

Bestemmingsplan

Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252635-07A

REG02-0252635-07A

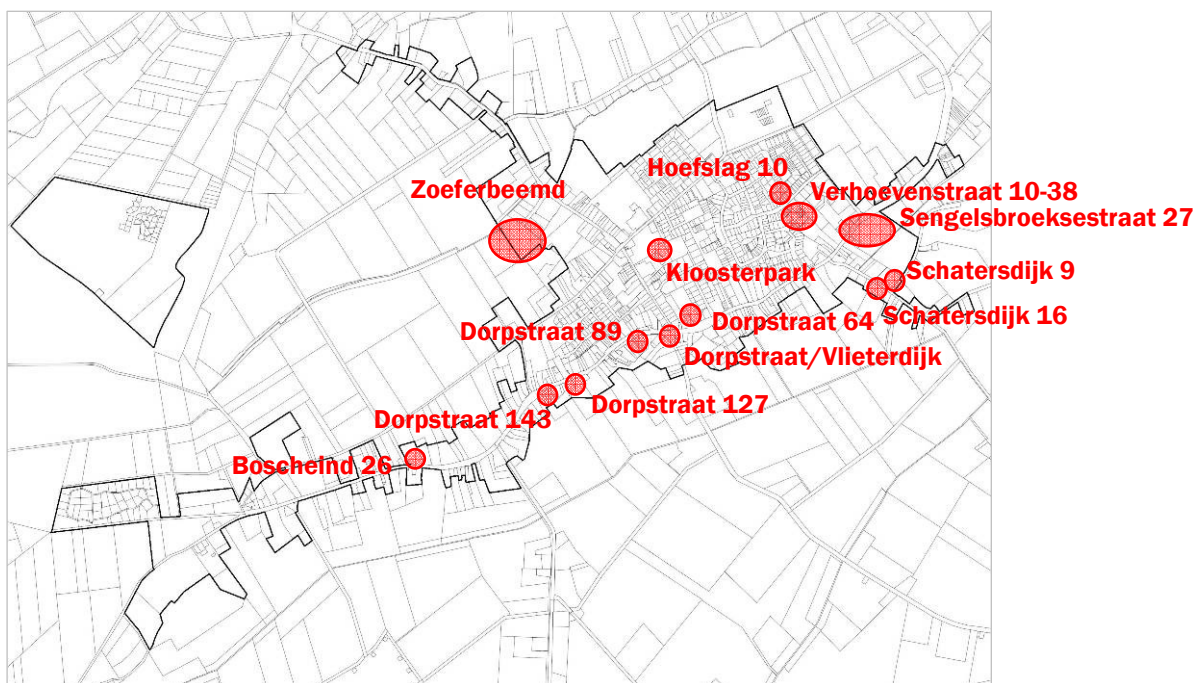
TEK02-0252635-07A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1724.BPLhz2007-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening van de verbeelding en regels	3
2.2	Plansystematiek	9
3	Haalbaarheid	11
3.1	Uitvoerbaarheid	11
3.2	Beleid	11
3.3	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	12
3.4	Financiële haalbaarheid	15
3.5	Procedures	15
Bijlage:		
Bijlage 1	HNO-tool Sengelsbroeksestraat 27	
Bijlage 2	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014'	
Bijlage 3	Raadsvoorstel- en besluit 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014'	



Plangebied bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' (zwarte lijn) met in rood de delen van de verbeelding die worden herzien

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' heeft betrekking op de kern Luyksgestel en vakantiecentrum De Zwarte Bergen en heeft tot doel om voor het plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan mogelijk te maken. In dit herzieningsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- 1 aanpassing bouwhoogte percelen Zoferbeemd;
- 2 toestaan van een kiosk in het Kloosterpark;
- 3 toevoeging van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op het perceel Borscheind 26;
- 4 aanpassing bouwvlak op het perceel Dorpstraat 64;
- 5 toevoeging van de aanduiding 'wonen' op het perceel Dorpstraat 89;
- 6 aanpassing aanduiding voor kiosk Dorpstraat;
- 7 aanpassing bouwhoogte van het bijgebouw op het perceel Dorpstraat 127;
- 8 aanpassing bouwvlak op het perceel Dorpstraat 143;
- 9 aanpassing aanduiding voor afwijkende bebouwingsregeling op het perceel Schatersdijk 9;
- 10 aanpassing bouwvlak op het perceel Schatersdijk 16;
- 11 aanpassing woonbestemming op het perceel Hoefslag 10;
- 12 toevoeging van drie directe bouwtitels op het perceel Sengelsbroeksestraat 27;
- 13 aanpassing bestemming openbare gebieden achter en naast de percelen Verhoevenstaat 10 t/m 38;
- 14 aanpassing van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' waarbij zowel delen van de verbeelding als delen van de regels worden herzien. Voor het overige blijven de verbeelding en regels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' onverkort van toepassing.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'.

De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Boscheind 26, Dorpstraat 64, 89, 127 en 143, Schatersdijk 9 en 16, Sengelsbroeksestraat 27, de openbare gebieden achter en naast Verhoevenstraat 10 t/m 38, de nieuwe percelen aan de Zoeferbeemd, het Kloosterpark en de groenvoorziening op de kruising van de Dorpstraat met de Vlieterdijk.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Dit bestemmingsplan is op 29 november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het herzieningsplan betrekking op heeft. Daarbij wordt toegelicht hoe de aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

2.1.1 Bouwhoogte percelen Zoferbeemd

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel aan de zuidzijde van de Zoferbeemd, dat bedoeld is voor uitbreiding van het bedrijventerrein Rijt, bestemd als 'Bedrijf - 2'. Abusievelijk is op de verbeelding de verkeerde hoogte opgenomen. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Rijt II, herziening Zoferbeemd' was een maximale goot- en bouwhoogte van 7,5 meter toegestaan. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

Op het perceel aan de zuidzijde van de Zoferbeemd zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan, in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Rijt II, herziening Zoferbeemd, een maximale goot- en bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen.

2.1.2 Kiosk Kloosterpark

De gemeente heeft het voornemen om in het Kloosterpark een tweede kiosk in Luyksgestel mogelijk te maken. In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het Kloosterpark bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is een kiosk alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk'. Om de kiosk mogelijk te maken, wordt deze aanduiding ook voor het Kloosterpark opgenomen.

In het midden van het Kloosterpark is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk' opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is niet opgenomen wat onder een kiosk wordt verstaan. Om hier geen misverstanden over te laten ontstaan is een begrip voor kiosk in de regels opgenomen.

In de regels is het volgende begrip voor kiosk opgenomen:

'een in de openbare ruimte gelegen, grotendeels open bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak, dat geschikt is voor het houden van (muziek)optredens.'

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is daarnaast abusievelijk niet de juiste regeling voor de bouwhoogte van de kiosk opgenomen. Door een aanpassing van de regels wordt deze omissie hersteld.

In de regels is bepaald dat artikel 12.2.1 onder c in het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' vervalt en wordt vervangen door de volgende regeling onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

'De bouwhoogte van de kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk' mag niet meer bedragen dan 6 m.'

2.1.3 Aanduiding Boscheind 26

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Boscheind 26 bestemd als 'Wonen'. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel '96' was voor het pand de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen. Deze aanduiding is abusievelijk niet overgenomen. Door een aanpassing van de verbeelding en de regels wordt deze omissie hersteld.

Op de verbeelding is voor het pand op het perceel Boscheind 26 de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen. In de regels is aangegeven dat de regeling met nadere eisen in artikel 28 lid 3 ook van toepassing is op panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

2.1.4 Bouwvlak Dorpstraat 64

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Dorpstraat 64 bestemd als 'Wonen'. Er is een verzoek ingediend voor een nieuwe woning, deze past echter niet geheel binnen het vastgelegde bouwvlak. Door het bouwvlak op 3 meter afstand vanaf de westelijke perceelsgrens te leggen en het bouwvlak 0,65 meter naar achteren te verschuiven, past het bouwplan wel. De aanvraag is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de verschuiving.

Op de verbeelding is het bouwvlak op het perceel Dorpstraat 64, in overeenstemming met het bouwplan, 3 meter vanaf de westelijke perceelsgrens en 0,65 meter naar achteren te verschoven.

2.1.5 Wonen Dorpstraat 89

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Dorpstraat 89 bestemd als 'Gemengd' met een aanduiding voor een ijssalon en een aanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning is gedefinieerd als 'één woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming'.

De eigenaar van het perceel wenst de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de aanduiding 'wonen', zodat er geen relatie hoeft te zijn tussen de woning en het bedrijf en er zelfstandig kan worden gewoond. Aangezien het perceel al een woonfunctie heeft zijn er uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen het opnemen van een aanduiding voor wonen.

Op het perceel Dorpstraat 89 is de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding vervangen door de aanduiding 'wonen', zodat er ook zelfstandig kan worden gewoond op het perceel.

2.1.6 Kiosk Dorpstraat

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is de bestaande kiosk aan de Dorpstraat op de kruising met de Vlieterdijk opgenomen in de bestemming 'Groen' en aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk'.

Abusievelijk is deze aanduiding niet op de juiste locatie opgenomen. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk' aan de Dorpstraat richting het noorden opgeschoven.

2.1.7 Bouwhoogte bijgebouw Dorpstraat 127

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Dorpstraat 127 bestemd als 'Wonen' met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' op het gebouw. Abusievelijk is op de verbeelding de verkeerde aanduiding opgenomen. Het is de bedoeling dat het bijgebouw de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' krijgt. In de regels is specifiek voor dit perceel geregeld dat bijgebouwen ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend binnen het aanduidingsgebied gebouwd mogen worden en dat het aanduidingsgebied volledig bebouwd mag worden. Aan deze aanduiding is ook gekoppeld dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter.

De eigenaar van het perceel heeft echter een bouwplan ingediend voor de nieuwbouw van het bijgebouw met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9,5 meter en dit ook in een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' kenbaar gemaakt. Daarnaast is het de bedoeling dat het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' bovenop het aantal vierkante meters aan bijgebouwen is toegestaan. De aanpassingen zijn abusievelijk niet meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Door een aanpassing van de verbeelding en de regels worden deze omissies hersteld.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' op het perceel Dorpstraat 127 gewijzigd in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2'.

In de regels is aangegeven dat in aanvulling op het toegestane oppervlak aan bijgebouwen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' volledig worden bebouwd en dat de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van deze aanduiding niet hoger mogen zijn dan 4 respectievelijk 9,5 meter.

2.1.8 Bouwvlak Dorpstraat 143

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Dorpstraat 143 bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel '96' was aan de achterzijde van het pand een groter bouwvlak opgenomen. Gezien de beperkte vergroting van het bouwvlak op de achterzijde van het perceel, is er geen bezwaar om de bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan terug te brengen.

Op de verbeelding is het bouwvlak op het perceel Dorpstraat 143 in overeenstemming gebracht met het bouwvlak uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel '96'. Het bouwvlak is aan de achterzijde vergroot. Voor het overige zijn de bestemmingen en aanduidingen op het perceel niet gewijzigd.

2.1.9 Bouwtitels Sengelsbroeksestraat 27

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Sengelsbroeksestraat 27 bestemd als 'Wonen' met een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van drie woningen. Er is een concreet verzoek bij de gemeente ingediend om de drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. De drie woningen vormen een afronding van het bebouwingslint Sengelsbroeksestraat. De woningen sluiten qua oppervlak en hoogte aan bij de woningen aan de overzijde van de Sengelsbroeksestraat en bij de woningen ten westen van het perceel. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het opnemen van drie direct bouwtitels. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van dit plan. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012', er is dan ook geen bezwaar tegen het opnemen van de ontwikkeling in deze herziening.

Op de verbeelding is de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' van het perceel Sengelsbroeksestraat 27 verwijderd en er is een bouwvlak opgenomen met een diepte van 15 meter en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (3). Er is een maximale goothoogte op de verbeelding opgenomen van 4 meter en een minimale dakhelling van 30 graden.

2.1.10 Aanduiding Schatersdijk 9

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Schatersdijk 9 bestemd als 'Wonen'. Voor een deel van de woonbestemming is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden extra eisen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken in tegen het buitengebied gelegen locaties.

Abusievelijk is deze aanduiding niet voor de gehele woonbestemming opgenomen. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

Op de verbeelding is de strook grond met de bestemming 'Wonen' op het perceel Schatersdijk 9, ten zuiden van de woning, aan de zijde van de Aadijk, ook aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling'.

2.1.11 Bouwvlak Schatersdijk 16

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Schatersdijk 16 bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is voor vrijstaande woningen een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd. Abusievelijk is voor de vrijstaande woning op het perceel Schatersdijk 16 een bouwvlak van 12 meter opgenomen. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

Op de verbeelding is de diepte van het bouwvlak op het perceel Schatersdijk 16 aangepast naar 15 meter.

2.1.12 Woonbestemming Hoefslag 10

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is het perceel Hoefslag 10 bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de tuinbestemming zijn gebouwen toegestaan. Abusievelijk is voor de noordoostzijde van het perceel, die grenst aan de verkeersbestemming, een tuinbestemming opgenomen, terwijl hier wel bijgebouwen gebouwd mogen worden. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

Op een verbeelding is de noordoostzijde van het perceel Hoefslag 10 bestemd als 'Wonen'.

2.1.13 Bestemming openbare gebieden Verhoevenstraat 10 t/m 38

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' zijn de openbare gebieden achter en naast de woningen op de percelen Verhoevenstraat 10 t/m 38 abusievelijk bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

Op de verbeelding zijn de openbare gebieden achter en naast de woningen op de percelen Verhoevenstraat 10 t/m 38 bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' en het perceel naast Verhoevenstraat 24 is bestemd als 'Groen'.

2.1.14 Aanpassingen agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen.

Hoewel de bestemmingen inhoudelijk nog altijd actueel zijn, blijkt er bij de toetsing van initiatieven voorkeur te zijn voor een andere bebouwingsregeling, die helderder onderscheid maakt in de bouwmogelijkheden voor verschillende soorten bebouwing (bebouwing ten dienste van de bedrijfsfunctie en bebouwing ten dienste van de bedrijfswoning). Daarnaast is het gewenst om - overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk' - afwijkingsmogelijkheden op te nemen voor productiegebonden detailhandel, statische (binnen)opslag en de huisvesting van seizoensarbeiders en een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen voor het toestaan van niet-agrarische functies.

In de regels is aangegeven dat de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' in het geheel worden vervangen door een nieuwe regeling. De nieuwe regeling staat op alle gronden met de bestemming 'Agrarisch' - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - agrarisch gebruik en grondgebonden agrarische bedrijven toe. De bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bij de bedrijfswoning toegestaan. De bouwregeling in de bestemming 'Agrarisch' is verduidelijkt door deze op te delen in een aantal subleden.

- In sublid 3.2.1 'algemeen' is aangegeven dat bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan, tenzij expliciet anders is bepaald. Daarnaast is in dit sublid aangegeven wat het maximum bebouwingspercentage is en dat bouwwerken op minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens mogen worden gebouwd. Tenslotte is een regeling opgenomen voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen binnen en buiten het bouwvlak.*
- In sublid 3.2.2 'bouwwerken ten dienste van het bedrijf' zijn de regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken die worden opgericht voor de bedrijfsvoering. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is aan deze regeling een bepaling voor de minimale en maximale dakhelling toegevoegd, zodat bedrijfsgebouwen niet plat kunnen worden afgedekt.*
- In sublid 3.2.3 'bedrijfswoningen en bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning' zijn de regels opgenomen voor de bouw van bedrijfswoningen en voor de bouw van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning.*

In de specifieke gebruiksregels is een regeling opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven bij de bedrijfswoning. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden toegevoegd voor het toestaan van productiegebonden detailhandel, statische binnenopslag en de huisvesting van seizoensarbeiders. Tenslotte is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van niet-agrarische functies.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is ook vervangen door een nieuwe bestemming. Omdat binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan, zijn de bouwregels beperkt tot één sublid 'algemeen'.

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de percelen Boscheind 26, Dorpstraat 64, 89 en 127, en 143, Schatersdijk 9 en 16, Sengelsbroeksestraat 27, de openbare gebieden achter en naast Verhoevenstraat 10 t/m 38, de nieuwe percelen aan de Zoeferbeemd, het Kloosterpark en de groenvoorziening op de kruising van de Dorpstraat met de Vlieterdijk, zoals hierboven beschreven. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' van toepassing.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' ongewijzigd van toepassing.

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen. De volgende regelingen zijn opgenomen:

- artikel 3.1 regelt de toevoeging van een aantal begrippen, die met name van belang zijn voor de aanpassingen van de agrarische bestemmingen en een begrip voor kiosk;
- artikel 3.2 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch';
- artikel 3.3 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- artikel 3.4 regelt dat een kiosk niet hoger mag zijn dan 5 meter;
- artikel 3.5 bevat de herziening van de regeling voor de oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2';
- artikel 3.6 bevat de herziening van de regeling met nadere eisen in de bestemming 'Wonen' zodat deze regeling ook op cultuurhistorisch waardevolle panden van toepassing is;
- artikel 3.7 bevat de herziening voor een verkeerde verwijzing in de bestemming 'Wonen'.

Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 5 is de slotregel opgenomen.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' heeft betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische- en omgevingsaspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

Uitzondering hierop is de ontwikkeling op het perceel Sengelsbroeksestraat 27. Hier worden drie nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De uitvoerbaarheid van deze woningbouwmogelijkheid dient te worden aangetoond door middel van toetsing aan het beleid, aan de milieuhygiënische- en planologische aspecten en een onderbouwing van financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan de orde.

3.2 Beleid

In het kader van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Sinds die tijd zijn het regionaal en gemeentelijk woningbouwprogramma aangepast.

3.2.1 Regionaal woningbouwprogramma

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost, waaronder Bergeijk valt, heeft met betrekking tot het woningbouwprogramma een prognose gegeven voor de periode 2013 t/m 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen.

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 meest recente capaciteitsmonitor dateert van 1 januari 2013. De 'harde' plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2022 bestaat uit 473 woningen en ligt dus ruim onder de regionale prognose van 619 woningen. Dit betekent dat, verspreid over deze periode, 146 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. De drie woningen aan de Sengelsbroeksestraat maken hier deel van uit.

3.3 Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

In deze paragraaf worden de relevant milieuhygiënische en omgevingsaspecten behandeld met betrekking tot de ontwikkeling van de drie nieuwe woningen aan de Sengelsbroeksestraat.

3.3.1 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar onder andere de geluidbelasting op het perceel Sengelsbroeksestraat 27. Uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de woningen zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht en afgewogen. Daaruit blijkt dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied niet doelmatig of financieel en stedenbouwkundig acceptabel zijn. Derhalve heeft het college van burgemeester en wethouders op 15 augustus 2012 een hogere waarde voor de woningen verleend.

3.3.2 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie bevinden zich twee veehouderijen (Dorpstraat 3 en Sengelsbroeksestraat 28). Beide bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De veehouderij aan Dorpstraat 3 ligt op meer dan 100 meter afstand van de ontwikkelingslocatie, waarmee wordt voldaan aan het Besluit. Tussen de veehouderij aan de Sengelsbroeksestraat 28 en de nieuwe woningen wordt mogelijk niet voldaan aan de 100 meter afstand.

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

3.3.3 Bodem

Grontmij heeft in 2006 een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op het perceel Sengelsbroeksestraat 27. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Er is een sanering uitgevoerd en Geofox-Lexmond heeft de milieukundige begeleiding verzorgd tijdens de bodemsanering die in augustus en september 2008 is uitgevoerd. Op basis van de sanering kan worden gesteld dat de verontreiniging verwijderd is tot het niveau behorend bij bodemgebruikswaarden 'wonen met siertuin'.

3.3.4 Water

In de huidige situatie is de locatie aan de Sengelsbroeksestraat 27 in gebruik als woon-perceel. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 35 meter boven NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40 centimeter onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 160 centimeter onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand, welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 meter/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een laarpodzolgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat geschikt is voor infiltratie in de bodem.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van drie woningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	270	600*
Terreinverharding	30	375**
Onverhard terrein	3200	2525
Totaal	3500	3500

* aanname voor drie (grote) vrijstaande woningen (200 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding op basis van oppervlakte toegestane bijgebouwen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 675 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 34 m³ te worden gerealiseerd voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling zal de wijze waarop berging/infiltratie plaatsvindt en de exacte maatvoering van een bergings-/ infiltratievoorziening nader worden bepaald.

3.3.5 Externe veiligheid

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen risicobronnen (inrichtingen) of transportroutes (weg, water, spoor, lucht en/of buis) gelegen. De locatie ligt niet binnen een risicocontour. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

3.3.6 Natuur

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

Beschermde soorten

In het kader van het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is nagegaan of onder andere de ontwikkeling aan de Sengelsbroeksestraat 27 in strijd is met wetgeving gericht op de bescherming van soorten. Hiervoor is bepaald welke zwaardere beschermde soorten in omgeving voorkomen, of deze soorten voorkomen of zijn te verwachten in het plangebied, en vervolgens of de beoogde ontwikkelingen effecten zullen hebben op deze soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningbouwontwikkeling geen belemmeringen zijn vanuit de natuurbeschermingswetgeving. Wel dient er bij werkzaamheden ter realisatie van de nieuwe woningen, rekening te worden gehouden met de soortbescherming van de Flora- en Faunawet.

3.3.7 Archeologie

Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door gemeente de Erfgoedverordening gemeente Bergeijk 2012 vastgesteld. Het perceel Sengelsbroeksestraat 27 ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Binnen deze gebieden is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en bij een diepte van 0,3 meter onder maaiveld of dieper.

Voor het perceel Sengelsbroeksestraat 27 is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd, indien de bouwplannen en werkzaamheden omvangrijker zijn dan is voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

3.3.8 Luchtkwaliteit

Op het perceel Sengelsbroeksestraat 27 wordt de realisering van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit is aan te merken als 'niet in betekende mate'. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de woningbouwmogelijkheid.

3.4 Financiële haalbaarheid

Onderhavige herziening maakt de ontwikkeling van drie woningen op het perceel Sengelsbroeksestraat mogelijk. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Voor de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de betreffende eigenaar. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.5 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging drie zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijze van de provincie heeft geleid tot een aanpassing van de regels, de overige zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen. Wel is bij vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Deze aanpassingen zijn benoemd in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014'.

Het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012, herziening 2014' is op 1 juli 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.