

Toelichting bestemmingsplan:
Buitengebied, herziening
Kuikseindseweg 31 (2019)

Gemeente Oirschot

Projectlocatie: Kuikseindseweg 31, Middelbeers

Projectnummer: 16329.005

Datum: 24-04-2018, gewijzigd 26-9-2019

Opgesteld door: Teun van Welij, Van Dun Advies BV

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0823.2019BPBGKUIKSWG31-VAST



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel en karakter bestemmingsplan	3
1.3 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
2.3 Aanpassingen regels	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant	8
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Integrale visie Toerisme - Recreatie	12
3.3.2 Bestemmingsplan	12
4. SECTORALE ONDERZOEKEN	14
4.1 Algemene onderzoeken	14
4.2 Waterhuishoudkundige waarden	14
5. UITVOERBAARHEID	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid	16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2.1 Vooroverleg	16
5.2.2 Zienswijzen en beroep	16



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding

Natuurrijk de Kempenzoom is een recreatiepark gelegen aan de Kuikseindseweg 31, 5091 TC te Middelbeers. Het recreatiepark wordt door de initiatiefnemer geëxploiteerd. Het park werd tot 2008 door de voormalige eigenaren geëxploiteerd als camping. Sinds 2008 is initiatiefnemer eigenaar van Natuurrijk de Kempenzoom en heeft het recreatiepark een metamorfose ondergaan. De verouderde camping, met de bijbehorende voorzieningen, hebben in de periode oktober 2008 tot en met februari 2010 plaats gemaakt voor ruim opgezette kavels met een groene landschappelijke inrichting, waardoor het park minder intensief is geworden.

Men is voornemens om in de toekomst 122 vaste standplaatsen in de vorm van moderne chalets te realiseren. Deze plannen hebben ze in 2014 kenbaar gemaakt aan de gemeente. Omdat het realiseren van bebouwing, waaronder chalets en stacaravans, niet mogelijk was in het destijds vigerende bestemmingsplan, heeft er een herziening van het bestemmingsplan plaatsgevonden waarin het bouwen van chalets en stacaravans mogelijk werd.

Het nieuwe bestemmingsplan genaamd 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31', is op 29 september 2015 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het bouwen van gebouwen, waaronder chalets en stacaravans, opgenomen. Hier hebben meerdere recreanten gebruik van gemaakt en zijn er al verschillende moderne chalets op het terrein gebouwd. Echter, zijn per abusief enkele regels foutief of niet zijn opgenomen welke middels onderhavige correctieve herziening worden hersteld. Hierdoor ontstaat er een werkbare situatie en blijft het karakter van het recreatiepark behouden.

1.2 Doel en karakter bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding is benoemd heeft de eigenaar de camping in de periode oktober 2008 tot en met februari 2010 volledig gemoderniseerd. Om het aanzicht en de uitstraling van de camping te verbeteren, is men overgegaan op het verkopen van bouw kavels waarop moderne chalets gebouwd mogen worden. Om het bouwen van chalets mogelijk te maken is op 29 september 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het bouwen van chalets mogelijk gemaakt.

Echter, zijn de regels in dit bestemmingsplan voor het bouwen van een recreatie chalets, gelijk aan die van het bouwen van een woning. Zo zijn de regels met betrekking tot de afstand de weg en zijdelingse perceelsgrens gelijk aan die van het bouwen van een woning. De afstand die hierin gehanteerd wordt bedraagt 5 meter tot de perceelsgrens. In de praktijk blijkt dat dit niet goed werkbaar is. Tevens is het onduidelijk welke definitie gehanteerd moet worden met betrekking tot 'perceelsgrens'. De perceelsgrens geldt op dit moment ook voor de grenzen van de afzonderlijke kadastrale percelen waarop de chalets staan en niet alleen voor de begrenzingen van het park. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen waarin persoonlijke privé eigendommen in kunnen worden opgeslagen. Verschillende recreanten hebben aangegeven behoefte te hebben aan een klein bijgebouw waarin privé eigendommen zoals fietsen en recreatiemeubilair in kan worden opgeslagen.

Om het moderne karakter van het park te waarborgen heeft men besloten om het terrein waarop de 22 kampeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, in te zetten als kavel waarop een chalets gebouwd kan worden. Hierdoor zijn 122 bouw kavels beschikbaar waarop een chalet gebouwd kan worden.

Daarnaast is het onduidelijk door wie de bedrijfswoningen op het park bewoond mogen worden. Om onduidelijkheden te voorkomen zal worden opgenomen dat de bedrijfswoningen enkel bewoond mogen worden door personen die een directe functie hebben binnen het park en waarvoor het noodzakelijk is dat deze op het park wonen zoals de eigenaar en beheerders van het park.



Tot slot is de functie van de algemene voorzieningen niet volledig passend binnen de beoogde bedrijfsvoering. In de huidige regels is opgenomen dat er een 'kantine' is toegestaan. Feitelijk wordt hier het horeca-gedeelte binnen de centrale voorziening bedoeld. Deze 'kantine' mag volgens het huidige bestemmingsplan worden gebruikt voor het nuttigen en kopen van consumpties ten behoeve van de recreatieve voorzieningen. Volgens deze definitie is onduidelijk of hier ook maaltijden mogen worden bereid. Het gebruik van de centrale voorziening voor wat betreft horeca wordt met dit bestemmingsplan verduidelijkt. Ten behoeve van deze voorziening zal ook worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Om het recreatieve en moderne karakter van het terrein te verbeteren en een werkbare situatie op het recreatiepark te realiseren dienen de regels van het vigerende bestemmingsplan op enkele onderdelen het bestemmingsplan te worden herzien. De verbeelding zal ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet wijzigen.

Regels

In dit plan worden inhoudelijke wijzigingen aangebracht in de volgende artikelen:

- Begripsomschrijvingen
- Recreatie

Verbeelding

De verbeelding zal ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet wijzigen.

Toelichting

In de toelichting is onder andere beknopt beschreven welke zaken aangepast zijn, en waarom. Voor de meeste achtergronden wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31'.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting wordt enkel toegepast voor het bestemmingsplan inhoudende een herziening van de regels.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Tevens zal worden benoemd welke zaken in dit plan herzien zijn, en wat het resultaat is van de aanpassing.

Hoofdstuk 3 bevat de toetsing van het plan aan de beleidskaders en sectorale onderzoeken.

In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

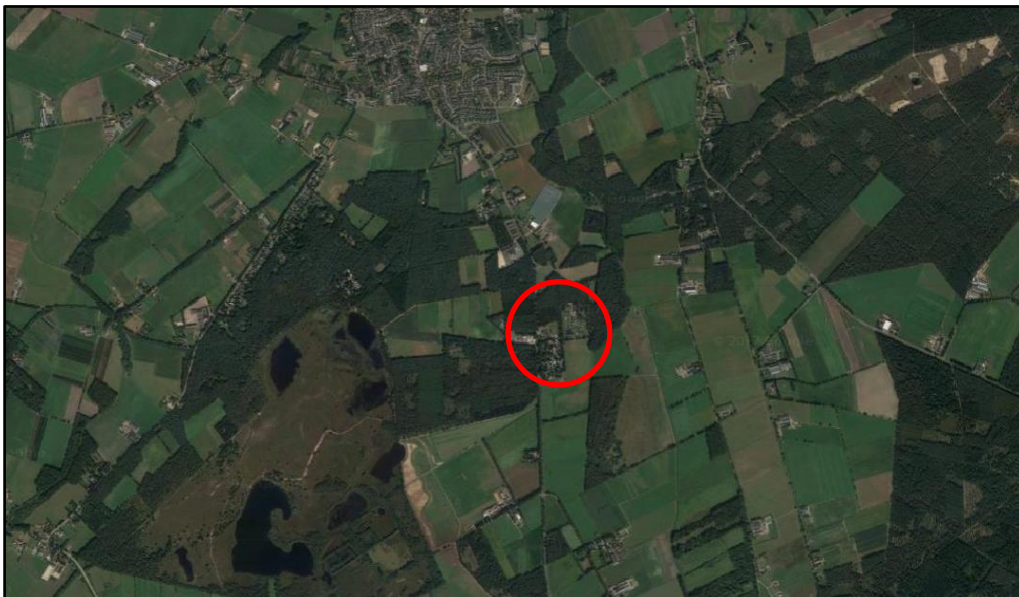
In het tweede deel van dit plan, de regels, zijn alle artikelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31' opgenomen, inclusief wijzigingen.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied 'Natuurrijk De Kempenzoom' bevindt zich aan de Kuikseindseweg 31 te Middelbeers. Ten noorden van het recreatiepark is het dorp Middelbeers gelegen. Het plangebied kenmerkt zich door de afwisseling in landbouwgronden en natuurgebieden. Tevens ligt het recreatiepark tegen de rand van de Brabantse Kempen, waar zich een uitgestrekt natuurgebied bevindt met een gevarieerd landschap. Binnen het plangebied zijn meerdere chalets en koopkavels aanwezig. De locatie biedt ruimte voor het realiseren van 122 vaste standplaatsen in de vorm van moderne chalets en 22 kampeerplaatsen. Voor de recreanten zijn daarnaast enkele voorzieningen aanwezig, zoals een kantine, sanitaire voorzieningen en een zwembad. Tot slot zijn op de locatie twee bedrijfswoningen aanwezig welke worden bewoond door de beheerder en de onderhoudsmonteur van het park. In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied, locatie weergegeven met rode cirkel.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal het plangebied volledig ongewijzigd blijven. De locatie blijft gespecialiseerd in het aanbieden van recreatieve standplaatsen aan recreanten. Op deze standplaatsen kunnen de recreanten, met het in acht nemen van het bestemmingsplan, geheel naar wens een vakantiechalet bouwen. In totaal wil het vakantiepark 122 chalets onderbrengen. Voor het bouwen van chalets geldt echter dat de regels vrijwel identiek zijn aan die van het bouwen van een woning. Hierbij is opgenomen dat de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens waarop gebouwd mag worden minimaal 5 meter moet zijn. Voor kleine kavels waarop een chalet gebouwd mag worden is dit niet realistisch. Zo blijft er maar een zeer klein en beperkt gebied over waarop gebouwd mag worden. Om een werkbare situatie te creëren zal de afstand worden verkleind naar 1 meter. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid gegeven voor het realiseren van een bijgebouw, waar de recreanten kleine en recreatieve persoonlijke eigendommen in kunnen opslaan.

In de beoogde situatie zal deze mogelijkheid wel opgenomen worden in het bestemmingsplan, waardoor het realiseren van een bijgebouw van maximaal 10 m² per chalet wordt toegestaan.

Op dit moment bezitten enkele chalets al één bijgebouw. In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat indien bestaande bijgebouwen groter zijn dan 10m² deze mogen blijven bestaan. Dit houdt in dat voor de realisatie van nieuwe bijgebouwen niet meer dan 10m² per chalet gebouwd mag worden. De regels omtrent het bouwen van een bijgebouw bij een chalet zal, zoveel als mogelijk, werkbaar moeten zijn. Hierbij zal ten opzichte van het bouwen van bijgebouwen bij 'woningen' de afstand tot de weg, voorgevelrooilijn en zijdelingse perceelsgrens worden aangepast zodat een werkbare situatie ontstaat waardoor het karakter van het park niet verloren gaat.

Daarnaast is het onduidelijk door wie de bedrijfswoningen op het park bewoond mogen worden. Om onduidelijkheden te voorkomen zal worden opgenomen dat de bedrijfswoningen enkel bewoond mogen worden door personen die een directe functie hebben binnen het park en waarvoor het noodzakelijk is dat deze op het park wonen zoals de eigenaar en beheerders van het park.

Tot slot wordt duidelijk in het bestemmingsplan opgenomen dat ondergeschikte horeca is toegestaan op het terrein. Zoals eerder beschreven wordt in het huidige bestemmingsplan de term 'kantine' gebruikt. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een definitie opgenomen die luidt:

Verblijfslokaal ten behoeve van de recreatieve voorzieningen waar men consumpties kan kopen en nuttigen.

Uit deze definitie kan niet worden opgemaakt of er ter plaatse een restaurant mag worden geëxploiteerd. Daarnaast kan met deze definitie worden geconcludeerd dat enkel de recreanten die woonachtig zijn op het park gebruik mogen. Dit is zeer moeilijk te handhaven omdat bezoekers van de recreanten geen gebruik maken van de recreatieve voorzieningen maar wel mogelijk van de horecavoorzieningen. Daarnaast is het wenselijk, voor een doelmatige exploitatie van de horecagelegenheid, dat bezoekers/passanten/recreanten in de omgeving ook gebruik mogen maken van de horecagelegenheid (bijvoorbeeld wandelaars in de omgeving). Door in de regels de term kantine te verwijderen en ondergeschikte horeca toe te staan en als definitie op te nemen wordt duidelijkheid gegeven welke activiteiten met betrekking tot horeca zijn toegelaten binnen de bestemming. De definitie van ondergeschikte horeca komt te luiden:

Het op een perceel verstrekken van, ter plaatse bereid, eten en/of drinken tegen betaling aan bezoekers/passanten/recreanten in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat de hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van eten en/of drinken alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de hoofdactiviteit.

Voor de ondergeschikte horecavoorziening zijn 36 parkeerplaatsen beschikbaar nabij de entree van het terrein. In verband met de (verkeers)veiligheid op het terrein is het niet wenselijk dat de bezoekers van de horecagelegenheid het terrein op rijden. Vanaf de parkeerplaats is de horecagelegenheid eenvoudig te voet te bereiken. Omdat de horecagelegenheid ondergeschikt is aan de kampeervunctie, gericht is op recreanten (wandelaars/fietsers) is de verkeersaantrekkende werking hiervan beperkt. 35 parkeerplaatsen voor auto's is dan ook voldoende voor deze voorziening.

Conform de welstandsnota van de gemeente Oirschot is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Bos en heide'. Het toetsingsniveau volgens de welstandsnota bedraagt niveau 2 (normale toetsing). Door het college wordt aan de gemeenteraad voorgesteld op de welstandsnota te wijzigen zodat voor de chalets op het terrein aan de Kuikseindseweg 31a geen welstandstoetsing benodigd is. Enkel voor de centrale voorzieningen dient de welstandstoets behouden te blijven.

Op basis van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk dat de chalets vergunningsvrij te realiseren zijn. Om duidelijkheid te verschaffen wanneer een bouwwerk vergunningsvrij kan worden opgericht wordt hierbij een nadere toelichting gegeven op het, al dan niet, vergunningsvrij bouwen van bouwwerken volgens het Besluit omgevingsrecht.

Bijlage 2 van het Bor is opgesplitst in 2 verschillende artikelen waar voorwaarden zijn opgenomen voor het vergunningsvrij realiseren van bebouwing. In artikel 2 zijn voorwaarden opgenomen die voor bouw vergunningsvrij zijn zonder dat hier een toetsing aan het bestemmingsplan benodigd is. In artikel 3 is het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken mogelijk mits aan de voorwaarden wordt voldaan die hier genoemd zijn en zijn genoemd in het bestemmingsplan.

De realisatie van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, zoals een chalet, is vergunningsvrij te realiseren mits wordt voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan en de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2 van bijlage 2 van het Bor. Hieronder zijn de voorwaarden opgenomen uit artikel 3, lid 2:

- *een op de grond staand bouwwerk:* Een op de grond staand bouwwerk mag niet gedeeltelijk in de grond staan of worden gerealiseerd op een kelder.
- *ten behoeve van recreatief nachtverblijf:* In het bestemmingsplan is reeds geregeld dat de chalets enkel voor recreatief verblijf mogen worden gebruikt.



- *niet hoger dan 5 m, en:* In het bestemmingsplan is opgenomen dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 4m, deze hoogte is reeds meer beperkend.
- *de oppervlakte niet meer dan 70 m²;* De oppervlakte van een chalet mag volgens het bestemmingsplan ook niet meer bedragen dan 70 m².

De voorwaarden zoals hierboven opgenomen zijn minder beperkend dan de regels uit het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan worden met deze herziening gewijzigd en verduidelijkt. De oppervlakte is gelijk en de bouwhoogte mag volgens dit bestemmingsplan niet meer bedragen dan 4 meter. Wanneer een chalet voldoet aan de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in 3.2.1 en 3.2.2 kan worden geconcludeerd dat er voor de chalet geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig is. Uiteraard dienen de bouwwerken wel te voldoen aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit met betrekking tot bijvoorbeeld constructie, brandveiligheid en isolatie.

2.3 Aanpassingen regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen. De veranderde regels zijn in de regels behorende bij dit bestemmingplan gemarkeerd zoals in artikel 2 van de regels is beschreven.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'natuur en landschap'. Op deze themakaart is de locatie gelegen binnen de aanduidingen 'Cultuurhistorisch vlak', 'Aardkundig waardevol', 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten slotte moet er nog getoetst worden aan de regels die zijn gesteld voor de structuur 'Groenblauwe mantel' en 'Natuur Netwerk Brabant'.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in



dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Onderhavig initiatief heeft betrekking tot het toevoegen van een regel aan het bestemmingsplan dat mogelijk maakt om bijgebouwen te bouwen van maximaal 10 m². Deze bijgebouwen mogen enkel gebouwd worden binnen 5 meter van een chalet en binnen de functieaanduiding 'kampeerterrein'. Hierdoor wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. De gebieden rondom de functieaanduiding 'kampeerterrein' worden door de ontwikkeling niet aangetast.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De ontwikkeling leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. De huidige situatie is voldoende voor een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Het beleid binnen de groenblauwe mantel is mede erop gericht om de recreatieve waarde in het buitengebied te verbeteren. Door het bouwen van bijgebouwen te legaliseren in het bestemmingsplan wordt deze waarde vergroot. Recreanten kunnen persoonlijke bezittingen inpandig opslaan waardoor het kampeerterrein een verzorgde uitstraling heeft doordat er geen buitenopslag plaatsvindt.

Ten aanzien van de Ecologische hoofdstructuur, dient de ontwikkeling gericht te zijn op het behouden en versterken van natuurwaarden. Tijdens de bestemmingsplanwijziging in 2015 is hier al invulling aangegeven. Zo waren de bomen, voor de bestemmingsplanwijziging in 2015, rondom het plangebied in gebruik als 'productiebomen'. Deze bomen zijn grotendeels verwijderd en hiervoor in de plaats zijn langs de wegen verschillende bomen geplant. De meeste terreinafscheidingen zijn natuurlijke materialen zoals hagen en bomen. Tevens zijn in de bosranden en langs de wandelpaden inheemse bomen geplant. Tot slot wordt bij de aanleg van de privé tuinen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bomen, planten en grassoorten zodat de tuin integreert in de omgeving. Deze ontwikkeling is nog volop in werking en nog niet alle gemaakte afspraken zijn gerealiseerd door de korte tijd die tussen beide bestemmingsplanwijziging inzitten. Deze ontwikkeling wordt zal ten tijde van vaststelling van het herziende bestemmingsplan blijven gelden.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing zijn feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het huidige vigerende bestemmingsplan. Deze zullen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. Hierdoor zal de landschappelijke inpassing welke in het vorige bestemmingsplan is opgenomen worden gehandhaafd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

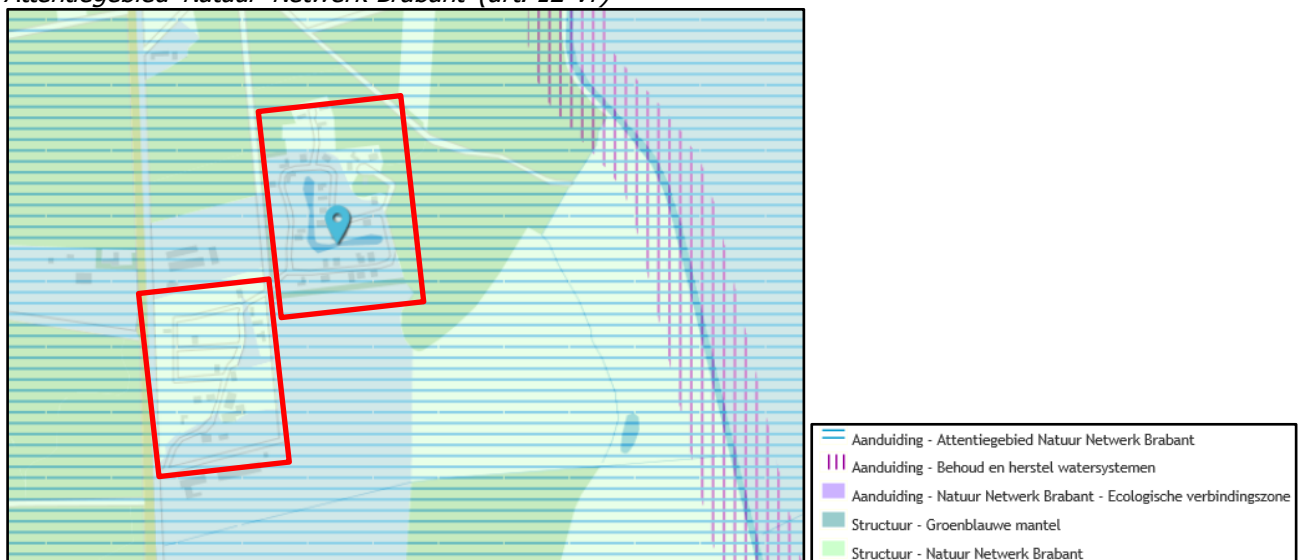


Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

Volgens de structurenkaart, zie onderstaande afbeelding, is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met ander een andere functie (zoals agrarisch of wonen) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. Voor het realiseren van kleinschalige voorzieningen in deze gebieden zijn mogelijkheden opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het beleid binnen de groenblauwe mantel is mede erop gericht om de recreatieve waarde van het buitengebied te verbeteren. Verblijfsrecreatie past binnen deze beleidsrichting. Daarbij blijft de oppervlakte van het recreatievlak gelijk. Omdat de realisatie van bijgebouwen slechts de ontwikkeling van kleinschalige bijgebouwen van maximaal 10 m² betreft, past het beleid binnen de regels van de groenblauwe mantel.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (art. 12 Vr)

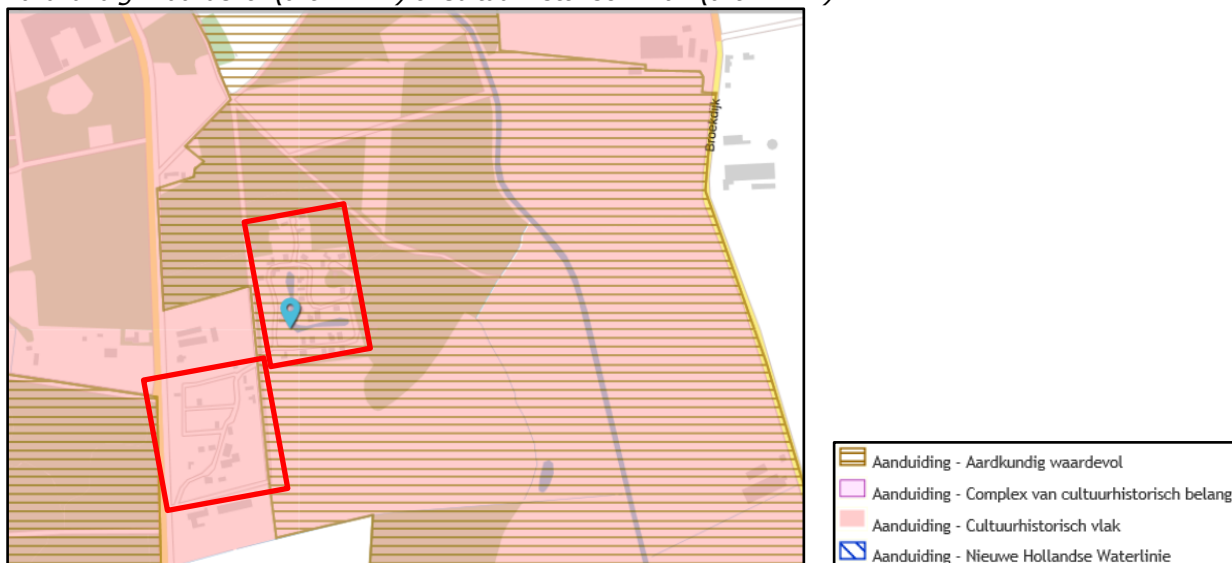


Afbeelding 2: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr, locatie weergegeven met rode rechthoeken

Binnen de themakaart 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' is het plangebied gelegen binnen de structuren 'groenblauwe mantel' en 'Natuur Netwerk Brabant' zoals te zien is in afbeelding 3. Binnen deze structuren behoort de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Voor gebieden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' mag een bestemmingsplan geen regels vaststellen die een negatief effect hebben op de waterhuishouding binnen dit gebied. De beoogde ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de waterhuishouding omdat voor de realisatie geen drainage systeem hoeft worden aangelegd, geen diepe ontgravingen hoeft plaats te vinden of het aanbrengen van meer dan 100 m² aan verhard oppervlak. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een afbakening gemaakt met de maximaal aantal toegestane chalets en kampeerplaatsen. Deze zullen bij deze wijziging onveranderd blijven. Enkel wordt aan de regels toegevoegd dat ter plaatse van een chalet een bijgebouw van maximaal 10 m² is toegestaan en worden de regels omtrent de afstand tot de weg, voorgevelrooilijn en zijdelingse perceelgrens worden aangepast. Indien een bestaand bijgebouw groter is zal deze mogen blijven bestaan. Door de geringe omvang van het bijgebouw in combinatie met de afbakening in het aantal kampeerplaatsen, worden de waarden binnen de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' niet aangetast.



Aardkundig waardevol (art. 21 Vr) & Cultuurhistorisch vlak (art. 22 Vr)



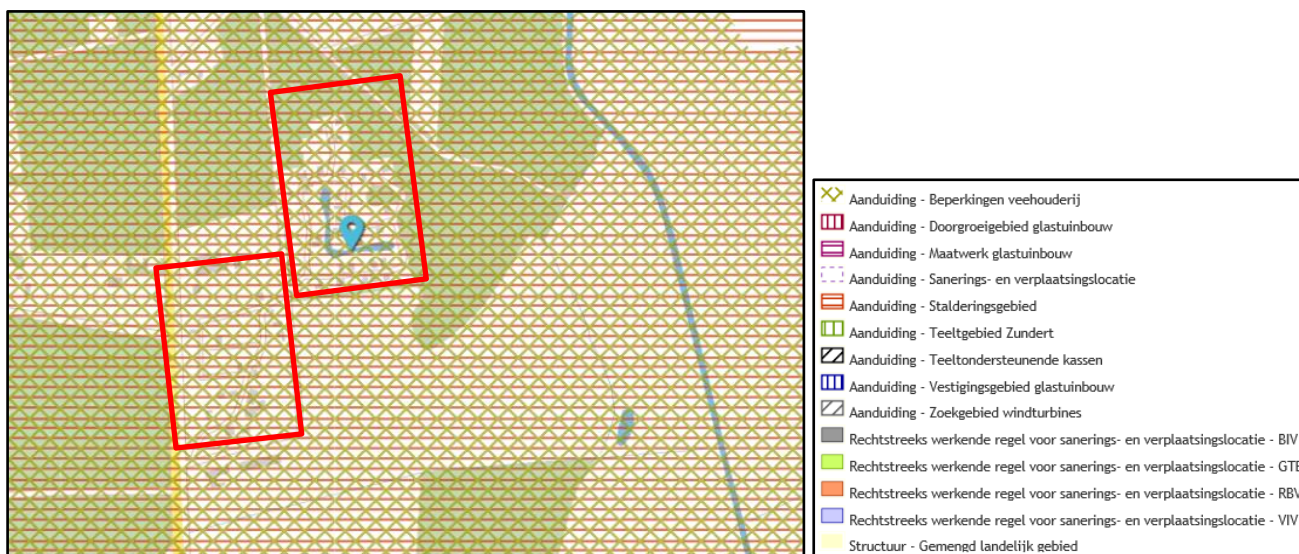
Afbeelding 3: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Vr, locatie weergegeven met rode vierkanten

In afbeelding 4 is te zien dat het plangebied gelegen is binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' en 'aardkundig waardevol' gebied. Dit betekent dat het plangebied voor de provincie van historisch belang is. Onderhavige locatie is gelegen in het 'Groene Woud' welke is aangewezen als nationaal landschap. Het 'Groene Woud' kenmerkt zich doordat het gebied is opgebouwd uit beekdalen en dekzandplateaus welke nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Daarnaast zijn kenmerken vanuit de middeleeuwen nog duidelijk zichtbaar in het gebied. Deze kenmerken worden afgewisseld met bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Het behoud van dit gebied is met name gericht op het behoud van de kleinschalige karakteristieken door eisen te stellen aan uitbreidingen van dorpskernen, bedrijvigheid afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het 'Groene Woud' en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving in het gebied.

Het 'Groene Woud' zal door de voorgenomen ontwikkeling niet worden geschaad. De ontwikkeling heeft enkel betrekking tot het legaliseren van bijgebouwen van maximaal 10 m², indien sprake is van nieuwbouw. Voor bestaande bijgebouwen mogen de bijgebouwen zijn maximale oppervlakte behouden. In het recreatiepark mogen al chalets gebouwd worden en is specifiek bedoeld voor faciliteiten met betrekking tot recreatie. De bijgebouwen hebben een recreatief doel. Omdat de gronden in zijn geheel zijn bestemd voor de realisatie van recreatieve doeleinden, waartoe de bijgebouwen van de chalets toe behoren, worden de karakteristieke eigenschappen van het gebied niet aangetast. Mede doordat het gebied recentelijk nog op de schop is geweest.

Stalderingsgebied (art. 26 Vr)





Afbeelding 4: Uitsnede themakaart 'Agrarisch ontwikkeling en windturbines' Vr, locatie weergegeven met rode vierkanten

In afbeelding 5 blijkt dat onderhavig initiatief is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'. Doordat onderhavig initiatief geen betrekking heeft op het realiseren of uitbreiden van een agrarisch bedrijf, worden deze aanduidingen buiten beschouwing gelaten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de integrale visie toerisme - recreatie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Integrale visie Toerisme - Recreatie

De gemeente Oirschot heeft het beleid met betrekking tot toerisme en recreatie verwerkt in een visie. Deze visie genaamd 'Integrale visie Toerisme – Recreatie gemeente Oirschot' is in februari 2007 door de gemeente Oirschot vastgesteld. Deze visie is vastgesteld om te kunnen inspelen op de ontwikkelingen op toeristisch recreatief gebied alsmede op de veranderingen in het landelijk gebied. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan het toerisme – recreatie als economische pijler binnen de gemeente wordt aangemoedigd door de gemeente Oirschot. De verwachting van de gemeente is dat de vraag naar kamperen en vaste standplaatsen in de vorm van luxe stacaravans en chalets (glamping) zal toenemen.

Het plangebied is gelegen in 'De Heidegebieden' welke bestaat uit de Oirschotse Heide en Oostelbeerse Heide. Dit gebied is een natuurlijke groene buffer tussen de kern Oirschot en de stedelijke regio Eindhoven. Het gebied maakt deel uit van de GHS-natuur en GHS-landbouw welke worden omgeven door verschillende bossen. Binnen de Heidegebieden worden ontwikkelingen op het gebied van extensieve toerisme en recreatie aangemoedigd. Nieuwe recreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen zijn mogelijk binnen dit gebied.

Omdat het plangebied is gelegen in 'De Heide gebieden' is uitbreiding van bestaande voorzieningen mogelijk. Het initiatief heeft geen betrekking tot het realiseren van meer standplaatsen, maar het de mogelijkheid geven tot het realiseren van een faciliteit in de vorm van een bijgebouw. Door deze ontwikkeling moderniseert het park en zal het algehele beeld van het park verbeteren doordat privé bezittingen in pandig opgeslagen kunnen worden.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31' vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Recreatie'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4'



- Dubbelbestemming: 'Waarde – Natte natuurparel'
- Functieaanduiding: 'Kampeerterrein'
- Functieaanduiding: 'Bedrijfswoning'
- Maatvoering: 'Maximum aantal wooneenheden: 2'



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31'

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Deze ontwikkeling is ten tijde van de procedure wel ter sprake geweest, maar bij vaststelling geen rekening mee gehouden. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid om het te corrigeren. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31'. Er zullen enkelen wijzigingen plaatsvinden waardoor er op het terrein planologisch gezien een werkbare situatie ontstaat.

Middels onderhavige correctieve herziening worden de volgende onderdelen uit het vigerende bestemmingsplan gewijzigd:

- Het bouwen van bijgebouwen van maximaal 10 m²;
- Bijgebouwen ook voor het hoofdgebouw gebouwd mogen worden;
- De afstand waarop gebouwd mag worden tot de zijdelingse perceelgrens zal worden verkleind van 5 meter naar 1 meter;
- De afstand tot het midden van de weg enkel betrekking heeft op openbare wegen en niet op de wegen van het park;
- Het maximaal aantal te bouwen chalets 122 chalets mogen zijn;
- Bedrijfswoningen bewoond mogen worden door personen met een directe functie op het park zoals een beheerder.



4. Sectorale onderzoeken

4.1 Algemene onderzoeken

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten, zoals bodem en water.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een correctieve herziening van het vastgestelde 'moederplan' 'Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31'. De zaken die door middel van dit plan gerepareerd worden zijn over het algemeen van beperkte omvang en van ondergeschikte aard.

In lijn met het de inhoud van hoofdstuk 3 kan ook hier geconcludeerd worden dat voor een deel van de aanpassingen verwijzing naar de onderzoeken naar de sectorale onderzoeken in het vastgestelde plan volstaat.

De aanpassingen voor het bouwen van bijgebouwen zijn echter wel nader beoordeeld. Deze kunnen namelijk van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige waarden. Deze zijn nader beschreven in paragraaf 4.2.

Ten aanzien van de overige sectorale aspecten zoals verkeer, bodem, cultuurhistorische waarden en archeologie zullen geen noemenswaardige veranderingen optreden. Qua beschermingszone 'Natte natuurparel' blijft hetzelfde gelden zoals bepaald in de betreffende dubbelbestemmingen waarop de gronden liggen.

4.2 Waterhuishoudkundige waarden

Zoals reeds in paragraaf 4.1 is benoemd kan het bouwen van bijgebouwen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige waarden van het terrein, doordat extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is waterschap de Dommel beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening.



Afbeelding 6: Uitsnede keurkaart

Uit de keurkaart blijkt dat het plangebied gelegen is in zowel een beschermd gebied als een attentiegebied, zie afbeelding 7. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor gebieden gelegen in een beschermingsgebied een mitigerende maatregel getroffen moet worden.

De planlocatie is gelegen binnen een keurbeschermingsgebied en attentiegebied. Ondanks het feit dat het initiatief een toename van verharde oppervlakken tot gevolg heeft en binnen een keurbeschermingsgebied en attentiegebied is gelegen, is er geen noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Het afvloeiende hemelwater zal zeer verspreid over het terrein infiltreren in de ondergrond. Gezien de grondslag is infiltratie goed mogelijk. Ten behoeve van de landschappelijk inpassing van het terrein is, ten tijde van de realisatie van het vorige bestemmingsplan, een vijver met een lengte van circa 150 meter, een breedte van 5 tot 8 meter en een diepte van 1 meter aangelegd. Het plangebied bevat derhalve voldoende waterbergend vermogen. Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering en wordt dus verwerkt op eigen terrein. Gezien de bodemgesteldheid, de grondwaterstanden en de forse vijver is hiervoor geen enkele belemmering. Hemelwater wordt volledig behandeld op eigen recreatieterrein.

Geconcludeerd wordt dat er geen problemen te verwachten zijn met de in het vastgestelde plan opgenomen sectorale aspecten. Een verwijzing naar de sectorale aspecten in de toelichting van het vastgestelde plan volstaat dan ook.



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kuikseindseweg 31a betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden ten tijden van het vaststellen van het eerdere bestemmingsplan. Omdat deze herziening betrekking heeft op enkele ondergeschikte delen van het plan is een nieuwe dialoog niet noodzakelijk.

5.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben beide partners laten weten in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





www.ontwerp-planologie.nl