

# Bestemmingsplan De Klepper, Luyksgestel 2016

Gemeente Bergeijk





# Bestemmingsplan

## De Klepper, Luyksgestel 2016

Gemeente Bergeijk

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

**Verbeelding**

schaal 1:1.000

**Vastgesteld:**

29 september 2016

**Projectgegevens:**

TOE02-0253500-01A

REG02-0253500-01A

TEK02-0253500-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1724.BPLdkr2010-VAST





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	11
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Geluid	15
4.2	Bedrijvigheid	16
4.3	Bodem	16
4.4	Riolering en waterhuishouding	17
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Luchtkwaliteit	20
4.7	Kabels en leidingen	21
4.8	Natuur	21
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	24
<b>5</b>	<b>Het bestemmingsplan</b>	<b>27</b>
5.1	Inleiding	27
5.2	Plansystematiek	27
5.3	Opzet van de regels	27
5.4	De bestemmingen	31
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>33</b>
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

## Bijlagen:

1. Rapport akoestisch onderzoek De Klepper te Luyksgestel, Bergeijk, CroonenBuro5, 4 februari 2016
2. Verkennend bodemonderzoek aan de Burg. Magneestraat te Luyksgestel, Inpijn-Blokpoel Milieu b.v., 14 december 2015

3. Waterparagraaf MFA Luyksgestel, SRE Milieudienst, 15 december 2010
4. Memo berekening en tekening riolering MFA Luyksgestel fase 2, RA Infra, 4 maart 2015
5. Selectiebesluit archeologie gemeente Bergeijk ex artikel 39/41 Monumentenwet; 23 december 2011
6. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Klepper, Luyksgestel 2016
7. Raadsvoorstel en raadsbesluit



Ligging plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In 2013 is in Luyksgestel een Multifunctionele Accommodatie fase 1 gerealiseerd. De ontwikkeling van fase 2 is voor de komende periode gepland. Fase 2 bestaat uit het realiseren van 17 grondgebonden woningen op het voormalige terrein van de basisschool de Klepper en het aanleggen van de openbare ruimte.

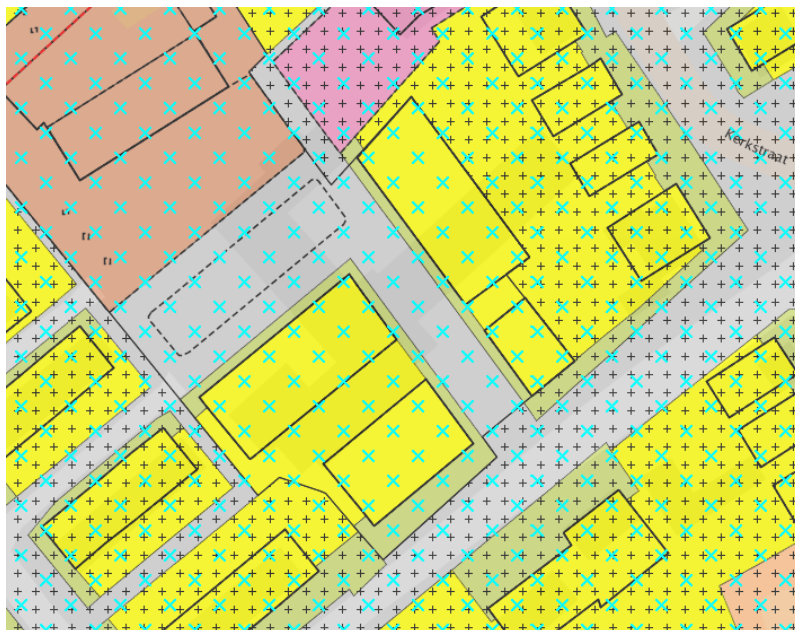
In 2011 is voor de herontwikkeling van de schoollocatie tot woongebied een bestemmingsplan vastgesteld. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor 16 woningen zijn overgenomen in het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' zoals vastgesteld in november 2012. Het stedenbouwkundig plan dat voor de locatie is opgesteld past echter niet helemaal binnen de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van het stedenbouwkundig plan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen centraal in de oude kern tussen de Burgemeester Magneestraat, de Kerkstraat en de Kappellerweg. Het plan bevat de gronden die toebehoorden aan de basisschool de Klepper. Fase 1 grenst aan de noordzijde aan het plangebied met het schoolplein van de nieuwe school.

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de gronden van dit bestemmingsplan geldt nu het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 november 2012 en onherroepelijk in werking. In 2014 is een herziening op dit bestemmingsplan vastgesteld maar dit had geen betrekking op onderhavig plangebied. In het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor Tuin, Verkeer en Wonen.



Geldend bestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012

#### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'De Klepper, Luyksgestel 2016' bestaat uit drie delen:

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

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

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het initiatief en is aangegeven hoe dat is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 worden diverse milieu- en omgevingsaspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de juridische aspecten en in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Luyksgestel, aan de noordzijde van de kern. De belangrijkste ontsluitingswegen van het gebied zijn de Kerkstraat en Kapel-lerweg. Daarnaast begrenst de Burgemeester Magneestraat het gebied. Luyksgestel is zowel bereikbaar vanuit Bergeijk, via het Loo, als vanuit Weebosch. Ook vanuit België is Luyksgestel ontsloten. De kern Luyksgestel beschikt over een vrij hoog voorzieningen-niveau. In het dorp zijn relatief veel winkels aanwezig, waaronder een grote supermarkt. Bezien door de jaren heen is er wel een aantal voorzieningen verdwenen. Ten noorden van het plangebied is een multifunctioneel gebouw aanwezig. Hier is onder andere de basisschool ondergebracht, het gemeenschapshuis Den Eijkholt en de peuterspeelzaal 't Kwetternest. De gronden van het plangebied zelf liggen inmiddels braak. De voormalige bebouwing is gesloopt.

### 2.2 Toekomstige situatie

Na de realisatie van het multifunctioneel gebouw rest nu nog het ontwikkelen van het gebied ten zuiden daarvan. Binnen de plangrenzen zijn 17 woningen voorzien. De bestaande openbare ruimtes (parkeerplaatsen, (langzaam) verkeersruimten) worden meegenomen in de herinrichting van het gebied.

#### 2.2.1 Woningen

Het plan voorziet in de bouw van 17 woningen. Het aantal bestaat uit 8 twee-aaneen gebouwde woningen of patiowoningen, 7 aaneen gebouwde woningen en 2 vrijstaande woningen. Deze vrijstaande woningen worden als vrije sector kavels uitgegeven en zijn gelegen aan de Kerkstraat. In de afbeeldingen op de volgende pagina is het plan weergegeven. Er zijn zoals hiervoor genoemd twee varianten: met patiowoningen (A) en met twee-aaneengebouwde woningen(B).

#### 2.2.2 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Burgemeester Magneestraat (zuidelijk deel). Via deze ontsluiting is een centraal plein bereikbaar waar 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie afbeeldingen volgende pagina). Dit plein grenst aan het nieuwe schoolplein. Langs de ontsluitingsweg wordt een parkeerstrook voor 9 parkeerplaatsen aangelegd en aan de Burgemeester Magneestraat worden 4 parkeerplaatsen aangelegd. Genoemde parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bezoekers en personeelsleden van de school en bewoners van aangrenzende woningen.

Op de uitgeefbare gronden worden in totaal 12 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk gemaakt bij de twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen. In totaal wordt in het plan rekening gehouden met 49 parkeerplaatsen. In de volgende parkeerbalans is zichtbaar gemaakt dat hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.



Het verkavelingsstudie variant A patiowoningen



Het verkavelingsstudie variant B twee-aaneengebouwde woningen

### Parkeerbalans

De parkeerbalans is het evenwicht tussen het aantal te realiseren parkeerplaatsen op basis van de parkeerbehoefte en het aantal parkeerplaatsen zoals in dit plan mogelijk gemaakt. De parkeerbehoefte mag het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet overschrijden.

De parkeerbehoefte wordt bepaald door de parkeernorm voor de te realiseren middeldure woningen (1,8-1,9) te vermenigvuldigen met het aantal woningen (totaal 17). Ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen in fase 1 bestaat er ook nog een parkeerbehoefte die in het plangebied zal worden opgevangen. In fase 1 en 2 dienen in totaal 85 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is de verdeling opgenomen waar de parkeerplaatsen zijn/worden aangelegd.

<b>Fase 1</b>	<b>aantal</b>	
Parkeerterrein Kapellerweg - Boogerd	28 pp	gerealiseerd
Haaks parkeren aan Kapellerweg	8 pp	gerealiseerd
<i>subtotaal</i>	<i>36 pp</i>	
<b>Fase 2 in plangebied</b>		
Parkeerterrein bij schoolplein	24 pp	In plan
Haaks voor nieuwe rijwoningen	9 pp	In plan
Langsparkeren aan Burg. Magneestraat	4 pp	In plan
Op eigen terrein woningen	12 pp	In plan
<i>subtotaal</i>	<i>49 pp</i>	
<b>Totaal</b>	<b>85 pp</b>	

Zoals zichtbaar in de tabel zijn van de 85 parkeerplaatsen er 36 reeds aangelegd op het parkeerterrein Kapellerweg-Boogerd en haaks aan de Kapellerweg. Dit betekent dat binnen het plangebied nog 49 parkeerplaatsen een plek dienen te krijgen.

In totaal worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied binnen de plangrenzen van dit plan. Bij de twee-aaneengebouwde woningen/patiowoningen wordt per woning een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd op een oprit. Bij de vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

### 2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het inrichtingsplan vormt de basis voor de regeling in voorliggend bestemmingsplan. Voor de woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen met bouwvlakken. Rondom het hoofdgebouw is de maximale hoogte van de hoofdbebouwing aangegeven, waarbij nog enige ruimte wordt gelaten voor het verschuiven of iets anders positioneren van de woningen. Het aantal woningen en de woningtypologie wordt eveneens in het bestemmingsplan verankerd. De voortuinen van de woningen zijn in de bestemming Tuin opgenomen. De openbare ruimte wordt opgenomen in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.



## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Aangemerkt moet worden dat met het opstellen van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' de haalbaarheid reeds is onderzocht en aangetoond. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een bijstelling van het verkavelingsplan.

Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt. In paragraaf 3.4 wordt aandacht besteed aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte.

De gemeente Bergeijk ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio.

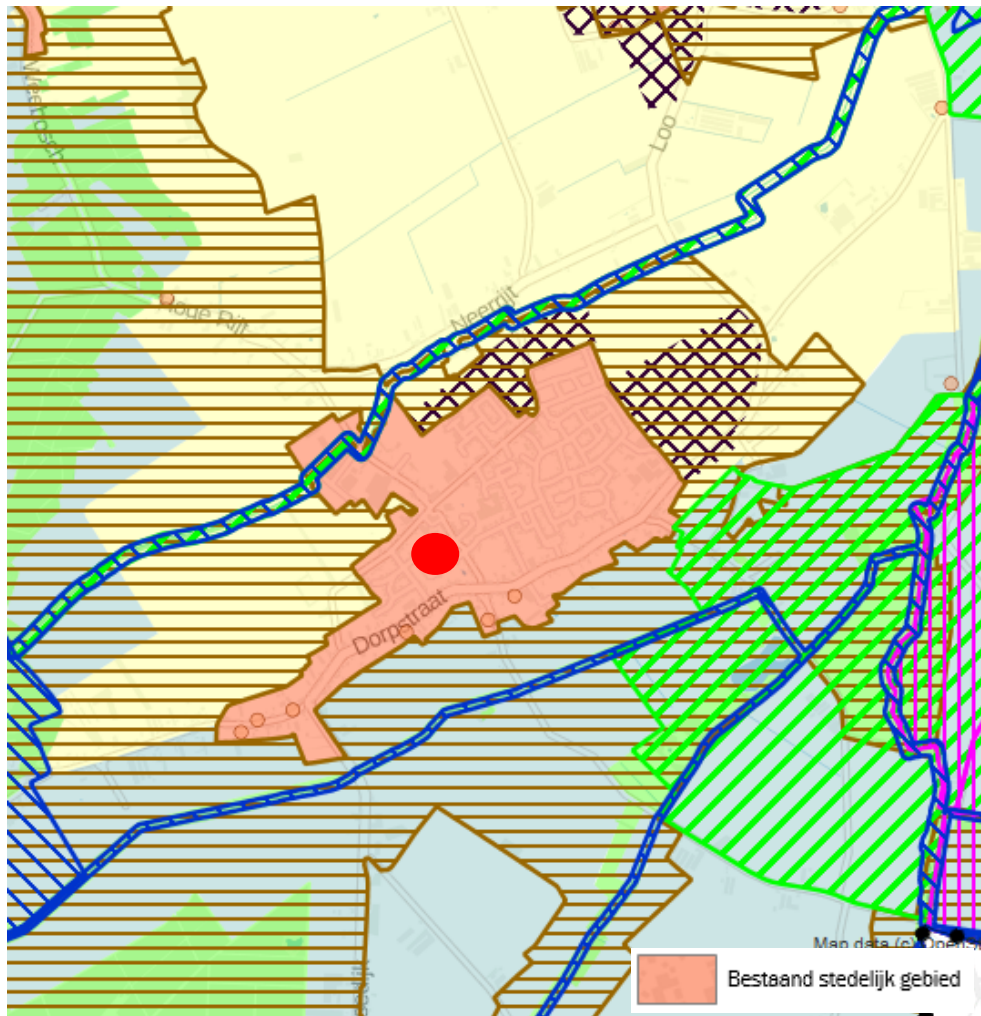
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

### **3.1.2 Verordening ruimte 2014**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

## Structuren en aanduidingen

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



Verordening Ruimte 2014 Luyksgestel binnen 'Bestaand stedelijk gebied' (indicatief plangebied)

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

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte zijn de volgende regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen in 'bestaand stedelijk gebied'.

- 1 *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
  - a *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;*
  - b *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

Het bestemmingsplan 'De Klepper, Luyksgestel' maakt, de bouw van 17 woningen mogelijk. Deze woningen maken deel uit van de bestaande stedelijke structuur van Luyksgestel en is omsloten door bestaande woningbouw. Woningbouw op de voormalige locatie van de basisschool De Klepper is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg. De bouw van de woningen in het plangebied past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken (zie ook paragraaf 3.1.4 en 3.2.3).

### **3.1.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014**

De provincie Noord-Brabant heeft in 2014 de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Vergeleken met de vorige prognoses ligt zowel de groei van de Brabantse bevolking als de groei van de woningvoorraad in de nieuwe prognose hoger. Hierbij spelen de naar boven toe bijgestelde levensverwachting en de sterke huishoudensgroei (onder invloed van de vergrijzing en de individualisering) een grote rol.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden. Voor de gemeenten in het landelijk gebied gaat de provinciale prognose uit van het principe dat die gemeenten bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas (migratiesaldo-nul). In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is per gemeente een indicatie gegeven van de benodigde toename van de woningvoorraad. Deze programmeringsindicatie is richtinggevend voor de regionale woningbouwafspraken. Het actuele woningbouwprogramma is opgenomen in de woningbouwmatrix van april 2016, waarbij 16 woningen al onderdeel uitmaken van de harde plancapaciteit (op basis van het nu geldende bestemmingsplan) en 1 woning als zachte plancapaciteit. Het aantal past in de woningbouwbehoefte.

### **3.1.4 Regionaal woningbouwprogramma**

Op 13 juni 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost het regionale woningbouwprogramma 2012 t/m 2021 vastgesteld. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en gaat voor de hele regio uit van de bouw van circa 30.000 woningen in de periode tot en met 2021. Voor de gemeente Bergeijk is in de periode 2012 t/m 2021 een toename van de woningvoorraad met 662 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt gerealiseerd.



De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte. Ook hier geldt dat het plan met 16 woningen als harde plancapaciteit is benoemd en dat 1 extra woning binnen de zachte plancapaciteit valt. Deze extra woning past binnen de woningbehoefte.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

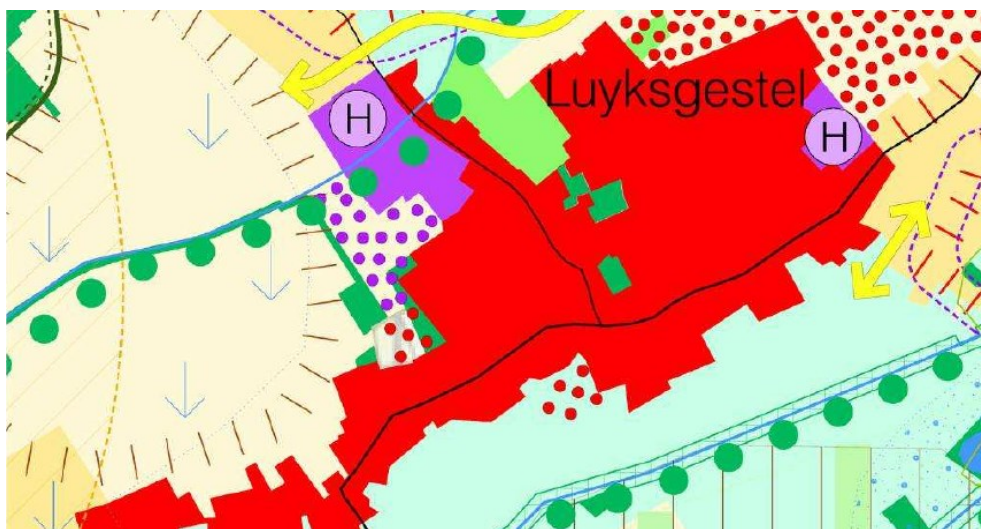
### 3.2.1 Structuurvisie Bergeijk

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

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

#### Ruimtelijk Casco

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

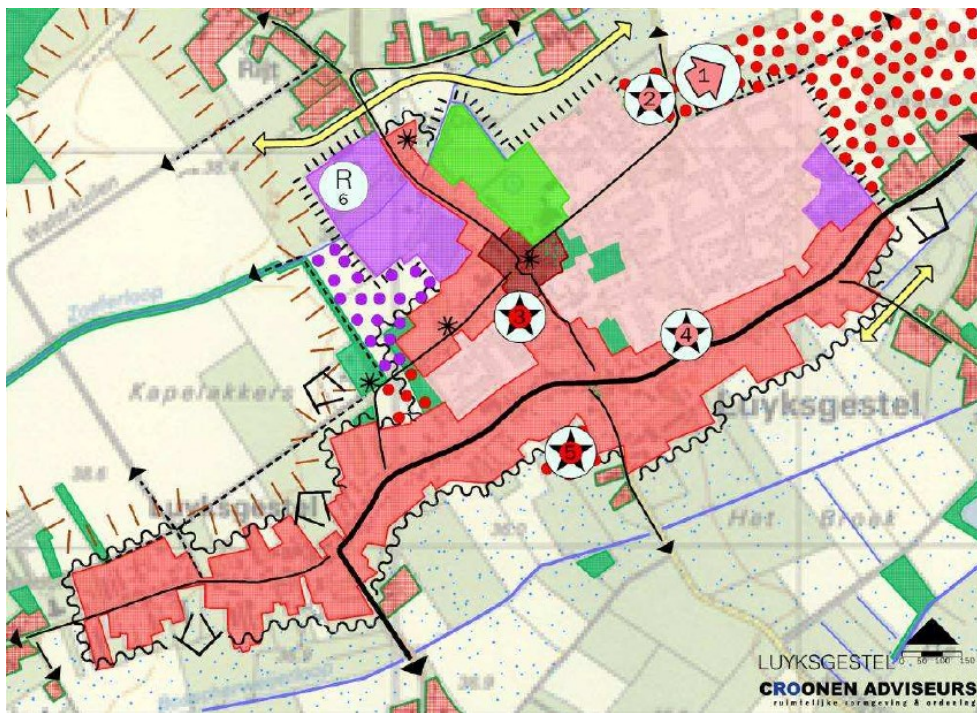


Uitsnede Ruimtelijk Casco

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Voor Luyksgestel is een woningbehoefte gedefinieerd die deels wordt ingevuld door uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied. De scholenlocatie behoort tot een van de inbreidingslocaties binnen de kern.

### Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro-instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. De scholenlocatie is als woningbouwlocatie (maximaal 22 woningen) opgenomen in het projectenplan.



Projectplan Luyksgestel (plangebied met 3 aangeduid)

### 3.2.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd.

De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De woningen die zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' zijn als 'harde' plancapaciteit opgenomen in de capaciteitsmonitor. 16 van de 17 woningen die in het plangebied van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd, maken al deel uit van deze 'harde' capaciteit, aangezien voor deze 16 woningen in het geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' al een directe bouwtitel was opgenomen. Planologisch wordt slechts 1 woning toegevoegd. Dit past binnen de regionale woningbouwafspraken.

### **3.2.3 Dorpenontwikkelingsplan**

Op 23 oktober 2006 is het Dorpenontwikkelingsplan 'Bergeijk, kernen in ontwikkeling' vastgesteld. In 2009 is het DOP omgevormd naar een iDOP (integraal Dorpenontwikkelingsplan) door per kern een sociale paragraaf op te stellen met daarin de gewenste sociaal-culturele ontwikkeling. Deze sociale paragraaf vormt daarnaast per kern een beknopte actualisatie van het DOP. In een oplegger iDOP, die separaat aan het iDOP is toegevoegd, is vervolgens een aantal projecten concreet uitgewerkt. Zowel het DOP als de iDOP's zijn opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners van de kernen in de gemeente Bergeijk. In mei 2009 is het iDOP voor Luyksgestel vastgesteld.

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

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

Zowel het DOP als de iDOP's bevatten een analyse van de huidige situatie, onder meer op het gebied van demografie, voorzieningen en wonen. Voor Luyksgestel is in het iDOP onder meer aangegeven dat gestreefd wordt naar een levendig dorp met actieve en betrokken inwoners en naar behoud en versterking van de voorzieningen. Het clusteren van maatschappelijke voorzieningen in het multifunctioneel centrum heeft hier aan bijgedragen.

## **3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **3.3.1 Algemeen**

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

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.

- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### **3.3.2 Toetsing initiatief**

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

- 1 Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van 17 grondgebonden woningen waarvan er reeds 16 op grond van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. Dit plan voorziet in de toevoeging van 1 woning aan de harde plancapaciteit. Op grond van jurisprudentie is gebleken dat het toevoegen van 1 woning niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, waardoor een laddertoets niet noodzakelijk is. In de gemeente Bergeijk is, op basis van de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwcijfers, sprake van een actuele behoefte aan de bouw van woningen. Om te voorzien in deze actuele regionale woningbehoefte, worden in de komende jaren zowel inbreidingsplannen als uitbreidingsplannen ontwikkeld. Het aantal woningen dat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma.
- 2 De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Luyksgestel. Het betreft de voormalige locatie van de basisschool.
- 3 Aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is de toets aan trede 3 van de ladder niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering van de gevels van geluidgevoelige objecten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidgevoelige objecten (zoals woningen en scholen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkeren wegen) ter beoordeling van het woon- en leefklimaat noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

In verband met de nieuwbouw van woningen in het plangebied is akoestisch onderzoek verricht<sup>1</sup>. De resultaten zijn onderstaand samengevat. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het onderzoek zijn de Dorpstraat (50 km/h), Kerkstraat, Burgemeester Magneestraat en de Kapellerweg (30 km/h) meegenomen. Het onderzoek had de volgende doelstellingen:

- bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen;
- de doeltreffendheid van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting.

#### 4.1.1 Geluidbelasting op nieuwe de woningen

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevels van de toekomstige woningen ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Dorpstraat. Voor de Kapellerweg en de Burgemeester Magneestraat geldt dat alle woningen buiten de voorkeursgrenswaardezone zijn gelegen. Op de gevels van 2 woningen, langs de Kerkstraat is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde licht wordt overschreden.

#### 4.1.2 Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen te beoordelen, is een cumulatieberekening gemaakt. Uit de ligging van de voorkeursgrenswaardecontour blijkt dat de woningen vanwege de Burgemeester Magneestraat en de Kapellerweg ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Kerkstraat geldt dat twee woningen binnen de voorkeursgrenswaarde worden geprojecteerd. Hiervoor is een puntberekening uitgevoerd.

---

<sup>1</sup> Rapport akoestisch onderzoek De Klepper te Luyksgestel, Bergeijk; CroonenBuro5, 4 februari 2016

Hieruit blijkt dat de voorgevels van de 2 woningen een iets hogere geluidbelasting hebben dan 48 dB. Omdat de andere gevels van deze woningen voldoen aan de grenswaarde hebben deze gevels een goed geluidniveau en kunnen aan deze gevels geluidgevoelige ruimten worden gesitueerd. Ook hebben de woningen een geluidluwe buitenruimte. Er is dus ook voor deze woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.1.3 Conclusie**

Geconcludeerd is dat voor alle woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit akoestisch oogpunt zijn er - noch vanwege de Wet geluidhinder, noch vanwege de Wet ruimtelijke ordening - belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.2 Bedrijvigheid**

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met voornamelijk woningen en maatschappelijke voorzieningen. Net ten noorden van het plangebied is het multifunctioneel gebouw aanwezig met de nieuwe basisschool en andere voorzieningen zoals de kinderopvang en het buurthuis. Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan is reeds bepaald dat de aanwezigheid van bedrijfsfuncties in de omgeving geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling. Op een afstand van circa 30 meter is een garagebedrijf gelegen. Binnen deze afstand zijn op kortere afstand al woningen aanwezig. De bedrijfsvoering wordt derhalve niet nadelig beïnvloed door de komst van de woningen. De afstand van de woningen op circa 30 meter is eveneens voldoende om een gezond woon- en leefklimaat te bereiken.

#### **4.3 Bodem**

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De gronden waarop deze ontwikkeling plaatsvindt zijn bij het tot stand komen van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' al onderzocht. In december 2015 heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden op 2 percelen aan de Kerkstraat/Burgemeester de Magneestraat te Luyksgestel<sup>2</sup>. De rapportage is als bijlage bijgevoegd. Op deze gronden zijn in het nieuwe plan een twee aaneen gebouwde woningen voorzien. Uit het onderzoek is gebleken dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht voor de geplande woningbouw. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek aan de Burg. De Magneestraat te Luyksgestel; Inpijn-Blokpoel milieu b.v., 14 december 2015

## 4.4 Riolering en waterhuishouding

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder. In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

### 4.4.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

#### 4.4.2 Het plangebied

In december 2010 is het kader van de ontwikkeling van het multifunctionele gebouw en 156 woningen, waarvan het nu voorliggende plan onderdeel uitmaakt, door SRE Milieudienst een waterparagraaf opgesteld ('Waterparagraaf MFA Luyksgestel, 15 december 2010'). De uitgangspunten van deze paragraaf zijn nog steeds actueel. Deze waterparagraaf is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) in het plangebied bedraagt 60 – 80 cm-mv. Uitgaande van een toename van het verhard oppervlak van 8.412 m<sup>2</sup> is een bergingscapaciteit van 195 m<sup>3</sup> nodig is en mag 302 m<sup>3</sup> hemelwater niet tot overlast leiden.

In maart 2015 heeft de gemeente in een brief (d.d 26 maart 2015) aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling kenbaar gemaakt dat ingestemd kan worden met het ontwerp en de voorgestelde rioolvoorzieningen. Deze voorgestelde voorzieningen zijn opgenomen in de memo berekening en tekening MFA Luyksgestel, fase ( 4 maart 2015) die ook als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Op grond van de berekeningen is een relatieve bergingscapaciteit benodigd van 20 mm. In het plan wordt voorzien in een relatieve berging van 21,7 mm. Als aandachtspunt is gesteld dat het hemelwater van de woningen aan de westzijde van de Burgemeester Magneestraat worden aangesloten op het infiltratieriool. Het infiltratieriool dient ver genoeg te worden doorgezet in de Burgemeester de Magneestraat. Het hemelwater van de woningen aan de Kerkstraat moet gescheiden worden, zodat in de toekomst het hemelwater kan worden afgekoppeld van het gemengd stelsel. Tenslotte zal het drainagezand minimaal 30% bergingscapaciteit moeten hebben en voldoende doorlatend moeten zijn voor deze toepassing.

##### *Bergingsopgave uit waterparagraaf*

De totale bergingsopgave voor het projectgebied bedraagt 195 m<sup>3</sup>. In fase 1 heeft het rioelstelsel een inhoud onder de overstortdrempel van 133,17 m<sup>3</sup>. Dit betekent dat in fase 2 nog  $195 - 133,17 = 61,83$  m<sup>3</sup> bergingsvoorziening aangelegd moet worden. Als bijlage is de uitgewerkte berekening van de berging van fase 1 toegevoegd.

##### *Openbaar gebied en verhard oppervlak eigen terrein*

Het totale verharde oppervlak van het openbaar gebied binnen het plangebied bedraagt 1.538 m<sup>2</sup>. Hierbij komen de dakoppervlakten en de inritten binnen het plangebied, dit komt neer op 1905 m<sup>2</sup> die voor 100% meegenomen wordt. Het totaal aan verhard oppervlak bedraagt 3443 m<sup>2</sup>. Als dit wordt vermenigvuldigd met 23,2 mm bedraagt de bergingsopgave 79,88 m<sup>3</sup>.



Er wordt een rioolleiding IT beton Ø600 mm aangelegd met een lengte van 155,8 m. De strengen hebben een inhoud van 44,05 m<sup>3</sup>, daarbij komen 6 putten met een inhoud van 4,5 m<sup>3</sup>. Om de buizen wordt een pakket aangebracht van drainagezand, de aan te brengen hoeveelheid bedraagt 1 m<sup>3</sup>/m. Binnen dit zandpakket ontstaat daarmee een bergingscapaciteit van  $(155,8 \times 1 \times 0,3 =) 46,74$  m<sup>3</sup>. De totale bergingscapaciteit van het stelsel bedraagt hiermee  $(44,05 + 4,5 + 46,74 =) 95,29$  m<sup>3</sup>.

Indien de voorgestelde voorzieningen worden gerealiseerd zijn er geen belemmeringen in het kader van water te verwachten.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Algemeen**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens tegenwoordig ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

### **4.5.2 Risicovolle activiteiten in dan wel in de omgeving van het plangebied**

#### **Inrichtingen**

De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Bergeijk zijn opgenomen op de Provinciale Risicokaart. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in de nabijheid van het plan geen risicovolle bedrijven zijn gelegen welke onder normale omstandigheden een invloed kunnen hebben op het plan.

#### **Buisleidingen**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

De aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de aanwijzing van de rekenmethodiek zijn opgenomen in de 'Regeling externe veiligheid buisleidingen' (Revi). De toetsingssystematiek uit het Bevi wordt ook toegepast bij buisleidingen. In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Het beleid voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, via het spoor en via het water staat sinds 1 april 2015 beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' verankerd. Het primaire doel van dit basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald. De rapportage 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen gemeente Bergeijk' (definitieve versie juli 2008) geeft aan dat, op basis van de ligging van het plan ten opzichte van deze routes, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg als niet significant is te beschouwen.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **4.6.1 Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

### **4.6.2 Niet in betekende mate**

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

#### **4.6.3 Toetsing initiatief**

Het initiatief heeft betrekking op de realisering van 1 extra woning. De omvang van dit plan past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate' bijdragen aangegeven categorie. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen vallen.

#### **4.8 Natuur**

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De ecologische hoofdstructuur (EHS) en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn gericht op de bescherming van gebieden. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

##### **4.8.1 Gebiedsbescherming**

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland zijn meer dan 160 natuurgebieden aangewezen. Deze liggen allemaal binnen Het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Oorspronkelijk zijn deze gebieden aangewezen als Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Al deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van planten- en diersoorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

In Nederland zijn de Europese regels voor gebiedsbescherming vertaald in de Natuurbeschermingswet. De Minister van Economie, Landbouw & Innovatie (EL&I) wijst de gebieden aan. In dat traject kunnen provincies, gemeenten, eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied hun zienswijze kenbaar maken. In het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied wordt de exacte ligging aangegeven, evenals de soorten en habitattypen die in het gebied moeten worden beschermd.



Figuur met EHS en Natura2000 gebied binnen 3 km straal

Op bovenstaande afbeelding is zichtbaar dat de EHS op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied ligt. Het plangebied ligt daarnaast op ongeveer 3 kilometer van het Natura 2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux.

Voor wat betreft de NNN is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen EHS-gebied binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Ook kunnen significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN in de nabijheid van het plangebied worden uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Binnen drie kilometer afstand van het plangebied ligt een Natura 2000-gebied. Het gaat om het Natura 2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux. Vanwege de afstand, de aard en de ligging van de ontwikkeling in het stedelijke gebied worden geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. De ontwikkeling maakt slechts 1 extra woning mogelijk ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. De verkeersgeneratie verandert door deze woning niet significant. Er zijn geen effecten op inzake stikstofdepositie te verwachten.

#### 4.8.2 Soortbescherming

Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet. Deze wet kent een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn (nalaten tot) handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden, verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Verder dient in geval van een voorgenomen ingreep tijdig vooraf te worden nagegaan of zich (mogelijk) strenger beschermde soorten in het gebied bevinden, of en welk effect de ingreep heeft op deze soorten, of mitigerende dan wel compenserende maatregelen moeten worden genomen en of bij het Ministerie van EL&I ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Alle bebouwing in het plangebied is onlangs gesloopt. Zie onderstaande afbeelding.



De natuurwaarden op dit terrein zijn daarmee zeer gering. Negatieve effecten op beschermde en strikt beschermde soorten als gevolg van de geplande werkzaamheden worden daarom niet verwacht.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Inmiddels heeft ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte gekregen. Hierdoor hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed gekregen. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten<sup>3</sup> een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 is op 19 april 2012 vastgesteld.

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

### 4.9.1 Archeologische waarden

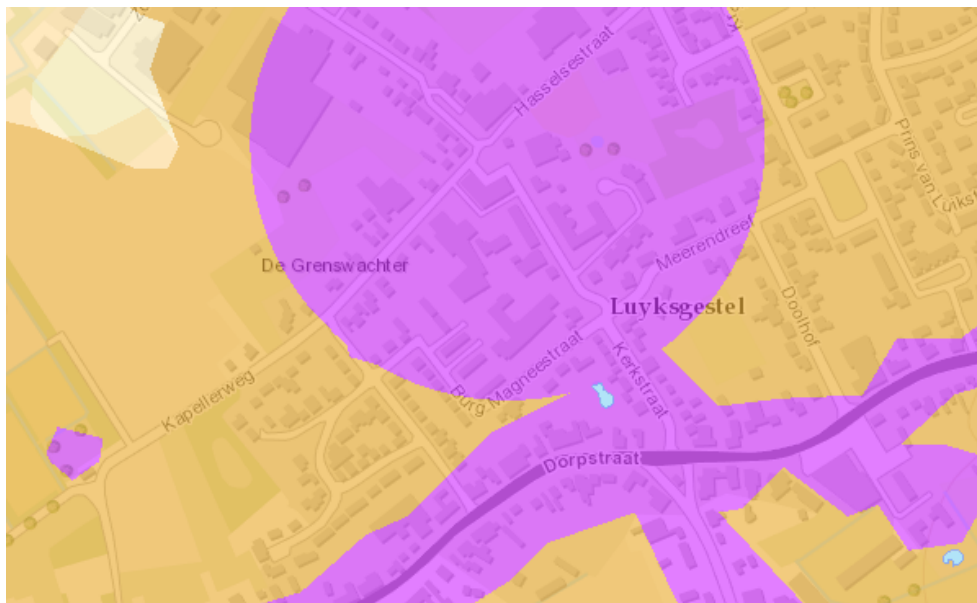
Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld.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

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;

---

<sup>3</sup> Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart

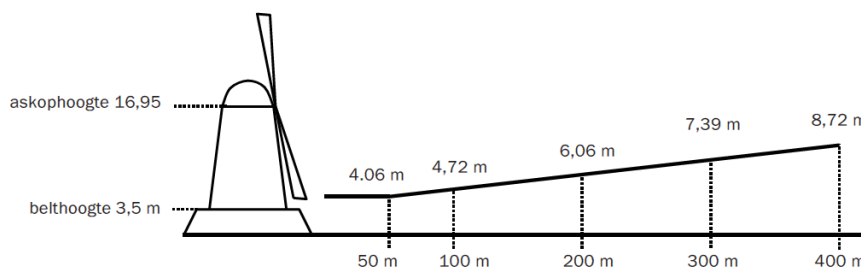
Op de beleidskaart archeologie is het plangebied aangewezen binnen categorie 3: hoge verwachting.

In de voorbereiding van het ontwikkelingstraject voor de woningbouw en het multifunctioneel centrum is daarom door Synthegra een bureauonderzoek uitgevoerd voor het aspect archeologie ('Bureauonderzoek, Kerkstraat-Kapellerweg te Luyksgestel, gemeente Bergeijk', 9 maart 2010). In deze rapportage is geconcludeerd dat de kans dat in het ontwikkelingsgebied nog archeologische resten aanwezig zijn, niet kan worden uitgesloten. Een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven is daarom voorgesteld. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het documenteren van gegevens en het veiligstellen van materiaal van vindplaatsen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat als leidraad fungeert bij het onderzoek.

Op 23 december 2011 is een selectiebesluit genomen naar aanleiding van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. Op basis van het onderzoek is besloten een deel van het gebied vrij te geven omdat geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De gronden aan de oostzijde van het plangebied (Kapellerweg) waren niet toegankelijk. Hier zal aanvullend nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor dit deel van het plangebied is in voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' opgenomen. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunningsaanvraag middels een onderzoek aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden aangetast. Voor dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen in het kader van archeologie.

#### 4.9.2 Cultuurhistorische waarden

Ten westen van het plangebied, aan de Kapellerweg 15, staat de beltmolen de Grenswachter. Deze molen is gebouwd in 1891 als korenmolen. Tegenwoordig wordt de molen door vrijwilligers ingezet om graan te malen. Het meel wordt vervolgens benut in het naastgelegen bakkerijmuseum. De molen is aangewezen als rijksmonument. De molenbiotoop van de molen ligt over het plangebied. Om toekomstige problemen met betrekking tot de windvang te voorkomen is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Binnen deze vrijwaringszone gelden beperkingen aan de hoogte van bebouwing. Door middel van een biotoopberekening is bepaald tot welke hoogte bebouwing en beplanting geen invloed heeft op de windvang en zonder meer toelaatbaar is. De hoogtes zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Molenbeschermingszone molen De Grenswachter

De afstand tussen de molen en het plangebied bedraagt minimaal circa 90 meter. Dat betekent dat de bouwhoogte beperkt zou zijn tot 4 à 5 meter. Tussen de molen en het plangebied zijn echter diverse woningen en een voormalig bedrijfsgebouw (Boerenbond) gelegen. Ook staan er diverse hoog opgaande bomen aan de Kapellerweg. De nieuwe woningen zullen, gezien de afstand en de reeds aanwezige bebouwing in het overgangsgebied, geen afbreuk doen aan de zichtbaarheid en uitstraling van de molen. Tussen de molen en het plangebied is sprake van een bestaande bebouwde omgeving. In dit gebied mogen woningen met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van circa 8 meter worden gebouwd. De beplanting aan de Kapellerweg bestaat uit onder andere uit een eik en naaldbomen, met een hoogte van circa 10 meter. De woningen zijn, vanuit de molen bezien, geprojecteerd aan de oostzijde. De locatie ligt dan ook niet in de preferente windrichting van de molen (west, noordwest in Nederland). Het bovenstaande omtrent de zichtbaarheid geldt ook voor de windvang. De wind komt over het algemeen uit een andere richting en tussen de molen en het plangebied zijn dusdanig veel bebouwde en overige hoge objecten aanwezig dat de realisatie van woningen niet zal zorgen voor onevenredig negatieve invloed op de windvang van de molen. Met de gewenste ontwikkeling wordt het functioneren van de molen dan ook niet belemmerd.



# 5 Het bestemmingsplan

## 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'De Klepper, Luyksgestel 2016' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 17 woningen in het plangebied.

## 5.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan kent een globale systematiek. Op de verbeelding zijn bestemmingen opgenomen die zijn afgestemd op de beoogde invulling van het plangebied. Binnen de bestemmingen is een min of meer flexibele invulling mogelijk. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij de overige bestemmingsplannen die gelden voor de gemeente Bergeijk.

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

## 5.3 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

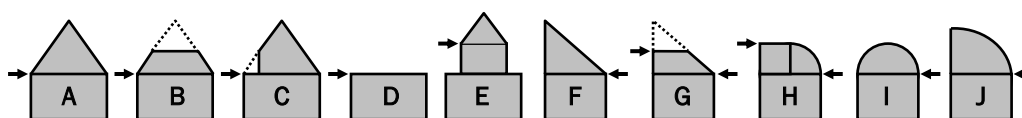
### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden.

Voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst, is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Voor het bepalen van de goothoogte is het begrip opgenomen zoals dat in de SVBP 2012 is voorgeschreven. De goothoogte wordt derhalve gemeten 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel'. In de praktijk leidt het bepalen van de goothoogte bij ongebruikelijke kapvormen wel eens tot onduidelijkheid. In onderstaand schema is daarom voor verschillende kapvormen aangegeven waar de druiplijn ligt (en op welke locatie de goothoogte dus dient te worden gemeten).



→ druiplijn

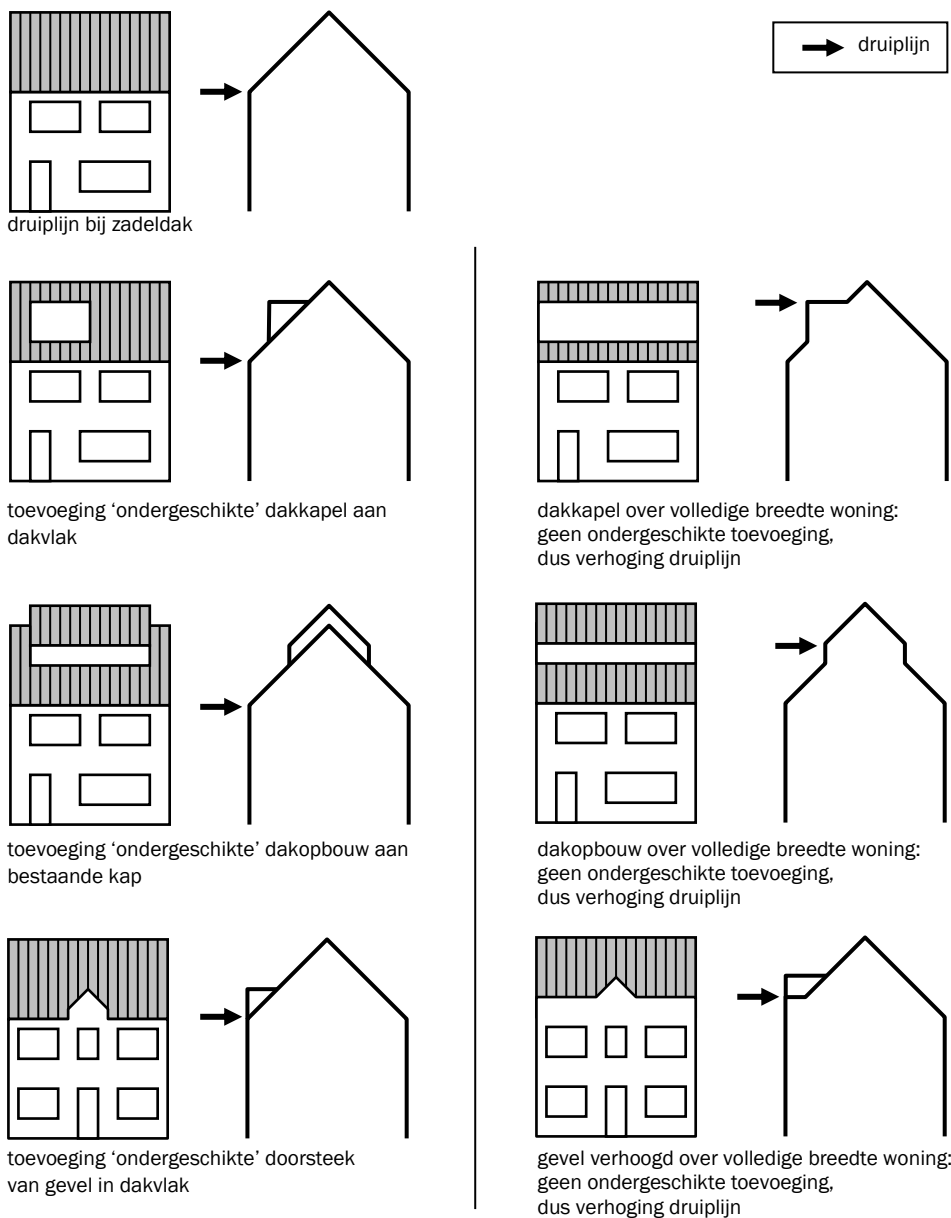
..... denkbeeldig doorlopende daklijn

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

Bepalen van druiplijn bij verschillende kapvormen

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

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



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

## Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

### **Hoofdstuk 3 - Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel: deze regel strekt ertoe te voorkomen dat twee keer gebruik wordt gemaakt van een in een bestemmingsplan gegeven mogelijkheid een bepaald gebruik of functie te realiseren in een bepaalde ruimte. Er mag niet opnieuw een ruimte worden gerealiseerd, met de enkele reden dat het gebruik of de functie van de gerealiseerde ruimte is veranderd.
- algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Deze regel bepaalt dat op alle locaties waar bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd, ook ondergronds gebouwen zijn toegestaan. Ondergronds bouwen is dus zowel toegestaan onder een bovengronds gebouw als daarbuiten. In dat laatste geval geldt echter wel dat bij het bepalen van de oppervlakte van de 'footprint' van het gebouw de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing moet worden meegeteld. Een ondergrondse bouwlaag die recht onder een bovengronds gebouw ligt, hoeft (net als bijvoorbeeld de eerste verdieping) niet te worden meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte.
- algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Algemene aanduidingsregels: hierin is een regeling gegeven voor de molenbiotoop.
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen. Er zijn onder andere afwijkingsregels opgenomen voor het realiseren van waarschuwings- en communicatiemasten.
- overige regels: hierin is geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een parkeerregeling opgenomen.

#### **Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels**

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

### **5.4 De bestemmingen**

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

#### **Tuin**

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor de voortuinen bij woningen in de bestemming 'Wonen'. Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen en zijn daarnaast mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm erkers, luifels en portalen ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast mogen erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), vlaggenmasten, palen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bij de patiowoningen, vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen dienen op eigen terrein, deels binnen de bestemming 'Tuin' parkeerplaatsen te worden opgericht. Binnen de regeling van de bestemming 'Tuin' is hiermee rekening gehouden.

#### **Verkeer-Verblijfsgebied**

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

#### **Wonen**

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, tuinen, erven en verhardingen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regeling is onderscheid gemaakt tussen aaneen gebouwde woningen, twee aaneen gebouwde woningen, vrijstaande en patiowoningen. De gronden die zijn aangewezen voor twee aaneen gebouwde woningen zijn tevens aangewezen voor patiowoningen.

Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Daarbij is een aantal specifieke aspecten afzonderlijk benoemd, zoals:

- het maximum aantal woningen per bouwvlak;
- de woningtypologie;
- de goot en bouwhoogte van de woningen.

De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, voorover het geen scheidingsmuur met de naastgelegen woning betreft, is voor de verschillende bebouwingstypologieën geregeld en de voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3,5 m daarachter. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn gebruiksregels opgenomen.

### **Waarde – Archeologie 3**

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan is voor de gronden aan de Kerkstraat een dubbelbestemming opgenomen voor de archeologische verwachtingswaarde. Conform het erfgoedplan betreft het 'Waarde - Archeologie - 3'. In de dubbelbestemming is een bouwregeling opgenomen voor het realiseren van bouwplannen die groter zijn dan de ondergrens die is opgenomen in de regels en een diepere verstoring tot gevolg hebben dan in de regels is bepaald. Voor dergelijke bouwplannen moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd, waaruit blijkt dat geen archeologische waarden worden geschaad, dan wel maatregelen kunnen worden getroffen om het archeologische erfgoed te beschermen. Deze maatregelen (het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding) kunnen vervolgens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Daarnaast bevatten de dubbelbestemmingen een omgevingsvergunningstelsel voor de werken en werkzaamheden. Ook voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn ondergrenzen van toepassing.

## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. Er wordt een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures worden weergegeven.

### 6.1 Financieel

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Deze verplichting geldt niet als de gronden, waarop een ontwikkeling plaatsvindt, in gemeentelijk eigendom zijn of als het kostenverhaal anderszins (in een anterieure overeenkomst) is zeker gesteld. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de afwenteling van kosten is geborgd.

### 6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Klepper, Luyksgestel 2016' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De Gasunie heeft in haar reactie bevestigd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan. Er zijn dan ook geen wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Klepper, Luyksgestel 2016' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 mei 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een reactie ontvangen van Waterschap De Dommel. De reactie van het waterschap is, samen met de reactie van de Gasunie, samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Klepper, Luyksgestel 2016', die als bijlage is opgenomen. Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan, maar adviseert om aanvullende gegevens met betrekking tot de waterhuishouding in de plantoelichting op te nemen. Daarnaast merkt het waterschap op dat het beleid niet actueel is. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is de waterparagraaf tekstueel aangepast.

Het bestemmingsplan 'De Klepper, Luyksgestel 2016' is op 29 september 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.