een goothoogte van 3 m en nokhoogte van 5 m.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Volgens de verleende bouwvergunningen voor D'n Gelukten en D'n Kattepoel bedragen de goot- en nokhoogten voor deze vakantiewoningen respectievelijk 3 meter en 2,70 meter (goot) en ruim 7,5 meter (nok). Die maten passen binnen het geldende bestemmingsplan 'Dorpstraat-Rijt'. Daar laat de bestemming 'Recreatieve doeleinden vakantiewoningen', die voor de twee vakantiewoningen geldt, een goothoogte toe van 3,5 meter en is geen nokhoogte geregeld.

De geldende goothoogten en de vergunde nokhoogten voor de vakantiewoningen en de bestaande hoogten voor de stal zullen in het bestemmingsplan afgerond opgenomen worden.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De geldende/bestaande hoogtematen voor de twee vakantiehuizen en de stal zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

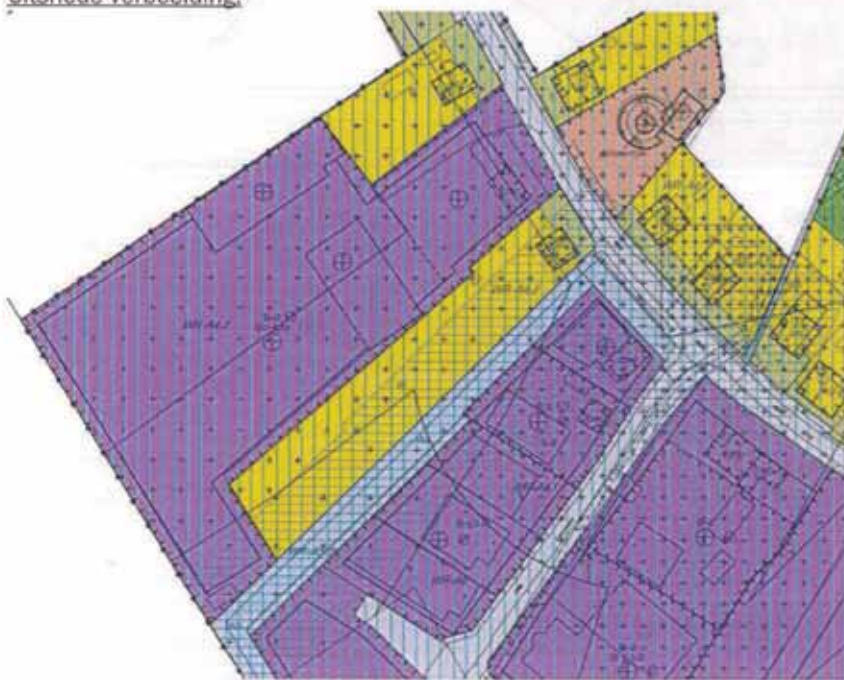
11 Juridisch Adviesburo Mr. N. de Bie, Hof 43a, 5571 CB namens M. Senders, Weegbree 3, 5575 DB Luykgestel

Inspreker heeft in 2006 het perceel Rijt 29 te Luykgestel aangekocht met de bedoeling om daarop een bedrijfsgebouw te realiseren. Dit is tot op heden niet gebeurd. Toen cliënt zich medio 2011 meldde bij de gemeente Bergeijk kreeg hij te horen dat op de grond een ecologische verbindingszone (EV2) voor de Zoferbeemd ligt, hetgeen zou worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Een en ander zou betekenen dat aan beide kanten van de Zoferloop 25 meter afstand gehouden moet worden tot bebouwing.

Deze insteek is volgens Inspreker niet redelijk omdat:

1. in 2006 door de gemeente akkoord is gegaan met het realiseren van bedrijfsruimten,
 2. de gemeente Bergeijk toen niet heeft aangegeven dat er een Provinciale Verordening was die de bestemming van bedrijf onmogelijk maakten of belemmerde
 3. de brandweer heeft recent gebouwd aan de andere kant van de Zoeferloop en parkeerplaatsen gerealiseerd op de plek van de Ecologische Verbindingszone
- Inspreker vraagt de gemeente dan ook de gedane toezegging gestand te doen en het voorontwerp zo te wijzigen dat het toegestaan wordt een bedrijfshal te realiseren op het perceel gelegen aan de Rijt 29 te Luiksgestel.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Met verwijzing naar de reactie onder de inspraakreactie 7 onder b. wordt gemeld dat de gemeente met inspreker onder 7 en architect Van Lierop Cuypers Spierings architecten, voor het achterste deel van het perceel Rijt 29 in overleg is over ontwikkelingsmogelijkheden van het huidige woonperceel. Omdat er ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid was over de mogelijke belemmeringen vanwege de ecologische, is de voorgestane ontwikkeling nog niet meegenomen. Nu meer duidelijkheid hieromtrent is wordt de ontwikkeling voor het hele perceel van Rijt 29 alsnog meegenomen, mits de haalbaarheid door het uitvoeren van alle relevante onderzoeken tijdig is aangetoond en afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente op tijd zijn geformaliseerd via een overeenkomst. Daarbij dient de regeling voor de molenbiotop in acht genomen te worden conform de afspraken daarover. Inspreker moet voor zijn perceelsgedeelte daarvoor dus ook de nodige onderzoeken doen en zelf daartoe initiatief ondernemen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel Rijt 29 wordt voorzien van een bedrijfsbestemming mits alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en er een getekende overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer aanwezig is.

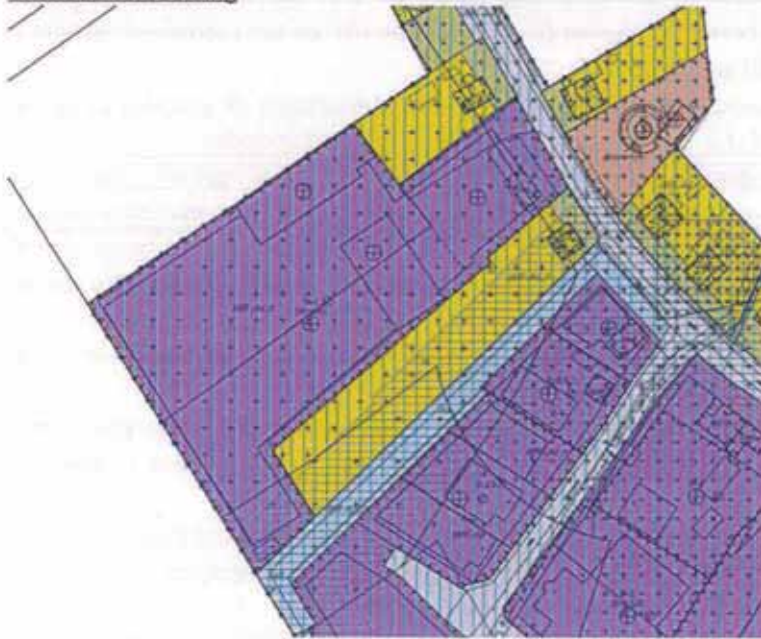
12 Kantoor Mr. Baten b.v., Eendenvan 12, 5646 JN Eindhoven, namens, KLG Europe Eersel B.V., Rijt 31, 5575 CD Luyksgestel

Inspreker verzoekt om de navolgende wijzigingen en aanvullingen aan te brengen:

- a. *Inspreker verzoekt in de Toelichting paragraaf 1.3. ook het bestemmingsplan '1^e Herziening bestemmingsplan Dorpsstraat - de Rijt' en het voorbereidingsbesluit van 2 mei 1990 op te nemen.*
- b. *Inspreker verzoekt conform het vigerend bestemmingsplan de gronden in de bestemming 'Bedrijf-2' mede te bestemmen voor handelsdoeleinden.*
- c. *Conform het vigerend bestemmingsplan is het bedrijfsterrein geheel aangewezen als 'bouwvlak' waarbinnen mag worden gebouwd. In het voorbereidingsbesluit is een buffer van 10,5 meter, te rekenen vanaf de grens van de eigendom, als afschermend groen vastgelegd. Inspreker verzoekt het bouwvlak terug te plaatsen op 10,5 meter gemeten vanaf de weg de Rijt c.q. vanaf de eigendom van cliënte.*
- d. *Inspreker verzoekt om het bebouwingspercentage van 70%, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan te handhaven.*
- e. *Inspreker verzoekt om op het gebied dat voorheen was aangeduid als 'gebied met beperkende bepalingen' bedrijfswoningen, kantoren en showrooms mogelijk te maken.*
- f. *Inspreker geeft aan dat het gebied waarbinnen de bedrijfswoning mag worden opgericht aanzienlijk is verkleind en verzoekt de bebouwingmogelijkheid in overeenstemming te brengen met het vigerend bestemmingsplan.*
- g. *Inspreker verzoekt om de bestaande vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning te handhaven.*
- h. *Inspreker verwijst naar het feit dat een aantal vrijstellingsmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan zijn komen te vervallen en verzoekt deze opnieuw op te nemen.*
- i. *Inspreker geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 5 meter te beperkt is voor het exploiteren van een transportbedrijf en verwijst naar de bestaande afmetingen van ten hoogste 15 meter. Inspreker ziet de bestaande bouwhoogte graag positief bestemd.*
- j. *Inspreker geeft aan dat op het terrein een zendmast van 30 meter hoog aanwezig is en dat vanuit veiligheidsoverwegingen het bedrijventerrein dient te worden aangestraald met lichtmasten van tenminste 10 meter. Deze maatvoeringen zijn niet mogelijk aangezien de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 5 meter hoog mogen bedragen. Inspreker wenst om een correctie van de maximale bouwhoogte ten behoeve van de genoemde functies.*

- k. Inspreker verwijst naar de beperking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan omdat de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 5.000 m². Een dergelijk transportbedrijf dient te kunnen beschikken over bouwpercelen van meer dan 5000 m². Verzoek is die beperking te laten vallen.
- l. Inspreker geeft aan dat door de opgenomen molenbiotoop een onacceptabele beperking van zijn rechten van toepassing is en verzoekt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met hetgeen in het voorbereidingsbesluit van 2 mei 1990 is vastgelegd.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

- a. In het overzicht dat in paragraaf 1.3 is opgenomen zijn alleen vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Verleende vrijstellingen en genomen voorbereidingsbesluiten maken geen onderdeel uit van deze lijst. Het klopt dat de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat - De Rijt' abusievelijk niet is opgenomen. Het overzicht wordt dan ook aangevuld.
- b. Een bedrijf is in het bestemmingsplan gedefinieerd als een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen. Daarbij is het transportbedrijf expliciet aangeduid. Gezien het voorgaande is voldoende ondervangen dat het perceel ook voor handelsdoeleinden is bestemd. Nb. Abusievelijk is het perceel voorzien van de bestemming Bedrijf-2 in plaats van de bestemming 'Bedrijf', dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd.
- c. Het bouwvlak zal worden gecorrigeerd, zodat een afstand van 10,5 meter tot de voorste perceelsgrens van toepassing is.

- d. Op basis van het vigerend bestemmingsplan was op het terrein een deel bestemd voor 'groendoeleinden beplantingsstrook'. Vanwege de feitelijke situatie is deze bestemming niet overgenomen en het bouwvlak hiermee verruimd. Hier staat tegenover dat het bebouwingspercentage is teruggebracht naar 65%. Het bebouwingspercentage wordt om deze reden niet verhoogd naar 70%.
- e. In het nieuwe bestemmingsplan is er aan de voorzijde niet langer sprake van een gebied met beperkende bepalingen. In deze zone zijn alle functies uit de bestemmingsomschrijving mogelijk, tenzij er aanduidingen zijn opgenomen. Op basis hiervan zijn showrooms reeds mogelijk en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding. Een kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf is inherent aan de functie en is dus mogelijk binnen het gehele bouwvlak.
- f. Om de flexibiliteit ten aanzien van de positie van een eventuele bedrijfswoning te bewaren wordt een specifieke regeling getroffen. Binnen de zone van 30 meter tot de voorste perceelsgrens mag één bedrijfswoning worden opgericht waarbij de woning maximaal 15 meter diepte en 15 meter breed mag worden.
- g. Overeenkomstig de vigerende rechten wordt in het nieuwe bestemmingsplan de afwijkmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning onder de voorwaarde dat aangetoond moet worden dat een tweede woning noodzakelijk is voor een goede bedrijfsuitoefening.
- h. De vrijstellingsmogelijkheden ten behoeve van detailhandel is niet noodzakelijk omdat productiegebonden detailhandel rechtstreeks mogelijk is. De afwijkmogelijkheid tot het oprichten van een bedrijf in een andere categorie is reeds geboden. Doordat niet langer sprake is van een gebied met beperkende bepalingen mag bedrijfsbebouwing rechtstreeks in het gehele bouwvlak worden opgericht. Alleen de vrijstellingsmogelijkheden voor het bouwen van bedrijfsbebouwing tot een hoogte van ten hoogste 6 meter, een kraanbaak tot 10 meter en een schoorsteen tot 18 meter is niet langer van toepassing. Deze mogelijkheden worden opnieuw geboden met de kanttekening dat de molenbiotoop in acht genomen moet worden.
- i. Op basis van het vigerend bestemmingsplan worden voor bedrijfsgebouwen hoogtes van maximaal 4 meter toegestaan met de vrijstellingsmogelijkheid om tot 6 meter te bouwen. De bestaande bebouwing die reeds hoger is dan 4 meter is in het bestemmingsplan reeds voorzien van een maatvoeringsaanduiding waarbij een hoogte van 6 meter is geregeld. Hogere hoogtes worden, mede vanwege de aangrenzende molen, voor bedrijfsgebouwen niet geboden.
- j. De bestaande zendmast wordt apart aangeduid waarbij de maat van 30 meter wordt geregeld. Lichtmasten hoger dan 5 meter worden niet mogelijk gemaakt. Deze maatvoering is gangbaar en ook opgenomen voor de bedrijfsbestemmingen in de overige recent opgestelde bestemmingsplannen voor de gemeente Bergeijk. Vanwege de mogelijke hinder die zij kunnen veroorzaken alsmede vanwege stedenbouwkundige redenen wordt een hogere hoogte niet toegestaan.
- k. Zoals uit het antwoord onder b al bleek is het perceel abusievelijk voorzien van de bestemming Bedrijf-2 in plaats van de bestemming 'Bedrijf', dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd. Voor de bestemming 'Bedrijf' is de beperking ten aanzien van de maatvoering van 5.000 m² niet meer van toepassing.

- I. Naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit is er geen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Het voorbereidingsbesluit is hiermee komen te vervallen waardoor er geen sprake is van inperking van rechten.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat – De Rijt' wordt in het overzicht met vigerend bestemmingsplannen opgenomen, het bouwvlak wordt aangepast zodat een afstand van 10,5 meter tot de voorste perceelsgrens van toepassing is, de situering van de bedrijfswoning wordt niet exact vastgelegd maar er wordt een zone opgenomen waarbinnen deze mag worden opgericht met een grondoppervlak van maximaal 15 x 15 meter, er wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning.

Er worden vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bedrijfsbebouwing tot een hoogte van ten hoogste 6 meter, een kraanbaak tot 10 meter en een schoorsteen tot 18 meter, waarbij de molenbiotoop in acht genomen moet worden.

De hogere zendmast van maximaal 30 meter hoog wordt aangeduid en tot slot wordt de bestemming Bedrijf-2 gewijzigd in de bestemming Bedrijf.

- 13 Kantoor Mr. Baten b.v., Eendenven 12, 5646 JN Eindhoven, namens E. Kuijken, Kievit 21, 5575 AR Luykgestel

Inspreker verzoekt om de navolgende wijzigingen en aanvullingen aan te brengen:

- a. *Inspreker verzoekt conform het vigerend bestemmingsplan de dakhelling van het hoofdgebouw (woning) maximaal 65 graden te laten bedragen terwijl in het Voorontwerp dit maximum is teruggebracht tot 60 graden.*
- b. *Inspreker verzoekt conform het vigerend bestemmingsplan, de vrijstellingsmogelijkheid voor het bijbouwen van 1 extra woning te handhaven.*
- c. *Inspreker valt onder de zogenoemde mantelzorg waarmee het voor haar wenselijk is dat haar woning te zijner tijd kan worden gesplitst in 2 woningen ten behoeve van haar zelf alsmede ten behoeve van een zorghulpverlener. Derhalve verzoekt de inspreker vrijstellingsbepaling op te nemen dat woningsplitsing wordt toegestaan. Daaraan mag de voorwaarde worden gekoppeld dat deze vrijstelling op persoonlijke titel wordt verleend zijnde dat deze vrijstelling enkel geldt voor de tijd dat de inspreker de zorghulpverlening nodig heeft.*
- d. *Indien het verzoek onder punt 3 niet kan worden ingewilligd verzoekt de inspreker een vrijstellingsbepaling op te nemen zodat één van de te realiseren bijgebouwen in de achtertuin tijdelijk mag worden gebruikt als woning waarbij de voorwaarde kan worden opgenomen dat deze vrijstelling enkel geldt op persoonlijke titel.*

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

- a. Ten aanzien van de dakhelling klopt het dat in het vigerende bestemmingsplan een maximale dakhelling van 65 graden van toepassing was. Gemeentebreed wordt echter voor alle woningen een maximale dakhelling van 60 graden aangehouden. In de regels is een bepaling opgenomen dat indien de dakhelling op het moment van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane dakhelling, dat deze bestaande dakhelling als maximaal toegestane dakhelling geldt. Wel wordt in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen onder voorwaarden een grotere of kleinere dakhelling mogelijk te maken.
- b. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Luyksgestel '96' is het niet mogelijk om via vrijstelling een extra woning te realiseren op het perceel Kieviet 21. Deze mogelijkheid wordt om die reden ook niet geboden.
- c. In alle nieuw opgestelde bestemmingsplannen is een regeling voor mantelzorg opgenomen bij de woonbestemmingen, zo ook bij het onderhavige bestemmingsplan. Opgenomen is dat via afwijking een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Ook is opgenomen dat de omgevingsvergunning weer ingetrokken kan worden als er geen reden tot mantelzorg meer aanwezig is. De regeling is alleen van toepassing op bijgebouwen en er kan op basis van de mantelzorgregeling geen tweede woning worden gerealiseerd.
- d. Zie antwoord onder c, de gevraagde vrijstellingsmogelijkheid (tegenwoordig afwijkmogelijkheid) is reeds opgenomen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een grotere of kleinere dakhelling mogelijk te maken.

14 Familie Kuiper, Schatersdijk 17, 5575 XH Luyksgestel

Inspreker vraagt op het perceel aan Schatersdijk 17 een bouwvlak op te nemen van minimaal 10x15 meter zodat het door welstand goedgekeurde plan er binnen past.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Op verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was reeds een bouwvlak van 10x15 meter opgenomen waarbinnen de woning kan worden opgericht.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15 C.J. Lemmens- van Herk, Kerkstraat 68, 5575 AZ Luyksgestel

a. *Inspreker verzoekt om op het perceel Schatersdijk tussen huisnummer 3 en 9 de bestemming op het perceel zodanig te wijzigen dat er in de nabije toekomst 1 of enkele woningen gebouwd kunnen/mogen worden. Inspreker draagt 3 argumenten aan waarom dit zou kunnen:*

- 1 *Een belangrijke visie op wonen in het DOP is het zoveel mogelijk voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van Bergeijk.*
- 2 *In de planbeschrijving onder wonen wordt als streven genoemd de versterking van de woonfunctie in Luyksgestel. Daarbij kunnen vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit worden ontwikkeld als woninglocatie.*

- 3 Door de toevoeging van 1 of enkele woningen wordt een gat in de bebouwingsstructuur opgevuld. De ruimtelijke structuur van de Schatersdijk wordt hierdoor niet aangetast.
- b. Inspreker geeft aan de nu toegekende bestemming 'agrarisch gebied' sowieso niet logisch te vinden en voor wijziging in aanmerking komt, aangezien:
1. Het een relatief klein perceel is dat verder aan geen enkele zijde grenst aan agrarisch gebied.
 2. Het perceel thans op dezelfde manier gebruikt wordt als het naastliggende perceel bij Schatersdijk nr. 9 dat de bestemming 'tuin' heeft.
- c. Inspreker is het opgevallen dat bestemming 'Wonen' behorende bij Schatersdijk 9 is uitgebreid aan de zijde van de Aadijk. Inspreker geeft aan dat wanneer dat daar mogelijk is ook de bestemming 'Wonen' behorende bij Schatersdijk 3 in ieder geval uitgebreid kan worden naar zijn perceel.
- d. Verder is naar het idee van de inspreker de aanduiding met streepjes op mijn perceel, zoals ook rondom het achterliggende bergbezinkbassin aangegeven, verkeerd weergegeven en klopt dit niet met de werkelijkheid.
- e. inspreker vraagt zich af of de bestemmingswijziging voor het achterliggende perceel met het bergbezinkbassin (van waterstaatkundige doeleinden naar agrarisch gebied) mogelijk het gevolg is van de nieuwe waterwet 2010.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

- a. Er is op dit moment geen planologische ruimte om nieuwe woningen toe te staan; de gemeente Bergeijk heeft wat betreft het woningcontingent haar plafond bereikt. Omdat er geen sprake is van een duidelijk te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, zijn er geen gronden om bij wijze van uitzondering mee te werken aan een nieuwe bouwtitel. In de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties' behorende tot de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie opgenomen in een bebouwingsconcentratie. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn nieuwe (woning)ontwikkelingen mogelijk daar waar dit ruimtelijk/ stedenbouwkundig/ landschappelijk ingepast kan worden. De gebiedsvisie beschrijft dit zo: 'Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden daar waar ruimte is op bestaande woonpercelen, alsmede in plaats van huidige bedrijven en op open agrarische percelen, daar waar de zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit.'

Op het perceel van de inspreker, is vanuit dit perspectief realisatie van een extra woning wellicht mogelijk. Dat loopt via aparte trajecten als Ruimte voor Ruimte. Daar kan het bestemmingsplan voor Luykgestel niet op wachten.

Het verzoek wordt niet ingewilligd, maar nader bestudeerd op andere mogelijkheden via afzonderlijke ruimtelijke trajecten en procedures.

- b. De agrarische bestemming is het logische gevolg van de ligging van het perceel in een buitengebied met naburige agrarische gebieden. Het perceel heeft daar meer binding mee dan met een van de omringende woonbestemmingen. Zo lopen leidingen door het perceel naar het achterliggende bergbezinkbassin. Ten behoeve van die leidingen en het bassin is een aangepaste, betere agrarische bestemming op de daarop betrekking hebbende (deel)percelen gelegd met de aanduiding voor waterstaatkundig gebruik. In het geldende bestemmingsplan 'Luykgestel '96' was namelijk ook een agrarische bestemming voor het perceel opgenomen. Voor een deel waar de leidingen naar het bergbezinkbassin geprojecteerd waren had het perceel de bestemming 'Waterstaatkundige doeleinden'. De provincie Noord-Brabant heeft bij de goedkeuring van het bestemmingsplan op 9 november 1999 aan beide bestemmingen op het perceel goedkeuring onthouden. Hierdoor kon een meer correcte agrarische bestemming en een dubbelbestemming voor de waterleidingfunctie voor het perceel tot stand komen. Dat gebeurt nu alsnog. Net als bij woning Schatersdijk 9, heeft de woning op perceel Schatersdijk 3 reeds een verruimde woonbestemming ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. In beide gevallen is de woonbestemming aan de achterzijde uitgebreid tot de achterste perceelsgrens. Verdere uitbreiding van de woonbestemming is niet wenselijk vanwege de gewenste te behouden openheid naar het buitengebied.
- c. Zie onder b.
- d. De andere wijzen van bestemmen heeft te maken met de wettelijke verplichting op bestemmingsplannen op te stellen volgens de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen' (SVBP2008). De waterwet heeft hier geen invloed op gehad.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16 M. Lemmens, Sengelsbroeksestraat 35, 5575 AN Luykgestel

Inspreker geeft aan dat in de tuin achter woonhuis Sengelsbroeksestraat 35 een die-renverblijf (geitenstal) is gebouwd met vergunning. Dit gebouw is niet ingetekend op de kaart. Inspreker vraagt dit alsnog te doen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De ruim 6 m² grote geitenstal is via melding en vrijstelling volgens oud artikel 19, lid 3 van de WRO op 17 augustus 1993 geaccepteerd. Dat dit gebouw op de kadastrale ondergrond van het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt betekent niet, dat de stal niet binnen het bestemmingsplan past. De ondergrond voor het bestemmingsplan bestaat uit de ingemeten kadastrale en gelijksoortige gegevens. De ondergrond heeft geen juridische betekenis voor bebouwing, maar zorgt voor een duidelijk leesbare verbeelding (bestemmingsplankaart). De gemeente heeft geen invloed op de gebouwen die het kadaster voor kadastrale gegevens inneemt en op kaart zet. De ondergrond is dan ook niet compleet in die zin dat daar alle mogelijke gebouwen op staan. De geitenstal ligt in een gebied dat bestemd is voor bijgebouwen aansluitend aan de woning. Afhankelijk van de oppervlakte van het woonperceel laat het nieuwe bestemmingsplan minimaal 80 en maximaal 170 m² aan bijgebouwen toe. Als de bestaande stal voldoet aan de oppervlakte die ter plaatse geldt dan is hij dus positief bestemd. Als de nieuwe stal binnen de toegestane oppervlakte blijft kan daarvoor een bouwvergunning worden verleend als het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17 J.M.A Lemmens, Sengelsbroeksestraat 37, 5575 AN Luyksgestel

Inspreker verzoekt om op het perceel tussen Sengelsbroeksestraat 41 en Schatersdijk 3 de bestemmingsgrenzen op het perceel zodanig te wijzigen en een bouwvlak op te nemen zodat er in de nabije toekomst 1 woning gebouwd kan worden. Inspreker heeft eerder in 2008 een verzoek ingediend. Gemeente heeft toen aangegeven dat woningbouw hier stedenbouwkundig wel mogelijk is, met de volgende argumenten:

1. *Het plaatsen van een vrijstaande woning is ruimtelijk gezien mogelijk.*
2. *De invulling van het perceel in de huidige toestand heeft een slechte beeldkwaliteit.*
3. *Door een andere invulling aan het perceel te geven zou hier een ruimtelijke kwaliteitswinst optreden.*

Er is destijds geen medewerking verleend is aan het bouwen van een woning met als reden dat de beoogde bouwlocatie is gelegen binnen de stankcirkel (100 meter) van het melkrundveebedrijf aan de Dorpstraat 3. Mocht dit bedrijf in de toekomst stoppen dan is er geen belemmering meer voor het bouwen van een woning op mijn perceel.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

In 2008 is per brief aangegeven dat, stedenbouwkundig gezien, woningbouw hier mogelijk is indien dit passend is in de bestaande structuur, er geen massaverdichting plaatsvindt en er een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gehaald. Harde toezeggingen voor een nieuwe woning zijn niet gedaan, omdat door de aanwezige stankcirkels de situatie destijds niet goed is beschouwd. Door de aanwezige belemmeringen was het immers bij voorbaat al niet mogelijk om een woning te realiseren.

Vorig jaar is door de raad een nieuwe verordening Wet geurhinder en veehouderij aangenomen. Hierdoor zou de ontwikkeling als gevolg van die nieuwe geurverordening op toelaatbaar getoetst kunnen worden. Op dit moment is er echter al geen planologische ruimte om nieuwe woningen toe te staan; de gemeente Bergeijk heeft wat betreft het woningcontingent haar plafond bereikt. Slechts onder zeer beperkte voorwaarden is extra woningbouw denkbaar. Zo moet er sprake zijn van een duidelijk te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het saneren van bedrijfsbebouwing in de dichter bebouwde delen ten behoeve van een verbeterd woon- en leefbaarheid. In de onderhavige situatie is de te behalen kwaliteitswinst te beperkt aangezien het alleen de slechte beeldkwaliteit betreft. Daarbij is sprake van massaverdichting wat ter plaatse ook ruimtelijk/stedenbouwkundig niet is gewenst. Kwaliteitswinst zou juist geleverd kunnen worden als de zichtrelatie naar het open buitengebied wordt hersteld.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18 Van Lierop Cuypers Spierings architecten, Postbus 101 5563 BH Westerhoven namens, Bakkerij van Heeswijk, Dorpstraat 58, 5575 AE Luyksgestel

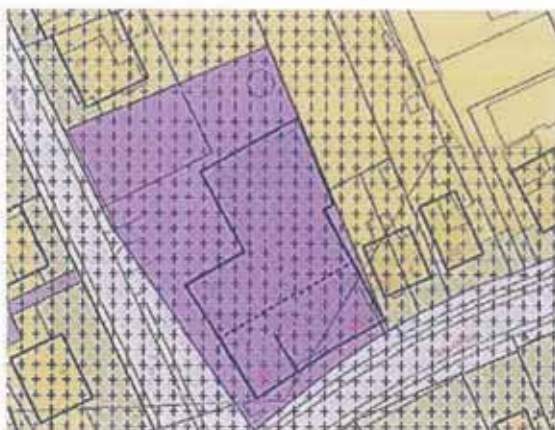
Bakkerij van Heeswijk is gevestigd met een aantal winkels in Bergeijk, Luyksgestel en in de omliggende gemeenten. De centrale bakkerij is gevestigd aan de Dorpstraat te Luyksgestel. Om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de strengere regelgeving welke voor bakkerijen een verplichting wordt, kan het wenselijk worden dat aan de bakkerij een uitbreiding plaatsvindt.

Inspreker vraagt daarom om het vergroten van het bouwblok aan de linkerzijde van de bakkerij grenzend aan de Doolhof conform bijgevoegde schets, zodat een mogelijke uitbreiding hierin kan plaatsvinden. Ook is het wenselijk het huidig gebruik van het perceel (bakkerij, bedrijfswoning en detailhandel) te kunnen continueren.

In de hoorzitting op 14 maart 2012 heeft de inspreker aangegeven dat het wenselijk is dat zowel de aanduiding 'bedrijfswoning' als 'detailhandel' over het gehele voorste deel van het bouwvlak (aan de Dorpstraat) wordt aangegeven zodat er voor de toekomst een uitwisselbaarheid mogelijk is van winkel en bedrijfswoning.

Uitsnede verbeelding:





gewenste situatie

Beantwoording:

Ruimtelijke gezien is er geen bezwaar om de bakkerij aan de linkerzijde uit te breiden. Ter plaatse is, in het kader van mogelijke hinder, door het ruime straatprofiel voldoende afstand tot de woningen aan de overzijde van de Doolhof. De bakkerij ligt in een gebied dat is aan te merken als gemengd gebied waarmee volgens de VNG-brochure minimaal 10 meter afstand gehouden dient te worden tussen de grens van het bedrijfsperceel en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning. De afstand bedraagt hier 25 meter. Ook sluit de voorgestane uitbouw goed aan op de rooilijn van de woningen ten noorden van het bedrijfsperceel. Om deze reden is het niet bezwaarlijk om het bouwvlak te vergroten om ook in de toekomst verzekert te zijn van een goede bedrijfsvoering. Het bouwvlak zal dan ook worden vergroot. Ook wordt een uitbreiding aan de achterkant van het bedrijf in het bouwvlak opgenomen. Via een overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade verhaald zal worden op de eigenaar en dat de gemeente hiervoor niet verantwoordelijk is.

Er is geen bezwaar de uitwisselbaarheid van detailhandel en bedrijfswoning toe te staan.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aan de linkerzijde en achterzijde uitgebreid conform het ingediende voorstel en uitbreiding. Op de verbeelding worden de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel' over het gehele voorste deel van het bouwvlak opgenomen.

19 Van Lierop Cuypers Spierings architecten , Postbus 101 5563 BH Westerhoven, namens Borrenbergs Bouwbedrijf, Dorpstraat 104, 5575 AE Luyksgestel en M.C. Kuijken-Koolen, Vlieterdijk 8, 5575 AM Luyksgestel

- a. *Inspreker geeft aan dat de bij de gemeente bekende herontwikkeling van de percelen gelegen aan de Vlieterdijk te Luyksgestel niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Inspreker vraagt daarom aanpassing van het bestemmingsplan zodanig dat de bestemming van de percelen geschikt is voor de verdere ontwikkeling volgens eerder opgestelde en vastgestelde plannen voor de locatie (Beleidsvisie Vlieterdijk, Structuurvisie Plus2004, Dorpenontwikkelingsplan 2006). Dit middels het wijzigen van de bestemmingen of het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.*
- b. *Verder geeft inspreker aan dat aan de westzijde van het perceel van Kuijken de grens van het bestemmingsplan een ander verloop heeft dan in het vigerend bestemmingsplan.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Het tot ontwikkeling brengen van het perceel is vanwege aanwezige milieucirkels van omliggende agrarische bedrijven nu niet mogelijk. Daarbij passen de nieuwe woningen niet binnen de huidige plancapaciteit. Een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als het reëel is dat de locatie binnen de planperiode (10 jaar) tot ontwikkeling wordt gebracht. Op dit moment is hier nog onvoldoende zicht op waardoor de voorgestane ontwikkeling nog niet, direct of indirect via een wijzigingsbevoegdheid, in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Als de haalbaarheid in de toekomst is aangetoond, wordt de ontwikkeling via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

- b. Het klopt dat de nieuwe plangrens afwijkt van de vigerende plangrens. De plangrens zal hierop worden aangepast zodat een deel van het bouwvlak van het bedrijf niet langer buiten het bestemmingsplan valt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plangrens wordt ter plaatse van het bedrijfsperceel Vlieterdijk 8 richting het westen opgeschoven, overeenkomstig de vigerende planbegrenzing.

20 J. M.G.J. van Maanen-Ploegmakers, Rijt 27, 5575 CD Luykgestel

Inspreker geeft aan dat op Rijt 27 geen bouwvlak is ingetekend of een aanduiding is opgenomen daar waar de bedrijfswoning is toegestaan zoals in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijt II is opgenomen. Dit terwijl het voorontwerpbestemmingsplan 'Luykgestel en de Zwarte Bergen 2012' een conserverend karakter heeft waarbij de bestaande situatie zou zijn vastgelegd. Inspreker verzoekt de bedrijfswoning te behouden.

Beantwoording:

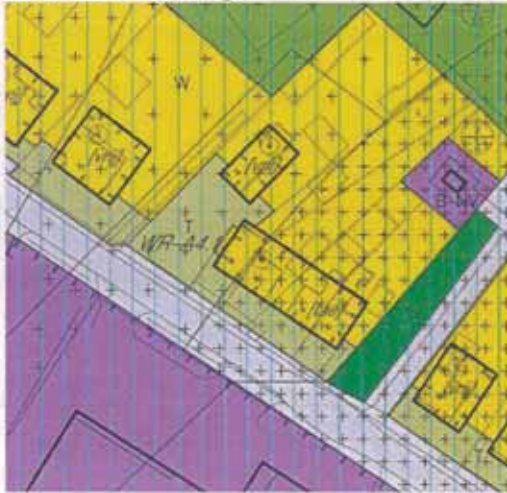
Overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan wordt geregeld dat er een 2^e bedrijfswoning mag worden opgericht binnen de aanduiding die overeenkomt met het gebied dat is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Binnen de zone mag één bedrijfswoning worden opgericht waarbij de woning maximaal 15 meter diepte en 15 meter breed mag worden.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan een zone opgenomen waarbinnen deze 2e bedrijfswoning mag worden opgericht met een grondoppervlak van maximaal 15 x 15 meter.

21 ING. A.F.M. Manders, Lochtstraat 15a B 3940 Hechtel (België) namens J.C.M. Senders, Rijt 40, 5575 CD Luykgestel en J.C.M. Senders, Rijt 40, 5575 CD Luykgestel

Inspreker heeft het verzoek om op de woonbestemming Rijt 40 de bouw van appartementen toe te staan. Volgens inspreker is het perceel Rijt 40 in Luykgestel met de bestemming wonen 1370 vierkante meter groot en biedt dit de mogelijkheid om er een Hoevenwoning in U vorm op te bouwen met totaal 9 wooneenheden met 2 lagen van 3 wooneenheden en 3 wooneenheden in de kap, daar er na bebouwing van het perceel voldoende ruimte is voor het aanleggen van groenvoorziening en het aanleggen van parkeerplaatsen.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Er is op dit moment geen planologische ruimte om nieuwe woningen toe te staan; de gemeente Bergeijk heeft wat betreft het woningcontingent haar plafond bereikt. Omdat er geen sprake is van een duidelijk te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, zijn er geen gronden om bij wijze van uitzondering mee te werken aan een nieuwe bouwtitel. Daarnaast past de gevraagde bebouwing niet in de dorps lintbebouwing ter plaatse met hoofdzakelijk vrijstaande woningbouw tegen de achtergrond van een sportcomplex en buitengebied. Intensieve en gestapelde woningbouw anders dan de huidige toegestane woning is dan niet acceptabel.

Aanpassing:

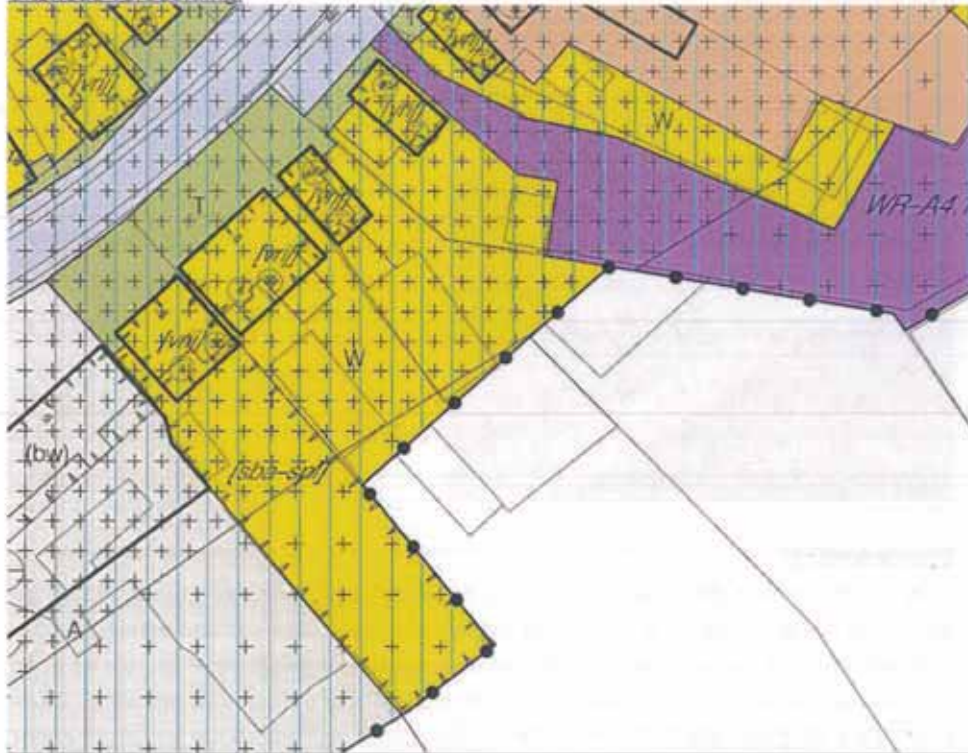
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22 Mevrouw. Putman de Bruijn, Dorpstraat 113 A, 5575AE Luyksgestel

Inspreker vraagt om rekening te houden met de wens om van landbouwgrond tuin te maken. Het verzoek hiervoor is begin 2011 voor het bestemmingsplan buitengebied ingediend maar zij kreeg het bericht dat het verzoek bij het bestemmingsplan Luyksgestel hoort.

Inspreker vraagt zich af of rekening gehouden is met de vraag om de achtertuin te vergroten door een stuk landbouwgrond van inspreker te bestemmen als tuin en zo gelijk te trekken met de omgeving.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

In de huidige situatie is het perceel reeds intensief gebruikt. Er zijn meer bijgebouwen gerealiseerd dan op basis van de huidige regeling en wensen opgericht zouden mogen worden. De bijgebouwen mogen op basis van het overgangsrecht gehandhaafd blijven, echter een verdere benadrukking van de woonfunctie op het perceel is niet wenselijk. Het perceel bevindt zich op de overgang naar het buitengebied waar een bepaalde openheid nagestreefd wordt en een zachte overgang gewenst is. Het verruimen van de woonbestemming en daarmee de mogelijkheid om achterop het perceel bijgebouwen te realiseren draagt bij aan een verdere afname van de ruimtelijke kwaliteit.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23 B.C.A. Schoenmaker (Vakantiecentrum De Zwarte Bergen), Zwartebergendreef 1, 5575 XP Luyksgestel

Inspreker geeft reactie op artikel 21.2.2 pagina 56 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 2'. Hier wordt gesproken over een de oppervlakte van een stacaravan welke maximaal 40m² mag bedragen. De wenselijke indeling van een stacaravan is de laatste 25 jaar beduidend gewijzigd, waardoor veel meer ruimte benodigd is dan de karige indeling welke in het verleden werd toegepast in een caravan. Het verzoek van de inspreker is de oppervlaktemaat voor de stacaravan te verruimen naar 50 m².

De inspreker wil graag benadrukken dat de maximale oppervlakte enkel en alleen zal worden toegepast op standplaatsen welke hiervoor geschikt zijn, dus qua oppervlakte de mogelijkheid tot plaatsing biedt. Op dit moment beschikt de Zwarte Bergen over een ruim aantal plaatsen welke over minimaal 250 m² grond beschikken. Dit loopt op tot zelfs 500 tot 600m². Deze plaatsen achten zij geschikt voor het plaatsen van grotere stacaravans.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Om de stacaravans beter te kunnen laten voldoen wordt de oppervlaktemaat van de stacaravans zoals genoemd in de regels 21.2.1, sub b onder 1 en 21.2.2, sub a onder 1 vergroot naar 50 m².

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De oppervlaktemaat van de stacaravans zoals genoemd in de regels 21.2.1, sub b onder 1 en 21.2.2, sub a onder 1 vergroot naar 50 m².

24 W. van Sprang, (Vereniging van bungaloweigenaars van De Zwarte Bergen te Luyksgestel), Zwarte Bergendreef 1 - 24, 5575 XP Luyksgestel

Inspreker geeft aan dat de op het vakantiecentrum De Zwarte Bergen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan gebouwde bungalows de maximale bebouwingsgrens hebben (hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken) bereikt. De bepaling van artikel 21.2.1 lid a sub 8 in de regels van het bestemmingsplan biedt daarom geen mogelijkheden meer voor een aanbouw.

De bungalows zijn voorzien van een minimale berging. Zo is het binnen stallen van bijvoorbeeld fietsen niet mogelijk. In de aanwezige interne berging is ook de warmwatervoorziening en de cv-installatie opgenomen. De bungaloweigenaren vinden het gemis van een berging erg hinderlijk en zouden graag een vrijstaande berging op het perceel willen plaatsen.

De regels onder artikel 21.2.1 lid c bestaat die mogelijk thans niet. Dit biedt alleen de mogelijkheid een berging te plaatsen bij een stacaravan.

De inspreker verzoekt om artikel 21.2.1 letter a punt 8 opgenomen bepaling te schrappen en artikel 21.2.1 lid c ook van toepassing te verklaren voor recreatiewoningen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De maatvoering van recreatiewoningen is beperkt. Dat is gedaan om deze woningen enerzijds voldoende ruimte te geven voor het recreatieve gebruik daarvan, maar anderzijds permanente bewoning wel tegen te gaan. Verdere uitbreiding in de vorm van losse bijgebouwtjes, zoals ze toegestaan zijn bij caravans, is dan ook niet acceptabel. De stacaravans hebben een veel kleinere oppervlakte dan de recreatiewoningen en hebben een ander soort gebruik.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

25 L.H.P. van der Sterren, Burg Magneestraat 36, 5575 BB Luyksgestel

- a. *Inspreker geeft aan dat in afwijking van het vigerend bestemmingsplan op het perceel Dorpstraat 80 te Luyksgestel het bouwvlak alleen te gebruiken is als bedrijfsgebouw terwijl in het vigerend bestemmingsplan ook een detailhandelsbestemming was opgenomen.*
- b. *Verder is de inspreker van mening recht te hebben op een bedrijfswoning.*

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

- a. In het bestemmingsplan is voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' van toepassing. Verkoop van auto's/automaterialen is inherent aan de functie als garagebedrijf en daarmee is deze mogelijkheid gewaarborgd. Om dit te verduidelijken wordt in de begripsbepaling het begrip garagebedrijf opgenomen met de volgende omschrijving: 'een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (al dan niet in de vorm van een showroom), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen alsmede voor de verkoop van motorvoertuigonderdelen en bijbehorende artikelen, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen'. Om het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen te regelen wordt de bedrijfsbestemming aan de zuidzijde vergroot en voorzien van een aanduiding.
- b. Een bedrijfswoning was alleen toegestaan als deze expliciet was aangeduid. Voor het onderhavige perceel was geen aanduiding opgenomen en inspreker heeft dus geen recht op een bedrijfswoning.

De positieve grondhouding van de gemeente Bergeijk omtrent het bouwen van een woning naast het perceel Burgemeester Magneestraat 34, zoals verwoord in de brief van 8 november 2010, is ongewijzigd. In dezelfde brief wordt reeds aandacht gevestigd op de mogelijke milieuhinder vanwege de bedrijfs- en detailhandelbestemming op het perceel Dorpstraat 80. Omdat nu nog niet inzichtelijk is of de nieuwe woning hierdoor en ook vanwege de overige relevante milieuaspecten (bodem, flora en fauna e.d.) haalbaar is en ook vanwege de planning van het onderhavige bestemmingsplan, wordt op dit moment geen bouwtitel voor de woning opgenomen. Vanwege bovengenoemde redenen dient het juridisch en planologisch mogelijk maken van de woning via een aparte procedure te verlopen.

Aanpassing:

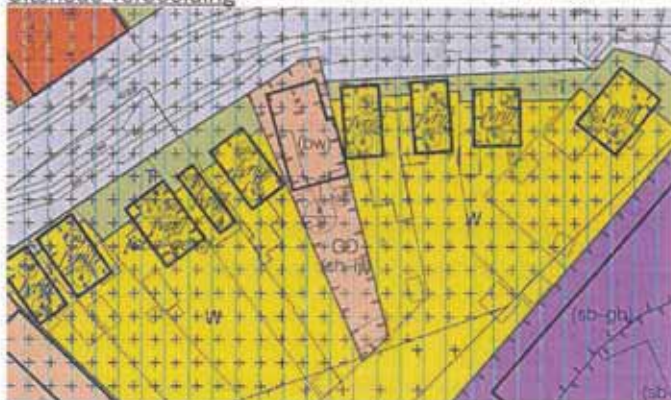
Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het begrip garagebedrijf wordt opgenomen en de bedrijfsbestemming wordt aan de zuidzijde vergroot om het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen te regelen.

26 B. van der Sterren, Dorpstraat 89 5575 AE Luyksgestel

De inspreker kan zich grotendeels vinden in de mogelijkheden zoals u die in het bestemmingsplan heeft opgenomen voor zijn perceel. Op onderdelen vraagt de inspreker om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- a. *Inspreker vraagt zich af waarom er op bij de aanduiding 'bedrijfswoning' een directe koppeling dient te zijn met de andere functie op het perceel. Het is immers prima mogelijk om een winkel te hebben en daar ter plaatse niet te wonen, of om ter plekke een kantoor te hebben en elders woonachtig te zijn.*
- b. *Verder vraagt de inspreker zich af waarom er na bedrijfsbeëindiging niet gewoon gewoond mag worden.*
- c. *Inspreker is niet duidelijk waarom er onderscheid gemaakt is in de aanduiding 'wonen' en 'bedrijfswoning', omdat er ook bij de aanduiding 'wonen' activiteiten aanwezig zijn waar de koppeling van toepassing zou zijn.*
- d. *Inspreker vraagt zich vervolgens af waarom binnen de bestemming "wonen" de mogelijkheid wordt geboden voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, terwijl dit binnen de bestemming "gemengd" is uitgesloten. Gelet op de ruimtelijk aanvaardbare functies binnen de bestemming "gemengd" (dienstverlening, detailhandel, kantoren) zie de inspreker niet in waarom ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden uitgesloten binnen deze bestemming*
- e. *Op een groot gedeelte van de gronden die in het bestemmingsplan zijn gelegen is een dubbelstemming "archeologie" opgenomen. Daaraan wordt de eis van een archeologisch onderzoek gekoppeld ingeval van een verstoring van een bepaalde oppervlakte en/of een bepaalde diepte. Echter op bladzijde 28 van de toelichting staat dat een dergelijke verplichting alleen aanwezig is zijn bij een verstoring over een bepaalde oppervlakte en een bepaalde diepte. Inspreker verzoekt de regels aan te passen zo dat de woorden 'en/of' worden vervangen door te vervangen in / 'en'.*

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

- a. De aanduiding bedrijfswoning is inderdaad gekoppeld aan de activiteiten op het adres ter plaatse. Dit volgt enerzijds uit de bestemming van het pand in het bestemmingsplan 'Dorpstraat- de Rijt' die daar een winkel en een woning toeliet. De bedrijfswoning is echter in het daarna en nu geldende bestemmingsplan niet overgenomen. Dat is nu hersteld. Daarmee is ook het nadeel van de bestemming zonder de bedrijfswoning gecompenseerd. Daarnaast is onder andere het gebruik van het pand voor winkeldoeleinden, een ijssalon en de andere doeleinden zodanig breed dat een gemengde bestemming de meest ruimtelijk logische bestemming is. De feitelijke situatie van de bedrijfswoning is daarbij bestemd.
Op dit moment kunnen op basis van geschetste mogelijke toekomstige ontwikkelingen geen ander bestemmingen aan het pand worden gegeven. De ontwikkelingen zijn niet concreet genoeg.
- b. Als bedrijfsbeëindiging plaatsvindt, is de voortzetting van alleen een bedrijfswoning strijdig met het toegestane gebruik. De gemengde bestemming laat echter een ruim gebruik voor bedrijfsdoeleinden toe zodat de bedrijfswoning dan een nieuw bedrijfsgebruik kan ondersteunen. De Dorpstraat in Luykgestel is de belangrijkste winkelstraat in het dorp met allerlei andere bestemmingen naast woonbestemmingen. De wisselende functies zorgen voor een levendig hart van de kern en de leefbaarheid van het dorp. Het toestaan van bewoning van het pand zonder bedrijvigheid tast de genoemde kwaliteit van de Dorpstraat te zeer aan.
- c. Het verschil tussen gemengde bestemmingen met een aanduiding voor een woning en gemengde bestemmingen met een aanduiding voor een bedrijfswoning is gelegen in de feitelijke situatie van bedrijven met een woning en woningen die geen onderdeel maken van de bedrijfsactiviteiten in de aangrenzende bebouwing. De woonfunctie is daar dus afgezonderd van de bedrijfsfunctie en los te gebruiken. Bij de aparte woonbestemmingen in de gemengde bestemming is wel sprake van een langere situatie van scheiding van gebruik. Dat geeft ook wel weer het gevolg, dat de woonaanduiding niet voor andere doeleinden gebruikt mag worden. In die zin is de leefbaarheid van het dorp dan wel aangetast door het vastleggen van woonaanduidingen binnen de gemengde bestemmingen maar is daar sprake van een ruimtelijk gegroeide en bevestigde situatie.
- d. Het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij woningen is ongeschikt aan de woonbestemming en kleinschalig van aard. Een gemengde bestemming is juist bedoeld voor de niet ongeschikte bedrijfsmatige- en beroepsmatige activiteiten. Het is dan ruimtelijk niet logisch en tegenstrijdig de ongeschikte activiteiten op die gemengde bestemmingen te introduceren omdat de die bestemmingen daar nu niet voor bedoeld zijn.
- e. De regels worden aangepast zoals aangegeven op basis van het nieuwe erfgoedbeleid van de gemeente.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels van het erfgoedbeleid worden in het bestemmingsplan aangepast.

27 F. Ubachs, Zwarte bergendreef 1, 5575 XP Luyksgestel

Inspreker zou graag een carport en een uitbouw willen realiseren.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

De maximale maatvoering voor de recreatiebungalow van inspreker staat in artikel 21.2.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan. Dat is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Binnen die regels moet de bebouwing van- en aan de recreatiebungalows plaatsvinden. Deze maximale maatvoering wordt niet verder vergroot. Met een oppervlakte van 72 m² en een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter is een recreatiebungalow toegestaan die nog past in de huidige eisen van een recreatiebungalow op een vakantiecentrum als De Zwarte Bergen. Dit is dus anders dan- en niet vergelijkbaar met de recreatiebungalows op bungalowpark De Koperteut. Die bungalows staat op ruime percelen op een park zonder binding met een vakantiecentrum.

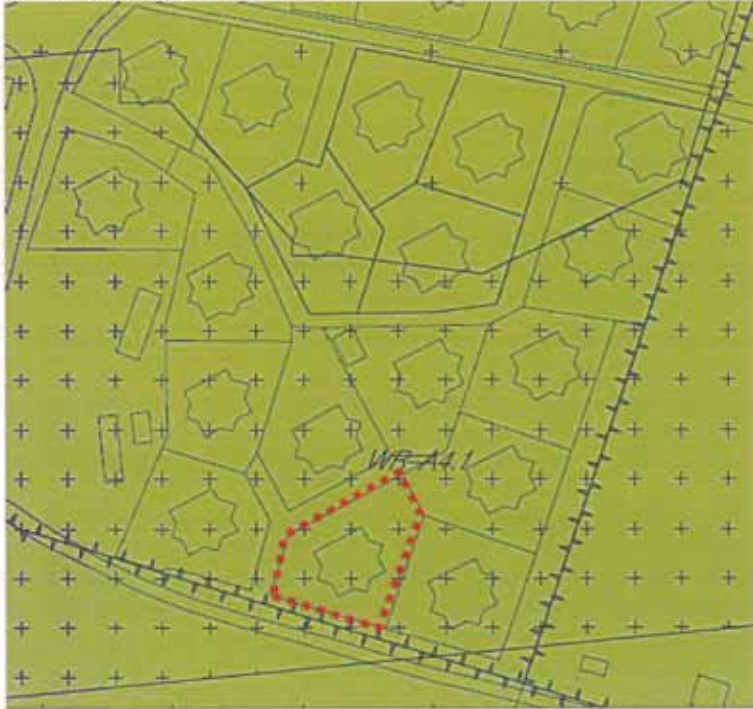
Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28 A.M. Vercammen, Zwartebergendreef 1-28, 5575 XP Luyksgestel

Inspreker wenst zijn woning, gelegen aan de Zwarte Bergendreef 1-28 uit te bouwen met het maximale toegestane aantal vierkante meters.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

De maximale maatvoering voor de recreatiebungalow van inspreker staat in artikel 21.2.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan. Dat is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Binnen die regels moet de bebouwing van- en aan de recreatiebungalow plaatsvinden. Deze maximale maatvoering wordt niet verder vergroot. Met een oppervlakte van 72 m² en een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter is een recreatiebungalow toegestaan die nog past in de huidige eisen van een recreatiebungalow op een vakantiecentrum als De Zwarte Bergen. Dit is dus anders dan- en niet vergelijkbaar met de recreatiebungalows op bungalowpark De Koper-teut. Die bungalows staat op ruime percelen op een park zonder binding met een vakantiecentrum.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29 H. Vercoelen, Postelscheheideweg 2-17a, 5575 XC Luyksgestel, namens Veco Exploitatiemaatschappij

- a. *Inspreker kan zich niet vinden in de opgenomen maximale inhoudsmaat van 200m³ die wordt opgelegd voor de recreatiewoningen op de Koperteut en ziet dit als een beperking. Inspreker verzoekt deze inhoudsmaat te laten vervallen en geeft aan zich wel te kunnen vinden in de opgegeven maatvoering ten aanzien van de oppervlaktes, goot- en bouwhoogtes. Inspreker verwijst naar het beleid dat de gemeente Bergeijk heeft op het gebied van recreatie & toerisme en somt de ontwikkelingsgeschiedenis ten aanzien van verblijfsrecreatie op. Inspreker komt tot de conclusie dat de opgenomen inhoudsmaat te beperkend is om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd ten aanzien van comfort en luxe.*
- b. *Inspreker verzoekt om de bouwvlakken van de recreatiewoningen minder strak op te nemen zodat bij sloop de nieuwbouw niet in exact dezelfde vorm hoeft plaats te vinden en pleit voor een wijzigingsbevoegdheid. Inspreker zou ook graag meer vrijheid hebben ten aanzien van de locatie van de recreatiewoningen op de percelen.*

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

- a. Recreatiewoningen hebben een bestemming die beperkter is dan gewone woningen. Dat komt omdat deze woningen geen woonfunctie hebben en dus ook een ander gebruik kennen. Zo is het ook met de recreatiewoningen op vakantiebungalowpark De Koperteut. In het geldende bestemmingsplan voor deze locatie hebben de recreatiewoningen al een ruime bebouwingsmogelijkheid tot 81 m². De inhoudsmaat van 200 m³ en de goot- en nokhoogten zorgen voor een ruimtelijk, acceptabele totale omvang van de recreatiewoning binnen de recreatiedoeleinden. Het past binnen de toenemende vraag naar meer comfort in recreatiewoningen, de maten voor die woningen verder aan te passen en de omvang van deze bouwwerken te beperken tot een oppervlakte van 81 m² en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3- en 5,5 meter.

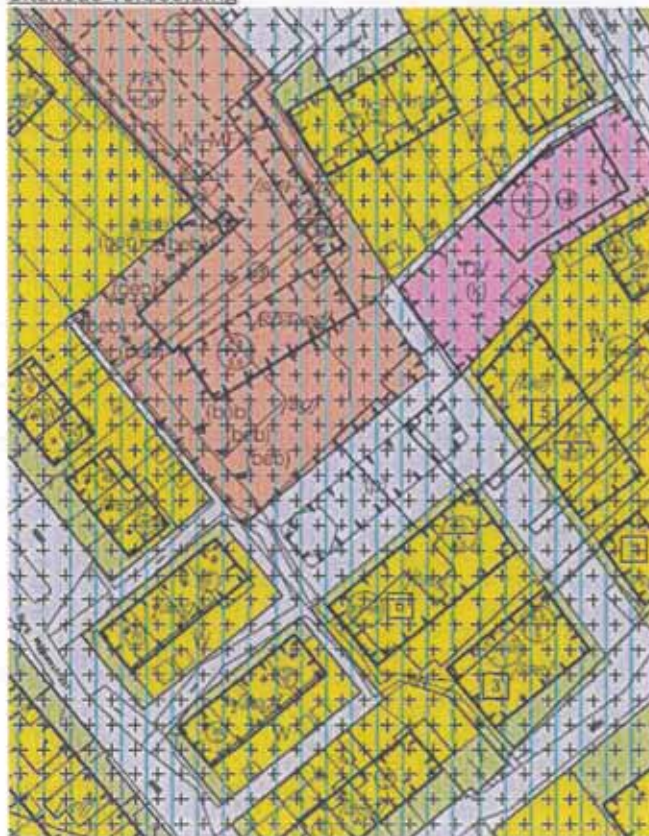
- b. Een meer centrale plaatsing van sommige van de recreatiewoningen hun eigendommen zorgt voor een meer evenwichtige, ruimtelijke structuur van het vakantie-bungalowpark. Daarvoor wordt een regeling in de regels opgenomen.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maatvoering voor de bungalows wordt geregeld in een maximale oppervlakte van 81 m², een goot-hoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. In de regels komt de mogelijkheid om recreatiewoningen meer centraal op hun eigendom te plaatsen.

30 Das, namens Dhr. P.P. Willems, Burgemeester Magneestraat 13 5575 BA te Luyksgestel en Fam. Bloks, Burgemeester Magneestraat 45, 5575 BA te Luyksgestel
Inspreker is van mening dat de gemeente Bergeijk onzorgvuldig handelt aangezien er geen rekening is gehouden met een lopende procedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan MFA Luyksgestel. Inspreker herhaalt zijn eerdere reacties die betrekking hebben op het aantal te realiseren woningen, de bestemming 'Maatschappelijk' de afstand van de nieuwe maatschappelijke voorziening ten opzichte van zijn woonperceel, parkeren, geluidsoverlast, de financiële haalbaarheid en de belangen van de omwonenden.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan MFA Luyksgestel is reeds voorzien in een gemeentelijke reactie op de bezwaren van inspreker. Naar die reactie wordt nu verwezen. Het gemeentelijke standpunt is in de tussentijd niet veranderd. Op 11 juni 2012 vindt de behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan MFA Luyksgestel bij de Raad van State plaats. De resultaten van de uitspraak van de Raad van State worden, indien van toepassing, verwerkt.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Ministerie LNV;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio-Zuid;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.;
- Gasunie.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Waterschap De Dommel;
- 2 Gasunie;
- 3 Provincie Noord-Brabant

1 Waterschap De Dommel

- a. *Het waterschap verzoekt om de ontwikkelingen die mogelijk zijn via een omgevingsvergunning voor het afwijken welke een invloed op de waterhuishoudkundige situatie kunnen hebben ter advisering voor te leggen.*
- b. *Het waterschap reageert op de tekstpassage in de toelichting waarin wordt gesteld dat rioolstelsels van enige omvang verbeterd gescheiden uitgevoerd dienen te worden. Het waterschap geeft aan dat hun voorkeur uitgaat naar dat het rioolstelsel als gescheiden wordt uitgevoerd.*
- c. *Het waterschap verzoekt om bij de ontwikkellocaties inzichtelijk te maken hoe groot de waterbergingsopgave is.*
- d. *Het waterschap verzoekt om de voor 'water' bestemde gronden ook te bestemmen voor 'natuur'.*
- e. *Het waterschap verzoekt om in artikel 26.2.1 aan te geven dat er wel gebouwen mogen worden gebouwd met waterhuishoudkundige voorzieningen.*
- f. *Verzocht wordt om bij de algemene bouwregels als extra artikel 38.4 'Uitbreidingen van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen' toe te voegen.*
- g. *Verzocht wordt om de waterloop de Zoeferloop in zijn geheel als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' aan te duiden.*
- h. *Het waterschap ziet graag de vrijvalleiding met een zakelijke rechtstrook van 6 meter op de verbeelding terugkomen.*
- i. *Ook het verzoek om de watergang KS8 met overstort op de verbeelding op te nemen en als water aan te duiden.*

Beantwoording:

- a. Voor een aantal adressen is de splitsing van één woning in meerdere woningen toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Omdat het gaat om woningsplitsing wordt er geen woonoppervlakte toegevoegd waardoor er geen sprake is van een nadelige invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Advies inwinnen is om die reden niet noodzakelijk.
- b. Wij kunnen de opmerking niet geheel plaatsen aangezien een verbeterd gescheiden rioolstelsel een betere oplossing biedt voor de afvoer van schoon- en vuilwater dan een (regulier) gescheiden rioolstelsel. De waterparagraaf wordt dan ook niet aangepast.
- c. De toelichting geeft reeds aan dat in dié gevallen waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlakte de omvang van de waterbergingsopgave per locatie inzichtelijk wordt gemaakt.
- d. De bestemming 'Natuur' wordt gelegd op die gronden waarvoor de natuurwaarden nadrukkelijk moet worden beschermd. In deze gevallen is er altijd een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Het is niet logisch om expliciet de functie natuur op te nemen in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Water' omdat daaraan een dergelijk vergunningstelsel is gekoppeld. Natuur is daarbij ook mogelijk op basis van de functie groen.
- e. Gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden betreffen gebouwen die vergunningvrij kunnen worden opgericht. In de plansystematiek is ervoor gekozen om vergunningvrije gebouwen niet expliciet te regelen omdat deze buiten het kader van het bestemmingsplan vallen.
- f. Aan het verzoek van het waterschap kan niet worden voldaan. De regeling die het waterschap voorstelt, is juridisch gezien namelijk niet mogelijk. De voorgestelde regeling bevat een voorwaarde die wordt gekoppeld aan een directe bouwtitel; uit oogpunt van rechtszekerheid is het niet mogelijk om een dergelijke regeling in een bestemmingsplan op te nemen. Het enige alternatief is om alle uitbreidingen van verhard oppervlak (bebouwing en verharding) te verbieden en deze vervolgens via afwijking weer toe te staan. Het moge duidelijk zijn dat zo'n regeling, nog afgezien van de handhaafbaarheid, veel te ver voert. Uitgangspunt is immers dat de vigerende rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.
- g. De gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' wordt overeenkomstig de Provinciale Verordening over de gehele Zoferbeemd geprojecteerd."
- h. De vrijvalleiding met zone wordt conform het recent opgesteld bestemmingsplan voor het buitengebied opgenomen in de regels en verbeelding.
- i. De watergang K8 zal op de verbeelding worden opgenomen.

Aanpassingen:

- De gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' wordt overeenkomstig de Provinciale Verordening over de gehele Zoferbeemd geprojecteerd.
- De watergang K8 zal op de verbeelding worden opgenomen.

2 Gasunie

De Gasunie heeft per mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op grond van een toetsing aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Hiermee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

De reactie van de Gasunie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Provincie Noord-Brabant

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen baseert de provincie zich op de Verordening Ruimte. De provincie geeft haar themagewijs aan waar strijdigheden worden geconstateerd:

- a. *Thema Stedelijke ontwikkeling (artikel 3.5):* Geconstateerd wordt dat in totaal zeven nieuw woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Artikel 3.5. stelt dat de toelichting een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop de afspraken die daarover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Daarbij merkt de provincie op dat in wijzigingsbevoegdheid 3 (Tillaans Noord) per abuis een aantal van 40 is opgenomen in plaats van 4. Verzocht wordt dit aantal te corrigeren. Tevens wordt opgemerkt dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden 2 en 3, welke zien op ontwikkelingen binnen 'Zoekgebied Stedelijke ontwikkeling' invulling gegeven moet worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals verwoord in artikel 2.2. van de Verordening.
- b. *Thema Stedelijke ontwikkeling (artikel 3.6):* Ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein Rijt II met 1 ha. wordt verwezen naar artikel 3.6 dat bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dient te voorzien in een verantwoording over de wijze waarop afspraken daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. Tevens dient het plan een onderbouwing te geven hoe het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de regionale afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen.
- c. *Thema ecologische hoofdstructuur (artikel 4.2):* Geconstateerd wordt dat de bestemmingen op het deel direct ten oosten van bungalowpark de Koperteut geen afdoende bescherming aan de EHS bieden.
- d. *Thema ecologische hoofdstructuur (artikel 4.3):* Verzocht wordt het verloop van de ecologische verbindingzone De Zoeverloop correct op de verbeelding te verwerken.

- e. *Thema water (artikel 5.5) Bepaalde plandelen aan de westzijde zijn op de Verordeningkaart aangeduid als '25 jaars beschermingszone kwetsbaar'. In de toelichting wordt geen verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk zal blijven. Ook ontbreekt een aanduiding op de verbeelding.*

Beantwoording:

- a. De wijzigingsbevoegdheden vloeien voort uit oude afspraken binnen de geldende plancapaciteit.
- b. De uitbreiding van het bedrijventerrein Rijt II is niet nieuw en hiervoor is reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen (Bedrijventerrein Rijt II, herziening Zoferbeemd, vastgesteld op 26 april 2010). Vanwege deze reden hoeft op basis van artikel 3.6 geen verantwoording opgenomen te worden.
- c. Het onderscheid tussen de verschillende recreatiebestemmingen is tot stand gekomen vanwege de EHS. Het perceel met de bestemming R-RW2 waar de provincie over spreekt is abusievelijk niet als R-RW1 bestemd, dit zal worden gecorrigeerd waardoor de beschermende regeling ook hier van toepassing is. In het verlengde hiervan wordt het westelijk deel van de bestemming 'Tuin', toebehorend aan de woning Postelscheheideweg 2, voorzien van de bestemming 'Bos'.
- d. Het verloop van de ecologische verbindingszone wordt gecorrigeerd.
- e. Volgens de Verordening hoeft geen aanduiding op de verbeelding opgenomen te worden voor een 25-jaarszone kwetsbaar gebied, het heeft ook geen planologische consequenties. In de toelichting is reeds een verantwoording opgenomen, deze zal worden uitgebreid zodat ook opgenomen is dat het bestemmingsplan geen risico-dragende bedrijvigheid toestaat dit gebied.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. het deel direct ten oosten van bungalowpark de krijgt de bestemming R-RW1 en het westelijk deel van de bestemming 'Tuin', toebehorend aan de woning Postelscheheideweg 2, wordt voorzien van de bestemming 'Bos'.

4 Aanpassingen

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.1 Toelichting

- In de toelichting wordt aandacht geschonken aan het feit dat de gemeente in de huidige situatie gedoogd dat de vakantiewoningen op bungalowpark De Koperteut grotendeels permanent worden bewoond.
- In de toelichting komt een uitgebreidere beschrijving van het bedrijf De Postelhof in een aparte alinea en dat zelfde geldt voor het bedrijf Weijergaerde.
- De 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat – De Rijt' wordt in het overzicht van geldende bestemmingsplannen in de toelichting toegevoegd.

4.1.2 Regels

- Voor Rijt 31 worden vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning waarbij de woning maximaal 15 meter diep en 15 meter breed mag worden, het bouwen van bedrijfsbebouwing tot een hoogte van ten hoogste 6 meter, een kraanbaak tot 10 meter en een schoorsteen tot 18 meter, waarbij de molenbiotoop in acht genomen moet worden.
- De oppervlaktemaat van de stacaravans zoals genoemd in de regels 21.2.1, sub b onder 1 en 21.2.2, sub a onder 1 worden vergroot naar 50 m².
- In de begripsbepaling wordt het begrip garagebedrijf opgenomen met de volgende omschrijving: 'een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (al dan niet in de vorm van een showroom), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen alsmede voor de verkoop van motorvoertuigonderdelen en bijbehorende artikelen, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen'.
- De regels worden aangepast op basis van het nieuwe erfgoedbeleid van de gemeente.
- De maatvoering voor de bungalows op bungalowpark De Koperteut wordt geregeld in een maximale oppervlakte van 81 m², een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. In de regels komt de mogelijkheid om recreatiewoningen meer centraal op hun eigendom te plaatsen.

4.1.3 Verbeelding

- Het bouwvlak van het bakkersbedrijf aan de Dorpstraat 58 wordt aan de linkerzijde en achterzijde uitgebreid conform het ingediende voorstel en uitbreiding. Op de verbeelding worden de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel' over het gehele voorste deel van het bouwvlak opgenomen.
- Het bouwvlak voor de woning Dorpstraat 92 wordt voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en krijgt een diepte van 12 meter. Daarnaast wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een grotere of kleinere dakhelling mogelijk te maken.
- De plangrens wordt ter plaatse van het bedrijfsperceel Vlieterdijk 8 richting het westen opgeschoven, overeenkomstig de vigerende planbegrenzing.
- Overeenkomstig de bestaande situatie zal de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen voor de linkerhelft van het bouwvlak van Dorpstraat 88.
- Het perceel Rijt 29 wordt voorzien van een bedrijfsbestemming mits alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en er een getekende overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer aanwezig is.
- De nieuwe rijbak bij Dorpstraat 7 wordt van een aanduiding voorzien en zal in zijn geheel vallen binnen het plangebied. Daarbij wordt de bijgebouwenregeling aangepast aan de nieuwe uniforme regeling voor alle nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen.
- De geldende hoogtematen voor de twee vakantiehuizen D'n Gelukten en D'n Kattelpoel en de stal op het recreatiebedrijf Weijergaerde, zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Het bouwvlak Rijt 31 wordt gecorrigeerd, zodat een afstand van 10,5 meter tot de voorste perceelsgrens van toepassing is.
- De bestemming 'Bedrijf-2' op het perceel Rijt 31 wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.
Bij Rijt 27 wordt een zone opgenomen waarbinnen een tweede bedrijfswoning mag worden opgericht met een grondoppervlak van maximaal 15 x 15 meter.
- Het verkooppunt voor motorbrandstoffen bij Dorpstraat 80 wordt bestemd als 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen'.
- Voor de vervanging van het boerenbondgebouw door een bijgebouw t.b.v. de woning Dorpstraat 127 wordt een bouwvlak met een specifieke aanduiding voor het nieuwe, kleinere bijgebouw in de verbeelding opgenomen.
- De maatvoering voor de bungalows op bungalowpark De Koperteut wordt geregeld in een maximale oppervlakte van 81 m², een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. In de regels komt de mogelijkheid om recreatiewoningen meer centraal op hun eigendom te plaatsen.
- Het deel direct ten oosten van bungalowpark de Koperteut de krijgt de bestemming R-RW1.
- Het westelijk deel van de bestemming 'Tuin', toebehorend aan de woning Postelscheheideweg 2, wordt voorzien van de bestemming 'Bos'.
- De vrijvervalleiding met een zakelijke reststrook van 6 meter wordt opgenomen.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Door voortschrijdend inzicht naar aanleiding van reacties op de andere bestemmingsplannen die momenteel ook geactualiseerd worden vinden ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaats.

4.2.1 Algemeen

Enkele ondergeschikte tekstuele en inhoudelijke aanpassingen in de toelichting en regels uit oogpunt van uniformiteit met andere recentelijk opgestelde/op te stellen bestemmingsplannen.

4.2.2 Toelichting

- De toelichting wordt aangepast met betrekking tot Archeologie:
 - Vooruitlopend op het raadsbesluit worden de regels van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 t/m 6 aangepast zodat het verbod van het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen in gebieden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' geldt voor werkzaamheden dieper dan 0,5 meter.
 - Voor het berekenen van de bouwhoogte van bouwwerken in de 'Vrijwaringszone molenbiotoop' in artikel 40 van de regels zijn rekengegevens gewenst van de betrokken molens. Daarvoor worden de volgende gegevens in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen:

Molen Den Deen aan de Rijt 54

Vlucht: 22,95 meter

Belthoogte: 2,5 meter

Askophoogte = (vlucht/2) + belthoogte: 13,98 meter

De Grenswachter aan de Kapellerweg 15

Vlucht: 26,9 meter

Belthoogte: 3,5 meter

Askophoogte = (vlucht/2) + belthoogte: 16,95 meter

4.2.3 Regels:

- aanpassen regels aan gewijzigde standaard regels
- begrip bedrijfsmatige activiteit wordt opgenomen conform beschrijving bestemmingsplan 'Weebosch 2011'
- in de algemene afwijkingsregels worden de regels met betrekking tot een bed en breakfast aangepast. Het in gebruik nemen van bebouwing als bed en breakfast kan alleen in combinatie met een woonfunctie en niet in combinatie met alleen een bedrijf.

- ter vereenvoudiging van de regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, worden de aanpassingen zoals opgenomen in de notitie 'Bijbehorende bouwwerken' (december 2011) doorgevoerd. Hiermee worden in de bestemming Wonen bij de berekening van de toegestane hoeveelheid bijbehorende bijgebouwen in alle gevallen uitgegaan van achter de voorgevellijn en zijn de extra bouwmogelijkheden via afwijking voor bijbehorende bouwwerken gelijkgetrokken.
- De toelichting wordt aangepast met betrekking tot Archeologie:
 - Vooruitlopend op het raadsbesluit worden de regels van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 t/m 6 aangepast zodat het verbod van het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen in gebieden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' geldt voor werkzaamheden dieper dan 0,5 meter.
 - In de bestemmingen Waarde – Archeologie 3 t/m 6 wordt in lid van de bouwregels de volgende aanpassing verwerkt: '.....met een oppervlakte groter dan xxx m² en/of een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.....' wordt vervangen door '.....met een oppervlakte groter dan xxx m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.....'.
- In alle bestemmingen wordt de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken aangepast naar 3,20 meter
- Er wordt een extra algemene afwijkingsregel toegevoegd ten aanzien van de voorgeschreven dakhellingen zodat hiervan onder voorwaarden mag worden afgeweken zodat ook afwijkende kapvormen mogelijk zouden zijn.
- De definitie voor woning wordt aangepast in: 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of voor een andere woonvorm waarbij de bewoners gemeenschappelijke voorzieningen delen', zodat ook minder traditionele huishoudens (b.v. begeleid wonen) gehuisvest kunnen worden.
- tekstuele aanpassingen aan artikel 11.2.2 Gemengd met betrekking tot '(bedrijfs)woningen' in plaats 'woningen'.
- toevoegen regeling met betrekking tot overschrijding van voorgevellijn bij bedrijfs-woningen in artikel 5.2.2 conform artikel 5.2.1. bestemmingsplan 'Weebosch 2011'.

4.2.4 Verbeelding:

- De aanduiding op de verbeelding voor de ijssalon wordt verplaatst naar de feitelijke plaats van de ijssalon.
- De bestemming 'Groen' van de strook van net perceel Weegbree 27-29 wordt gewijzigd in 'Maatschappelijk'.
- De bestemming 'Tuin' naast Weegbree 2 wordt gewijzigd in 'Wonen' tot op 2,5 meter van de voorgevel.
- De horecabestemming op het perceel Dorpstraat 161 wordt gewijzigd in een woonbestemming met een bouwvlak van 11 bij 15 meter, een goothoogte van 5 meter en een dakhelling van minimaal 30 gradenvoor één woning op basis van het beëindigde gebruik van de horecainrichting en de bestaande bedrijfswoning daarboven.
- Dorpstraat 117 krijgt de aanduiding cultuurhistorisch waardevol.

- Als gevolg van het selectiebesluit archeologie van burgmeester en wethouders van de gemeente Bergsjk van 23 december 2011, kan een deel van de archeologische dubbelbestemming op het gebied tussen de Kerkstraat, Burgemeester Magneestraat en Kapellerweg, waar de nieuwe multifunctionele accommodatie is toegelaten, van verbeelding af worden gehaald. De verbeelding wordt aangepast.
- De maatvoering voor de multifunctionele accommodatie worden afgestemd op de onlangs onherroepelijk geworden omgevingsvergunning voor het bouwen.

