

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012

Gemeente Bergeijk

Datum:

7 november 2012

Projectgegevens:

NZW04-BEG0072-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	35
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	35
3.2	Ambtshalve aanpassingen	36

Bijlagen:

1. Onderbouwing ontwikkelingen De Postelhof
2. Onderbouwing bestemming Weijergaerde
3. Onderbouwing uitbreiding fietscrossterrein
4. Uitsnede wijziging verbeelding inzake bedrijfsperceel Rijt 29123456
5. Uitsnede wijziging verbeelding inzake woonperceel Kapellerweg 11
6. Regeling bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 juni 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter-visie-legging zijn zienswijzen ingediend door 19 indieners.

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

In hoofdstuk 3 van deze nota staan de wijzigingen die op het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-visie-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen:

- 1 [Mr. Baten B.V., Eendenvan 12, 5646 JN Eindhoven, namens KLG Europe, Rijt 31 5575 CD Luyksgestel](#)
- 2 [Mevrouw C. Bergmans, Rijt 2, 5575 CD Luyksgestel](#)
- 3 [H.W. Borrenbergs, Dorpstraat 81, 5575 AE Luyksgestel en andere bewoners](#)
- 4 [Coöperatieve Vereniging 'De Koperteut' UA, Postelscheheideweg 2a 5575 XC Luyksgestel](#)
- 5 [De heer T.M.F. van den Boomen, Leidsevaartweg 79, 2106 NB Heemstede](#)
- 6 [De heer W. Daris \(Hotel de Postelhof\), Boscheind 73, 5575 AA Luyksgestel](#)
- 7 [Emphasis, Eendekooi 19, 5151 RL Drunen, namens v.o.f. Weijergaerde en de heer E. van den Boomen en mevrouw W. Jonkers, Boscheind 79, 5575 AA Luyksgestel](#)
- 8 [Flipse Izeboud Advocaten, Postbus 5528, 4801 DZ Breda, namens firma Franky's VW Service, Loo 59A, 5571 KP Bergeijk](#)
- 9 [Van Lierop Cuypers Spierings architecten, Postbus 101 5563 BH Westerhoven, namens Borrenbergs Bouwbedrijf bv, Dorpstraat 104, 5575 AE Luyksgestel en M.C. Kuijken-Kolen, Vlieterdijk 8, 5575 AM Luyksgestel.](#)
- 10 [Mevrouw J. van Maanen-Ploegmakers, Rijt 27, 5575 CD Luyksgestel](#)
- 11 [Architectenburo Maas, Dijk 28 5521 AZ Eersel, namens de heren G.J.M. Castellijn en R.R. van Heugten, Dorpstraat 88 5575 AE Luyksgestel](#)
- 12 [De heer G. van der Mierden, namens de families N.A. Schampers en Kinderen Schampers, Vlieterdijk 17 5575 AM Luyksgestel](#)
- 13 [De heer of mevrouw R. Oliver, Riouwstraat 115, 2585 HN Den Haag](#)
- 14 [Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch](#)
- 15 [Mevrouw R. Renders, David Teniersdreef 15, 3920 Lommel, namens J.M.L. Beheer bv](#)
- 16 [De heer B. van der Sterren, Dorpstraat 89, 5575 AE Luyksgestel](#)
- 17 [Veco Exploitatiemaatschappij, Postelscheheideweg 2-17a 5575 XC Luyksgestel](#)
- 18 [Verhagen Bouwadvies, Tempellaan 117, 5682 ZT Eindhoven, namens mevrouw M. Putman-de Bruijn, Dorpstraat 113/113a Luyksgestel](#)
- 19 [De heer L. Wijns en mevrouw J. Buijs, Prins van Luikstraat 91, 5575 BW Luyksgestel](#)

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

- 1 Mr. Baten B.V.** Eendenven 12, 5646 JN Eindhoven, namens **KLG Europe**, Rijt 31 5575 CD Luyksgestel (inspraakreactie 12)
- De indiener van de zienswijze verzoekt de maximale goothoogte van de bebouwing binnen de bedrijfsbestemming Rijt 31 op 9 meter vast te stellen en de maximale bouwhoogte op 12 meter. Hierdoor wordt de bestaande situatie correct bestemd. Lagere hoogtes zijn niet voldoende om een bedrijf goed te kunnen exploiteren. De maximale bouwhoogte van omliggende bebouwing is ook al gesteld op 8 en 9 meter.*
 - De indiener van de zienswijze accepteert de beperking van bouwhoogten binnen de bedrijfsbestemming van Rijt 31 als gevolg van de molenbiotoop niet omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van zijn cliënt onverantwoord worden beperkt en belangen onevenredig worden geschaad. Verzoek is dan ook om artikel 40.2 over de molenbiotoop te schrappen.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- De bestaande hoogten van de bedrijfsloodsen wordt gerespecteerd en afgerond overgenomen in het bestemmingsplan tot goothoogten van 5 en 7 meter en nokhoogten van 9 en 12 meter. De bouwhoogten van de naastgelegen bedrijfspercelen zijn gebaseerd op bestaande hoogten en verder zijn de hoogten voor nieuwbouw afgestemd op de molenbiotoop van de tegenover liggende molen Den Deen, Rijt 54a. Dat geldt ook voor de nieuwbouw op Rijt 31.
- De bestaande bebouwing met hoogten komen niet in het gedrang door de molenbiotoop. De regels van de molenbiotoop in artikel 40.2 zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om verdere beperking van de windvang, die voor het draaien van de molenwieken van belang is, in de toekomst te voorkomen. Het artikel wordt daarom niet verwijderd. De regels worden alleen maar toegepast bij nieuwbouw. Bij bestaande gebouwen geldt de molenbiotoop niet.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogten van de bestaande bebouwing op het perceel Rijt 31. De goothoogtes van de twee bestaande loodsen wordt op maximaal 5 en 7 meter gesteld met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter.

2 Mevrouw C. Bergmans, Rijt 2, 5575 CD Luyksgestel

Indienster van de zienswijze verzoekt om de horecabestemming die rust op het bestaande pand aan de Rijt 2 te wijzigingen naar een woonbestemming met als doel hier in de toekomst een aantal appartementen te bouwen. Indienster geeft aan, dat vanwege de huidige marktsituatie het niet langer haalbaar is om met name de zalen die aanwezig zijn te exploiteren.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

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

In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden."

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend. Daardoor wordt verder ook geen ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging gemaakt over de planologische aanvaarbaarheid van woningbouw ter plekke.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 H.W. Borrenbergs, Dorpstraat 81, 5575 AE Luyksgestel en andere bewoners

Indiener heeft bezwaar tegen het verschuiven van de plangrens ter plaatse van het perceel Vlieterdijk 8 waardoor het bedrijfsperceel richting het westen wordt vergroot. Indiener wijst op het gemeentelijk motief deze plangrenscorrectie door te voeren overeenkomstig de geldende planbegrenzing. In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is er namelijk sprake van een agrarische bestemming. De Verordening Ruimte dient in acht genomen te worden.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Abusievelijk is in het recent opgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied geen rekening gehouden met de destijds geldende bedrijfsbestemming op het zuidwestelijke deel van het perceel Vlieterdijk 8, deze vergissing is in het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' gecorrigeerd. Omdat sprake is van het foutief bestemmen van dit deel van het perceel, reikt het te ver om alle formele stappen uit de Verordening ruimte te volgen. Het opnieuw aanpassen van de plangrens is dan ook niet aan de orde.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4** *Coöperatieve Vereniging 'De Koperteut' UA, Postelscheheideweg 2a 5575 XC Luyksgestel (inspraakreactie 5)*
- a. *De situatie van park De Koperteut, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan, strookt niet in het geheel met de realiteit en kan in die zin dus ook niet geconserveerd worden.*
 - b. *Verzocht wordt om een dubbelbestemming wonen/recreatie zodat de bestaande realiteit geborgd wordt. Een dubbelbestemming tast op geen enkele manier het recreatieve karakter aan van het gebied ten westen van Luyksgestel, noch de ecologische hoofdstructuur en heeft geen nadelige effecten op de woningcontingentering.*
 - c. *Indiener verzoekt de Raad e/o gemeente Bergeijk om in overleg te treden om een gedeelte visie te ontwikkelen. Indiener verzoekt om het vervolggesprek dat is toegezegd te plannen.*

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Conserverend bestemmen van een recreatieve woonbestemming houdt voor dit specifieke recreatiebungalowpark niet automatisch in, dat een voorwaardelijke en eindige gedoogde permanente bewoning van bungalows nu tot een gecombineerde bestemming leidt. Het bestemmingsplan heeft een houdbaarheid van tien jaar. Binnen die periode is de toekomstvisie van de gemeente nog steeds, dat een recreatieve bestemming en gebruik van het recreatiebungalowpark, met tijdelijke bewoning, de meest wenselijke is, met respect voor de gedoogafspraken uit 2004 voor de permanente bewoning van een groot gedeelte van de 30 bungalows. Naleving van die afspraken is met name een handhavingsaspect. De overige bungalows zijn in gebruik voor recreatiedoeleinden.

Wel heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn verder te praten over de toekomstige (woon)mogelijkheden van het bungalowpark. Hiervoor wordt een gesprek ingepland.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5 De heer T.M.F. van den Boomen, Leidsevaartweg 79, 2106 NB Heemstede**
- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van een 'overkapping voor paarden' en de uitbreiding en vernieuwing van een reeds bestaande stal op het terrein achter de Postelhoef. De voorgestane ontwikkelingen worden vanwege de afmetingen beschouwd als de nieuwbouw van volwaardige manege, wat een geheel nieuwe activiteit is voor de Postelhoef. Er is geen sprake van een bescheiden uitbreiding van de huidige activiteit om autistische jongeren met paarden in contact te brengen.*
 - b. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de extra infrastructuur die moet worden aangelegd en de overlast van de bezoekers en de paarden. De ontsluiting zal naar alle waarschijnlijkheid via het kavel aan de andere kant van de bungalow van indiener geschieden waardoor hun belangen worden geschaad.*
 - c. *De voorgestane ontwikkelingen hebben een negatieve invloed op de directe omgeving op het voorkomen en de reproductie van een aantal vogelsoorten, waaronder een zevental soorten die zijn opgenomen op de Rode Lijst van kwetsbare en bedreigende vogelsoorten van Vogelbescherming Nederland. Zeker in gebieden die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur behoeve extra bescherming.*
 - d. *Indiener is verbaasd over het feit dat de kolossale nieuwbouw wordt toegestaan. Een recentelijk door hen ingediende aanvraag is namelijk afgewezen 'omdat in het buitengebied geen enkele bouwactiviteit meer wordt toegestaan'.*

Beantwoording:

- a. De overdekking van de aanwezige paardenbak op het recreatiebedrijf en de vergroting van de bestaande stal zijn inderdaad geen geringe wijzigingen. Deze voorzieningen maken samen met de uitbreiding van het gebouw van het vakantiehôtel zelf onderdeel uit van de bredere ambities van De Postelhoef.
Vandaar ook dat een recreatieve bestemming van de paardenvoorziening nodig is en daar dringt de provincie in hun zienswijze ook op aan. Daar is aan tegemoetgekomen. Voor de uitvoerige onderbouwing van de plannen van de Postelhoef wordt verwezen naar de bijlage 1 bij de zienswijzennota. Van een ander gebruik van de paardenvoorziening als losse manege voor (gedeeltelijk) privé- gebruik of ander bedrijfsmatig gebruik kan geen sprake zijn en is strijdig. Daar wordt dan handhavend tegen opgetreden.
- b. De toegang en uitgang van de paardenstal is niet uitdrukkelijk in het bestemmingsplan vastgelegd. Ondanks de krappe ruimte in het voorste perceelsgedeelte van De Postelhoef kan de in- en uitrit fysiek wel op het recreatiebedrijf plaatsvinden.

Voor gebruik van een uitgang en toegang via de gronden langs Boscheind 71 geldt het bestemmingsplan Buitengebied, dat die gronden heeft bestemd. Toetsing of genoemd verwacht gebruik juist is vindt dan plaats via dat bestemmingsplan voor het buitengebied. Daarnaast geldt de regelgeving van de Algemene Plaatselijke Verordening voor overlastsituaties. Omdat de natuurcompensatie van de ontwikkelingen op De Postelhoeve ook plaatsvindt op de gronden van het recreatiebedrijf achter en naast Boscheind 71 worden die gronden met de agrarische bestemming nu ook in het nieuwe bestemmingsplan voor Luyksgestel bestemd voor natuur en voor agrarisch gebruik en vindt toetsing van een gebruik van toe- en uitgang straks op basis van die nieuw bestemmingen plaats

- c. De negatieve invloed van de manegeontwikkeling op vogelsoorten en hun broedge-
drag blijkt niet uit de eerdergenoemde bijlage en wordt voorshands dan ook niet
aangenomen. Het gaat om een gedeeltelijk intensiever bestaand gebruik. De ge-
vreesde aantasting lijkt dan ook niet van toepassing.
- d. De afweging van de uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf dat voorzien is
binnen recreatieve beleidstukken is een andere dan de uitbreiding van een bestaande
solitaire private vakantiewoning.

Daar geldt meer een keuze over het toelaten van verdere bebouwing in buitengebied
in relatie met dat buitengebied dan bij een recreatieve onderneming waarbij logische
en acceptabele exploitatiemogelijkheden aan de orde zijn t.b.v. het voortbestaan van
die onderneming. De noodzaak van uitbreiding van de vakantiewoning valt dan te
licht en is niet acceptabel.

Uitsnede verbeelding:



Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6 De heer W. Daris (Hotel de Postelhoef), Boscheind 73, 5575 AA Luyksgestel (inspraakreactie 6)**
- a. *Het bezwaar van indiener van de zienswijze richt zich op de aard van de horeca die op hun locatie mogelijk is. Indiener geeft aan een hotel te zijn en een horecabedrijf voor zowel de eigen gasten als ook voor derden in de vorm van zakelijke en recreatieve bijeenkomsten. Binnen de bestemming 'Recreatie-vakantieverblijf' zijn geen specifieke gebruiksregels opgenomen waardoor het feitelijke gebruik niet voldoende helder is bestemd.*
- b. *Indiener geeft aan dat de begripsomschrijving 'voor bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals een kantine/cafetaria en een receptiegebouw' onvoldoende van aard is. Ten eerste komt de term 'horeca' niet terug, ten tweede is de tekst interpreteerbaar als het enkel toestaan van ondersteunende horeca t.b.v. de eigen doelgroepen.*
- c. *Indiener constateert dat bij de Weijergaarde ingrijpende planologische wijzigingen zijn doorgevoerd die niet passen in een conserverend bestemmingsplan en niet zijn onderbouwd. Indiener zet de planologische geschiedenis uiteen en maakt bezwaar tegen de onderstaande punten en verzoekt om een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken:*
- *De agrarische bestemming wordt een recreatieve bestemming. Net als in 2005 is er nog steeds sprake van een nieuwvestiging van een recreatiebedrijf op een agrarisch perceel zonder VAB-locatie. Dit is strijdig met de Verordening ruimte van de provincie.*
 - *De twee bungalows van 52 en 104 m² zijn enkele jaren geleden via een bouwvergunning onterecht vergroot en worden nu bestemd als groepsaccommodaties van 107 en 300 m². De vergunningen dienen nietig te worden verklaard en de gebouwen dienen te worden gesloopt dan wel teruggebracht worden tot bungalows naar de afmetingen conform het vigerend bestemmingsplan.*
 - *Een veldschuur wordt nu bestemd als grote groepsaccommodatie, terwijl in 2005 goedkeuring is gegeven aan een veldschuur voor agrarisch gebruik. Het gebruik als groepsaccommodatie is tot op dit moment illegaal.*
 - *Een illegale stacaravan van 4x8 meter wordt nu bestemd als bedrijfswoning van 150 m².*
 - *Een in 2005 positief bestemde stal (200 m²) wordt nu vergroot tot een bouwblok van 750 m² (30x25 m²).*
- d. *Indiener maakt melding van een onjuistheid over het jaartal van stichting van de Weijergaarde en geeft aan dat de Weijergaarde in zijn huidige hoedanigheid pas sinds 1988 in Luyksgestel is gevestigd.*
- e. *Inspreker verzoekt om een volledige uiteenzetting van de reactie in plaats van een summiere samenvatting omdat men verwacht dat er anders informatie verloren gaat.*

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

- a./ b. De exacte bestemmingsduiding voor de bedrijfsfunctie van De Postelhof hangt af van ruimtelijke factoren zoals het feitelijke gebruik van de accommodatie, de omgeving waarin het bedrijf ligt en geldende bestemmingen. De Postelhof is een verblijfsaccommodatie voor mindervaliden en senioren. Het bedrijf ligt aan het begin van het bosgebied westelijk van de kern van Luyksgestel. In de directe nabijheid van de verblijfsaccommodatie liggen groepsaccommodatie Weijergaerde, het openluchttheater en de blokhutten van de scouting. In het geldende bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven Luyksgestel' heeft De Postelhof de bestemming 'Recreatieve doeleinden (groephuisvesting) -R(g)-'. De horeca-activiteiten van de recreatieaccommodatie vallen onder de doeleindenomschrijving van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een kantine/cafetaria. De horeca is daardoor ondergeschikt aan de voorzieningen voor recreatie voor mindervaliden en senioren.

Het wijzigen van de bestemming van De Postelhof in een pure horecabestemming om daarmee het feitelijke bredere gebruik van de groepsaccommodatie voor externe doelgroepen zoals zakelijke en recreatieve bijeenkomsten te bestemmen past niet binnen de recreatiefunctie die het bedrijf in eerste instantie heeft en houdt. De uitbreiding van De Postelhof met een overkapte paardenbak bevestigt de bredere recreatieve ambities van het bedrijf. Een horecabestemming voor De Postelhof geeft de mogelijkheid dit bedrijf te gebruiken voor logiesactiviteiten maar ook als café, restaurant en hotel. Dit zijn functies die zich concentreren in het centrumgebied van Luyksgestel.

Een horecabestemming doet dan ook geen recht aan de recreatieve functie van De Postelhof. Horeca als ondersteunend onderdeel van de recreatieve functie van de accommodatie is wel toegestaan en zal als zodanig in de regels worden opgenomen.

- c. Groepsaccommodatie Weijergaerde ligt naast De Postelhof. In eerdere bestemmingsplannen hadden beide bedrijven recreatieve bestemmingen. De Postelhof had in het bestemmingsplan 'Dorpsstraat- de Rijt' uit 1981 zelfs alleen maar een woonbestemming. Zoals de geschetste geschiedenis weergeeft, hebben beide bedrijven ambities om uit te breiden en heeft dat tot onderlinge conflicten geleid, uitstel van een bestemmingsplan en uiteindelijk een beperkt werkend bestemmingsplan omdat daaraan de goedkeuring grotendeels ontbreekt. Daardoor zijn de plannen van beide bedrijven op een lager pitje gezet. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de feitelijke bebouwing en gebruik van recreatiebedrijf Weijergaerde bestemd en daarbij gelden de volgende kanttekeningen/nuances:

1. De bestaande en positief bestemde vakantiewoningen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Deze twee vakantiewoningen zijn later vernieuwd binnen de voorschriften van het geldend bestemmingsplan.
2. De bestaande vergunde groepsaccommodatie, die onder het overgangsrecht valt, is positief bestemd vanwege het langdurige vergunde tientallenjarige gebruik als zodanig.
3. De bestaande bedrijfswoning, die onder overgangsrecht valt, is positief bestemd vanwege het langdurige tientallenjarige gebruik als zodanig.
4. Datzelfde geldt voor een hokje en twee vergunde stallen. Het bouwvlak voor de stallen moet nog een nadere correctie te krijgen naar de feitelijke bebouwing.

De bestemming van Weijergaerde is dus geen bestemming van uitbreidingen, maar van een langdurig, deels positief al bestemd recreatief gebruik van gronden en gebouwen, als uitvoering van het bestemmingsplan uit 2004 dat beperkt werkt. In de actualisering van het bestemmingsplan voor Luyksgestel is het dan logisch dat nu een gehele formalisering van deze accommodatie plaatsvindt. Daarvoor is als bijlage 2 bij deze zienswijzennota een nadere onderbouwing toegevoegd.

- d. Uit beschikbare gegevens van de exploitant en de eerdere gegevens van het recreatiebedrijf blijken geen twijfels over het tijdstip van de eerste aanwezigheid van de Weijergaerde. Daar wordt nu dan ook weer van uitgegaan.
- e. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken. De volledige zienswijze kan door degenen die daar in geïnteresseerd zijn worden opgevraagd.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ondersteunende horeca-functie t.b.v. De Postelhof wordt in de regels opgenomen en het bouwvlak voor de stallen van de groepsaccommodatie Weijergaerde wordt aangepast aan de feitelijke bebouwing. De toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de ruimtelijke onderbouwing voor de gewenste bestemming van Weijergaerde.

7 Emphasis, Eendekooi 19 5151 RL Drunen, namens v.o.f. Weijergaerde en de heer E. van den Boomen en mevrouw W. Jonkers, Boscheind 79, 5575 AA Luyks-gestel

Bezwaar wordt gemaakt tegen de toegekende bestemmingen en bouwmogelijkheden voor het perceel van de Postelhof. Geconstateerd wordt dat er uitbreidings- en herontwikkelingsplannen zijn opgenomen terwijl het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. De plannen veroorzaken een ernstige confrontatie met de belangen van cliënt van indiener en hun bedrijfsvoering en zijn dan ook niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt de bestaande bestemming en rechten op te nemen nu de mogelijkheden van intensivering, herontwikkeling en uitbreiding onvoldoende zijn onderzocht. De volgende gronden worden aangedragen:

- a. De aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn niet gemotiveerd en zijn in de bekendmaking niet genoemd.*
- b. De wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden als service separaat vermeld in de publicatie. Omdat de lijst niet volledig is gebleken is in strijd met de Wet ruimtelijke ordening alsmede artikel 2.4 van de Algemene wet bestuursrecht gehandeld. Daarbij is sprake van strijdigheid met het algemene beginsel van behoorlijk bestuur. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan dat de bekendmaking van het bestemmingsplan de toets der kritiek niet kan doorstaan en opnieuw plaats dient te vinden. Indien wordt besloten om het bestemmingsplan conform het ontwerp vast te stellen, zal het raadsbesluit moeten worden vernietigd wegens strijd met de Wro.*
- c. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond omdat er geen exploitatieplan is en, voor zover bekend bij indiener, ook geen anterieure overeenkomst.*
- d. Gedeputeerde Staten heeft eerder op een aantal onderdelen geen goedkeuring verleend. In het ontwerpbestemmingsplan is geen nieuwe afweging gemaakt om de recreatieve resp. agrarische bestemmingen op te nemen*
- e. Doordat het bouwvlak ten behoeve van de functies recreatie en horeca in de meest noordwestelijke punt is vergroot kan niet meer worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, gemeten tussen het voorziene bouwvlak en de dichtstbijzijnde vakantiewoning. Dit kan potentieel overlast opleveren. Ook staat geenszins vast of ten behoeve van de uitbreiding kan worden voldaan aan de eisen van de milieuwetgeving.*
- f. Het toekennen van de recreatieve bestemming, direct ten noorden van de bestemming 'Agrarisch met waarden', is in strijd met het besluit van GS alsmede de Verordening ruimte.*

Conform de Verordening Ruimte is binnen de gebieden die zijn aangewezen als 'Groenblauwe mantel' en 'beheersgebied EHS' een goede ruimtelijke afweging noodzakelijk.

- g. Ook het toekennen van een nieuwe bouwmogelijkheid in het gebied direct ten noorden van de bestemming 'Agrarisch met waarden' is in strijd met de Verordening ruimte inzake de 'Groenblauwe mantel' en de artikelen die betrekking hebben op de beschermingszone van de EHS. Uit niks blijkt of en in hoeverre wordt voldaan de strikte criteria die worden gesteld. Ook dient een kwaliteitsimpuls plaats te vinden.
- h. In de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een bouwmogelijkheid gemaakt ten behoeve van een agrarische bestemming. Het oprichten van een agrarisch bedrijf in de 'Groenblauw mantel' en 'beschermingszone EHS' is uitgesloten op basis van de Verordening ruimte.
- i. De toekenning van de bestemming 'Agrarisch met waarden' gaat voorbij aan het specifieke regime van de Verordening ruimte. Verder is het toekennen van een bouwmogelijkheid lijnrecht in strijd met de ter plaatse geldende regels.
- j. Het positief bestemmen van de voorgestane herontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf leidt tot een verdere intensivering. Dit vergt een specifieke belangenafweging waarbij de ontwikkeling wordt afgezet tegen de waarden van het gebied, de criteria uit de Verordening ruimte en de belangen van omwonenden. Planologische mogelijkheden worden niet onderzocht, er wordt gehandeld in strijd met de Verordening ruimte en de toets aan een goede ruimtelijke ordening wordt niet doorstaan. De presentatie van het bedrijf als hotel geeft meer aanleiding om vast te stellen dat er strijdigheid is met de Verordening ruimte. Ook strijdig is de zelfstandige activiteit 'Stal Postelhof'.
- k. De bestemmingsomschrijving geeft een aanzienlijke verruiming ten opzichte van de huidige bestemming. De veel intensievere vorm van recreatie verdraagt niet met de waarden van het gebied alsmede de belangen van omwonenden.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a./b. De nieuwe ontwikkelingen en de voorwaarden waaronder die ontwikkelingen plaats kunnen vinden zijn inderdaad summier beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. In de bijlage 1 over de ontwikkelingen van De Postelhof bij deze zienswijzennota zijn de uitbreidingen verder onderbouwd. Vermelding in de publicatie van de ontwikkeling is geen verplichting en hier is geen sprake van een bewuste keuze.
- c. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage bij deze zienswijzennota. De anterieure overeenkomst is gesloten en ligt ter inzage.
- d. Verwezen wordt naar de nadere onderbouwing die aan de afweging wordt toegevoegd en zo een nieuwe afweging is.
- e. De uitbreiding van het vakantiehôtelgebouw richting het Boscheind is een voortzetting van de aldaar aanwezige bebouwing die dus alleen langer wordt. Deze voortzetting van de bestaande situatie geeft geen reden voor een andere/nieuwe afweging van de milieunormen. Volgens de VNG handreiking 2009 (bedrijven en milieuzonering) voldoet een afstand van 10 meter tussen het vakantiehôtelgebouw en de dichtstbijzijnde vakantiewoning om aan de milieunormen te voldoen. Daar wordt hier aan voldaan.
- f. Verwezen wordt naar de nadere onderbouwing die de bedoelde afweging nader vorm geeft.
- g. Zie hiervoor onder f.
- h. Zie hiervoor onder f.
- i. Zie hiervoor onder f.
- j. Zie hiervoor onder f.
- k. Zie hiervoor onder f.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de ruimtelijke onderbouwing voor de gewenste ontwikkelingen op de Postelhof. Het achterste deel van het perceel krijgt nu eveneens een recreatieve bestemming. Dat gebeurt ook naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Het gedeelte van het perceel waar zich de nieuwe overdekte paardenbak en de uit te breiden paardenstal bevinden krijgt de aanduiding 'paardenhouderij' zodat de gebouwen alleen ten behoeve van deze functie kunnen worden benut. Naar aanleiding van het landschappelijke inpassingsplan voor de ontwikkeling van de Postelhof worden de buitenste randen apart bestemd als 'Natuur' op het bestaande terrein en uitbreiding daarvan op de eigendom van de Postelhof direct oostelijk daaraan grenzend. De plangrens wordt als gevolg hiervan opgeschoven. In de regels wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden voldaan aan dit inpassingsplan dat wordt meegenomen als bijlage bij de regels. Tot slot wordt het bestaande zwembad voorzien van een aanduiding.

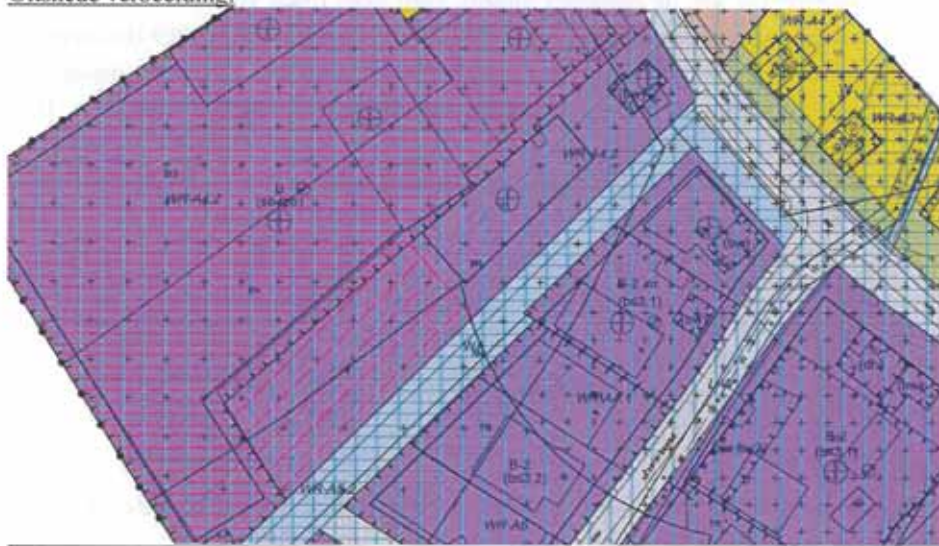
In bijlage 1 is verbeeld welke aanpassingen worden doorgevoerd en is de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

8 Flipse Izeboud Advocaten, Postbus 5528, 4801 DZ Breda, namens firma Franky's VW Service, Loo 59A, 5571 KP Bergeijk (inspraakreactie 7)

De indiener van de zienswijze heeft reeds in het kader van de inspraakprocedure een reactie ingediend en verzoekt de inhoud van de reactie als herhaald en ingelast te beschouwen. De reactie had betrekking op het perceel Rijt 29 waar de oprichting van bedrijfsmatige bebouwing gewenst is en waarbij verzocht wordt om de ecologische verbindingzone zodanig te verschuiven, dat deze geen beletsel meer vormt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing tot aan de rand van de naastgelegen sloot.

Indiener verwijst naar een anterieure overeenkomst die met de gemeente is overeengekomen en geeft aan dat de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet geheel overeenkomt hiermee. Het gaat hierbij om het ontbreken van een bouwvlak op het achterste gedeelte van het perceel conform de situatieschets.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording

Inmiddels is uit nadere informatie vanuit de indiener van de zienswijze meer duidelijk geworden. Omdat alle gronden in eigendom zijn van de indiener, de relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en er een anterieure overeenkomst is afgesloten, zijn er geen belemmeringen om het gehele bedrijfsterrein positief te bestemmen. De eerder als gewenst aangegeven bebouwingsmogelijkheden kunnen nu wel in zijn geheel worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan overeenkomstig de ingediende schets daarvoor en de daar later aan toegevoegde vraag om één bouwvlak. De wijzigingsbevoegdheid op het achterste deel van het perceel komt daarbij te vervallen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het hele perceel krijgt een bedrijvenbestemming met een bouwvlak, waardoor de oprichting van bedrijfsbebouwing op het gehele perceel direct mogelijk is. In de toelichting wordt dit beschreven en worden de onderzoeksresultaten opgenomen. Naar aanleiding van overleggen met het waterschap en de onderzoeksresultaten wordt de ecologische verbindingszone gelegd op een zone van 6 meter langs de strook van het waterschap.

- 9 Van Lierop Cuypers Spierings architecten, Postbus 101 5563 BH Westerhoven, namens Borrenbergs Bouwbedrijf bv, Dorpstraat 104, 5575 AE Luyksgestel en M.C. Kuijken-Kolen, Vlieterdijk 8, 5575 AM Luyksgestel (inspraakreactie 19)**

De indiener van de zienswijze verwijst naar het feit dat de gemeente Bergeijk sinds 2001 in gesprek met cliënten is over de herontwikkeling van de percelen aan de Vlieterdijk.

Naar aanleiding van een ingediende inspraakreactie is het bestemmingsvlak richting het westen uitgebreid, maar is geen rekening gehouden met de reeds gemaakte afspraken en gedane toezeggingen met Borrenbergs Bouwbedrijf bv inzake de herontwikkeling van zijn perceel.

Indiener verwijst naar de Nota inspraak en vooroverleg waarin de gemeente aangeeft dat geen wijzigingsbevoegdheid wordt toepast, omdat het niet reëel is dat de locatie vanwege milieucirkels binnen een periode van 10 jaar tot ontwikkeling wordt gebracht. Indiener geeft aan dat er diverse ontwikkelingen gaande zijn, die op korte termijn er toe kunnen leiden dat de aanwezige milieucirkels komen te vervallen en verzoekt nogmaals om een directe bouwtitel of een wijzigingsbevoegdheid.

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

In dit geval belemmert de feitelijke bebouwde situatie op het perceel Rijt 27 en 27a/hoek Zoferbeemd de uit het geldende bestemmingsplan overgenomen mogelijkheid om op een ruimtelijk verantwoorde manier een tweede bedrijfswoning te kunnen bouwen in een zone aan de Zoferbeemd achter Rijt 27a. Door die zone nog verder richting de Rijt te verschuiven kan de bedrijfswoning dichterbij de Rijt worden gesitueerd waardoor dat bebouwingslint van hoofdzakelijk woningen verstrekt wordt en bovendien een meer duidelijkere verhouding ontstaat tussen de bedrijfswoningen aan 'het portaal' van het bedrijventerrein en de bedrijfsbebouwing daarachter.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zone voor de bouw van de tweede bedrijfswoning op het perceel Rijt 27 wordt conform het ingediende voorstel vergroot richting de Rijt.

11 Architectenburo Maas, Dijk 28 5521 AZ Eersel, namens de heren G.J.M. Castellijns en R.R. van Heugten, Dorpstraat 88 5575 AE Luyksgestel (inspraakreactie 1)

Indiener verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen zodat tegemoet wordt gekomen aan de volgende zienswijzen:

- a. *de aanpassing aan de hoofdbestemming naar aanleiding van de inspraakreactie voldoet niet aan de huidige en gewenste situatie. Niet alleen het linkerpand, maar het gehele bouwvlak zou de aanduiding 'bedrijfswoning' moeten krijgen, zodat overeenkomstig het gebruik de hele verdieping kan worden bewoond.*
- b. *Verzocht wordt om op het achterste deel van het perceel een woonbestemming te leggen en één woning mogelijk te maken. In de huidige situatie is er vanwege de open plek in de straatwand van de Burgemeester Magneestraat geen sprake van een fraai beeld en is horeca geen logische bestemming. In tegenstelling tot de eerdere motivatie voor de afwijzing van dit verzoek, meent indiener dat er met het voorstel wel degelijk ingespeeld wordt op een logische ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling die recht doet aan de woonkwaliteit in de achter gelegen wijk en bovendien ook aan de horecabestemming aan de Dorpstraat. Er is sprake van een duidelijk te behalen kwaliteitswinst. Omdat het bij bestemmingsplannen gaat om visie en lange termijnen, zou de huidige marktsituatie geen reden mogen zijn. Eventueel zou ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen kunnen worden zodat de gemeente nauw betrokken blijft en de mogelijkheid tot sturing behoudt.*

Uitsnede verbeelding

**Beantwoording:**

- a. Overeenkomstig het bestaande gebruik wordt de aanduiding voor de bedrijfswoning over het hele bouwvlak van de horecabestemming van Dorpstraat 88 gelegd.
- b. De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

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

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken, waardoor er geen medewerking kan worden verleend. Daardoor wordt verder ook geen ruimtelijke/stedenbouwkundige

afweging gemaakt over de planologische aanvaardbaarheid van woningbouw ter plekke.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Overeenkomstig het bestaande gebruik wordt de aanduiding voor de bedrijfswoning over het hele bouwvlak van de horecabestemming van Dorpstraat 88 gelegd.

12 De heer G. van der Mierden, namens de families N.A. Schampers en Kinderen Schampers, Vlieterdijk 17 en 21, 5575 AM Luyksgestel

Indiener verzoekt om het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dan wel de mogelijkheid van het wijzigen van het bestemmingsplan om het totale plan Vlieterdijk mogelijk te maken. Het is naar mening van indiener reëel dat de locatie binnen een periode van 10 jaar tot ontwikkeling wordt gebracht. Tevens verwijst inspreker naar gesprekken tussen de gemeente en betrokken partijen om tot een gewenste oplossing te komen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De sanering van de bedrijfslocaties aan de Vlieterdijk en ontwikkeling van dat gebied voor woningbouw is afhankelijk van een toekomstige, gunstige wijziging van de milieusituatie van onringende agrarische activiteiten en daarnaast de beschikbaarheid van woningbouw-aantallen. Beide aspecten vallen op dit moment negatief voor de locatie uit, zodat geen bestemmingswijziging van de bedrijvenbestemming aan de orde is. Ook niet met een wijzigingsbevoegdheid die woningbouw in de toekomst indirect mogelijk zou kunnen maken. Daarvoor zijn de vorderingen in het proces toch nog te ongewis. Het past dan beter een planherziening in procedure te brengen op het moment dat genoemde belemmeringen opgelost zijn in plaats van nu een voorschot te nemen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13 De heer R. Oliver, Riouwstraat 115, 2585 HN Den Haag

De indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de nieuwe wijze van bestemmen van het recreatiepark Kopertout waarbij de recreatiewoning meer centraal op een perceel gezet kunnen worden. Bij de aanleg van het vakantiebungalowpark is destijds de spreiding van de huisjes optimaal geregeld. De nieuwe wijze van bestemmen betekent een enorme inbreuk op de privacy en het zicht van andere huisjes.

De inbreuk op de privacy door het vrijlaten van de positie van een recreatiewoning op het perceel is vele malen groter dan de bescherming die wordt geboden door gestelde eisen met betrekking tot maatvoering.

Indiener geeft aan dat de wijze van bestemmen niet strookt met de gedachte het park op den duur de recreatieve functie meer terug te geven. Daarbij is indiener in de veronderstelling dat niet wordt tegemoetgekomen aan de wens van een inspreker om de inhoudsmaat van 200 m³ los te laten.

Indiener kan zich indenken dat op sommige plekken in het park het niet bezwaarlijk is om de exacte positionering los te laten en verzoekt de regeling sterk te clausuleren. Toestemming van de eigenaren van de omliggende percelen zou daarbij nodig zijn.

Om te voorkomen dat er door sloop- en herbouwwerkzaamheden sprake is van een langdurige en grondige verstoring van het woon- en recreatieklimaat zouden er beperkingen aan de periode van sloop en herbouw moeten worden gesteld wat betreft de bouwtijd met betrekking tot de periode en werkzaamheden in de avonden en weekeinden.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

- a. De mogelijkheid om de recreatiewoningen meer centraal op de eigendommen te kunnen zetten is met name ingegeven door de behoefte om de bebouwing op een zodanig andere plek terug te bouwen, dat een logischer gebruik van de recreatiewoning en het perceel plaats kan vinden. Verder kan daardoor een meer evenwichtiger verdeling van de bebouwing op het park tot stand komen. De aanvankelijk gevraagde wijzigingsbevoegdheid om de verplaatsing van de recreatiewoningen mogelijk te maken is vervolgens vertaald in een directe mogelijkheid de woningen ergens binnen het bouwvlak te plaatsen of op de plaats van de aanduiding.
Om tot een goede afweging te komen of de nieuwe plaats van de recreatiewoning uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt, maar ook gelet op de bestaande uitzichten en privacy, acceptabel is voor gemeente en omgeving wordt de verplaatsing van de recreatiewoningen opgenomen in een afwijkingsbevoegdheid.
Als voorwaarden worden gesteld dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van het recreatief genot en dient getoetst te worden of de nieuwe plek ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel is.
Overlast van sloop- en bouwwerkzaamheden is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente en de omgevingsvergunning voor sloopwerkzaamheden en is geen ruimtelijk relevant aspect dat in bestemmingsplannen opgenomen kan worden.
- b. In tegenstelling tot de indiener over het volume van de recreatiewoningen stelt, is geen inhoudsmaat meer voor de recreatiewoningen opgenomen. De grootte / het volume van de recreatiewoning is beperkt doordat een maximale oppervlaktemaat en hoogtes zijn geregeld.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verplaatsing van de recreatiewoningen wordt gekoppeld aan een afwijkingsmogelijkheid waarbij als voorwaarden worden gesteld dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van het recreatief genot en dient getoetst te worden of de nieuwe plek ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel is. Bij vervangende nieuwbouw dient de nieuwe recreatiewoning voor minimaal 60% ter plaatse van de huidige locatie te worden gesitueerd, uitbreiding mag alleen aansluitend aan de bestaande bebouwing plaatsvinden.

14 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Provincie Noord-Brabant constateert dat het bestemmingsplan op de volgende thema's strijdig is met de Verordening ruimte:

- a. *Thema 'Stedelijke ontwikkeling', artikel 3.5, regels voor nieuwbouw van woningen: in het plan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Naast de 22 mogelijkheden voor woningsplitsing zijn er nog allerlei 'losse' mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren. De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te van de wijze waarop de afspraken daarover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit. De provincie verwijst naar de gemeentelijke reactie op de vooroverlegreactie waarin wordt gesteld dat de wijzigingsbevoegdheden voortvloeien uit oude afspraken binnen de geldende plancapaciteit. De provincie mist evenwel een koppeling met de gemeentelijke toezegging van juni 2011 omtrent Tilliaans Noord in het kader van het toen in procedure zijnde bestemmingsplan MFA Luyksgestel. Het is dan ook onduidelijk of met de toename van de woningvoorraad provinciale belangen in het geding zijn.*
- b. *Thema 'Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied' t.a.v. recreatiebedrijf Boscheind 73-75: de provincie wijst op het op 11 juli 2005 genomen (goedkeurings)besluit over het ter plaatse vigerend bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven Luyksgestel'. Aan de recreatieve bestemming direct ten zuiden van de bebouwing was destijds goedkeuring onthouden, daarnaast was het achterste perceelsgedeelte destijds niet bestemd als recreatieve bestemming. Aan een bestaand paardenstalletje is wel goedkeuring verleend. Gelet op het voorgaande gaat de provincie uit van een uitbreiding van het recreatief bedrijf, zowel qua bestemming als toegestane bebouwing. Het bouwvlak op het achterste gedeelte van het perceel, ter hoogte van de paardenbak, is niet opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie-Vakantieverblijf'. Daardoor ontstaat met een overkapping van de paardenbak een nieuwvestiging van een ruimtelijke (recreatieve) ontwikkeling waardoor sprake is van strijdigheid met de provinciale belangen. Bovendien is er sprake van een strijdigheid met de opgenomen agrarische bestemming. Verzocht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te vervatten in een adequate bestemming. Verder wordt er aangegeven dat er een verantwoording opgenomen moet worden over hoe is omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.*

- c. *Thema 'Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied' t.a.v. 'Weijergaarde'. de provincie wijst op het op 11 juli 2005 genomen (goedkeurings)besluit over het ter plaatse vigerend bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven Luyksgestel'. Aan de recreatieve bestemming was destijds goedkeuring onthouden ondermeer omdat er sprake zou zijn van nieuwvestiging. Thans is weer voorzien in een positieve bestemming en zijn bebouwingsmogelijkheden opgenomen waaronder die voor een bedrijfswoning. De plantoelichting geeft geen inzicht in de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling, mede tegen het licht van het eerdere besluit. Ook wordt een verantwoording gemist hoe is omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.*

Beantwoording:

- a. Bij de procedure voor het bestemmingsplan voor de MFA in Luyksgestel heeft de gemeente zich bereid verklaard de 16 woningen die in dat bestemmingsplan toegelaten werden als directe bouwbestemmingen in de woninguitbreidingslocatie Tiliaans-Noord in mindering te brengen. Dat is verwerkt in het huidige ontwerpbestemmingsplan. Bij de splitsing van de 22 woningen mogen volgens artikel 27.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan maximaal twee woningen ontstaan, dus maximaal 44 woningen. Zoals in de toelichting al gesteld is zijn deze splitsingsmogelijkheden gewoon overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en behoren tot de bestaande plancapaciteit van onze gemeente.
- In de gemeentelijke woningbouwmatrix is ook al rekening gehouden met de vermindering van de 16 woningen in Tiliaans-Noord en de 22 woningen die uit de splitsing kunnen ontstaan. De woningen zijn onderdeel van het woningbouwprogramma en vallen binnen de kaders van de Verordening ruimte. Dit zal in de toelichting verduidelijkt worden.
- Het aantal 'losse' nieuwe woningen bedraagt, zoals beschreven op bladzijde 40 van de toelichting, zes. Twee daarvan komen uit het geldende bestemmingsplan en behoren ook weer tot de bestaande plancapaciteit, drie via een voorwaardelijke wijzigingsbevoegdheid die onder andere gekoppeld is aan het volkshuisvestingsbeleid en daarbinnen beschikbare woningcapaciteit en één bedrijfswoning wijzigt in een gewone woning. Hiermee is rekening gehouden in de genoemde woningbouwmatrix. De woningen zijn onderdeel van het woningbouwprogramma en vallen binnen de kaders van de Verordening ruimte. Dit zal in de toelichting verder verduidelijkt worden.
- b. Zie voor de uitgebreide motivatie van de bestemming van De Postelhoef, Boscheind 73-75 de bijlage 1 bij deze nota.
- c. Zie voor de uitgebreide motivatie van de bestemming van Weijergaarde, Boscheind 79 de bijlage 2 bij deze nota.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt met de aantallen nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt en de verankering daarvan. De bestemmingen van de recreatiebedrijven De Postelhoef en Weijergaarde worden uitgebreider gemotiveerd in bijlagen bij de toelichting.

15 Mevrouw R. Renders, David Teniersdreef 15, 3920 Lommel, namens J.M.L. Beheer bv

De indiener van de zienswijze verwijst naar de verklaring van geen bezwaar van de Provincie Noord-Brabant van 16 oktober 2007 ten behoeve van het aan de westzijde uitbreiden van het bedrijfspand aan de Rijt 17. In deze verklaring verzocht de provincie de gemeente Bergeijk een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf aan de oostzijde zou komen te vervallen. Indiener verzoekt de verbeelding hierop aan te passen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De bij de genoemde verklaring van geen bezwaar te wijzigen uitbreidingsmogelijkheid van het metaalbedrijf Rijt 17, die behalve verwerking in de milieuvergunning verder nog niet tot uitvoering is gekomen, wordt opgenomen in de verbeelding. Het gaat hier om het gewijzigd inzetten van bestaande uitbreidingsruimte uit het geldende bestemmingsplan.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bouwvlak van Rijt 17 wordt aangepast, waarbij de bedrijvenbestemming met uitbreidingsmogelijkheden achter de woningen Rijt 9 t/m 15 wordt ingewisseld tegen uitbreiding van het bouwvlak op de bedrijvenbestemming richting Rijt 27.

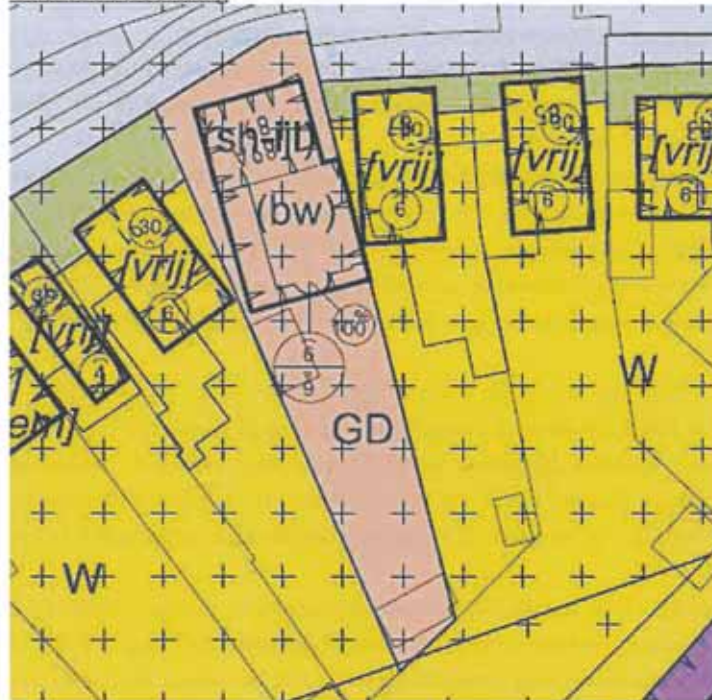
16 De heer B. van der Sterren, Dorpstraat 89, 5575 AE Luyksgestel (inspraakreactie 26)

Indiener geeft aan dat zijn eerder ingediende inspraakreactie met betrekking tot het pand Dorpstraat 89 integraal onderdeel uitmaakt van zijn zienswijze. Indiener verzoekt nogmaals om aan zijn pand ook een zelfstandig gebruik als woning te verbinden en merkt over de gebruikte argumenten om geen medewerking te verlenen het volgende op:

- a. *Dat op het perceel de bestemming 'bedrijfswoning' mede is toegekend om daarmee het nadeel van de huidige bestemming te compenseren' zou het verzoek tot planschade niet (voldoende) honoreren.*
Indiener is verbaasd over het feit dat het college nu het standpunt huldigt dat er sprake is van een compensatie van een eerdere omissie in het geldende bestemmingsplan, terwijl de planschade die voortvloeit uit de destijds verleende vrijstelling om het pand ook als bedrijfswoning te gebruiken, wel voor rekening van indiener zou moeten komen. Het beoogde doel kan ook worden gecompenseerd door het verzoek in te willigen.
- b. *Door bij andere zelfstandige woningen er op te wijzen dat er sprake is van ruimtelijk gegroeide situaties wordt diplomatiek gezegd dat er nooit is gehandhaafd is en er nu maar positief wordt bestemd. Illegaliteit wordt beloond. Inspreker doet beroep op het gelijkheidsbeginsel. Daarbij wordt nog verwezen naar vergelijkbare bestemmingen in de Dorpstraat die nu wel een zelfstandige woonbestemming mogelijk is gemaakt*
- c. *Behoud van de leefbaarheid van de kern kan niet als argument worden gebruikt om een zelfstandige woonbestemming te weigeren, omdat het maar de vraag is of de in de gemengde bestemming mogelijk gemaakte functies nog als meest doelmatig gebruik kunnen worden gezien. Detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening zijn steeds moeilijker in Luyksgestel te realiseren.*
- d. *Uit praktijkervaring blijkt, dat een rendabele bedrijfsmatige functie in het pand niet haalbaar is. Met 2 tot 3 zelfstandige woonruimten in het pand krijgt het gebouw een economisch uitvoerbare bestemming. Verzoek is dat mogelijk te maken.*
- e. *De afwijzing van de gevraagde maatschappelijke bestemming verbaast. Van een afweging tussen de bestaande bestemming versus de aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkelingen is niet gebleken. De maatschappelijke functie geeft een toegevoegde waarde. Bovendien zijn nu rechtstreeks toegelaten functies niet gebruikt/concreet gemaakt. Verzoek is de maatschappelijke bestemming alsnog op te nemen.*

- f. *Het toestaan van huisgebonden beroepen past bij uitstek in een gemengde bestemming. Het aantal vierkante meters daarvoor zou zelfs vergroot kunnen worden. Zo wordt het onderscheid tussen hoofdzakelijke bedrijfsmatige functies en hoofdzakelijke woonfuncties kleiner. Dat past bij de visie van het bestuur die zelfstandige functies van huisgebonden beroepen in een gemengde bestemming wel toelaat. Verzoek is de huisgebonden beroepen binnen een vergrote oppervlakte binnen de gemengde bestemming toe te laten.*
- g. *Gepleit wordt voor een ruime centrumbestemming waarin snelle uitwisseling van functies mogelijk is, i.p.v. de huidige enge vorm van bestemmen.*

Uitsnede verbeelding

**Beantwoording:**

- a. Bij Dorpstraat 89 is sprake van een bedrijf met een woning en daar is dan ook de meest logische en passende bestemming aan gegeven. Dat de bestemming van de bedrijfswoning in het geldende bestemmingsplan niet is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan en dat nu weer hersteld is bevestigd alleen maar de bedoelingen van dit conserverend bestemmingsplan om vooral de bestaande zaken vast te leggen. De planschadeaanvragen naar aanleiding van verbouwing van het pand Dorpstraat 89 en het ontbreken van de aanduiding van de bedrijfswoning doorlopen aparte procedures. Het gebruik van de ruimtelijke argumenten en verwijzing naar het bestemmingsplan wordt in die procedure beoordeeld.
- b. De conclusie over het nalaten van handhaving bij ontstane en positief bestemde woonsituaties bij panden die vroeger ook een gemengde bestemming hadden, zijn voor rekening van de indiener van de zienswijze.

Anders dan in zijn geval is bij de opstelling van het bestemmingsplan geconstateerd dat bij die panden zelfstandige woonsituaties waren vergund/ontstaan. Het is dan logisch de passende, conserverende bestemming daarvoor te geven. Er is geen sprake van vergelijkbaarheid met Dorpstraat 89 waar een horecafunctie is vergund en een bedrijfswoning daarvoor wordt gebruikt.

- c. De leefbaarheid van de kern van Luyksgestel is een zuiver motief om geen woonbestemming toe te staan i.p.v. de gemengde bestemming. Inruilen van bestemmingen die mogelijkheden bieden om het voorzieningenniveau in de kern op peil te houden voor woonbestemmingen verzwakt die leefbaarheid.

Het is makkelijk een horecabestemming, detailhandelbestemming of andere gemengde bestemmingen te wijzigen in een woonbestemming, maar andersom niet. Dit vergt een zorgvuldige afweging bij dit soort verzoeken. In dit geval is gekozen de feitelijke situatie ook zo te bestemmen, omdat dat de meest ruimtelijk wenselijke situatie ter plekke op dit moment is.

- d. De gemengde bestemming geeft op zich voldoende mogelijkheden voor een rendabele exploitatie. De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

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

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend.

Bovendien is er eerdergenoemde ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging gemaakt over de wenselijke planologische situatie ter plekke.

- e. De gegeven mogelijkheden binnen de gemengde bestemming vloeien voort uit bestaande bestemmingen, gebruik en ontwikkelingen binnen de toepassingsmogelijkheden van gemengde bestemmingen die leiden tot ruimere gebruiksomschrijvingen. Het toestaan van maatschappelijke bestemmingen past niet in de reeks van mogelijkheden van een gemengde bestemming.

Een maatschappelijke bestemming zoals een school, kerk of gemeenschapshuis vraagt een aparte ruimtelijke afweging met een aparte bestemming. Dit soort functies zijn ook vaak in andere gebieden te vinden dan een winkelstraat. Dat er dan ook nog geen echt plan is voor maatschappelijk gebruik van Dorpstraat 89 maakt de afweging een dergelijk bestemming niet toe te voegen.

- f. Zoals ook al gesteld in de reactie op de inspraak zijn aan-huis-gebonden beroepen bedoeld als extra aanvulling op woonbestemmingen.

Het past ruimtelijk niet andere bestemmingen zoals de gemengde bestemmingen met dit ondergeschikt gebruik te verruimen, omdat het simpelweg niet de bedoeling is, veelzijdige specifieke bestemmingen als gemengde bestemmingen uit te breiden met een ondergeschikt gebruik dat toegeschreven is naar soepelheid bij enkelvoudige bestemmingen zoals woonbestemmingen. Dit strookt niet met de bedoelingen van deze regeling en zorgt voor onevenwichtige en onlogische en ongewenste bestemmingen.

- g. De gemengde bestemming is afgestemd op de centrumfuncties die je in een kleine kern als Luyksgestel kunt verwachten. Een ruimere centrumbestemming als in de grote kern Bergeijk is niet vergelijkbaar en dus niet één op één over te nemen. De vragen naar ruimere invulling van de gemengde bestemming of een nog ruimere centrum bestemming staan overigens wel haaks op de vragen naar één of meerdere woonbestemmingen i.p.v. die bestemmingen. De indiener van de zienswijze geeft hiermee aan nog geen duidelijke visie van de toekomst van zijn eigendom te hebben. Dan is nogmaals herhaald, dat de gegeven conserverende ruime bestemming op dit moment de juiste bestemming is.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17 Veco Exploitatiemaatschappij, Postelscheheideweg 2-17a 5575 XC Luyksgestel (inspraakreactie 29)

De indiener van de zienswijze vraagt de maximale bouwhoogte voor de recreatiewoningen op bungalowpark De Koperteut op 6 meter te houden net zoals in de geldende bestemming i.p.v. de hoogte van 5,5 meter die het nieuwe bestemmingsplan noemt.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

Zoals duidelijk in de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven is de inhoudsmaat voor de woning voortaan weggelaten en de omvang van de vakantiewoningen te regelen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5,5 meter. De nokhoogte staat ook in het geldende bestemmingsplan. In die zin dient de maat dan naar die gegevens aan te worden gepast te worden naar 5,5 meter voor de nokhoogte.

Niet alleen voor de Koperteut, maar ook voor andere recreatiepercelen is de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoningen 1' van toepassing. Voor deze percelen is de maximale hoogte van 6 meter van toepassing. Er is dus geen sprake van een ommissie.

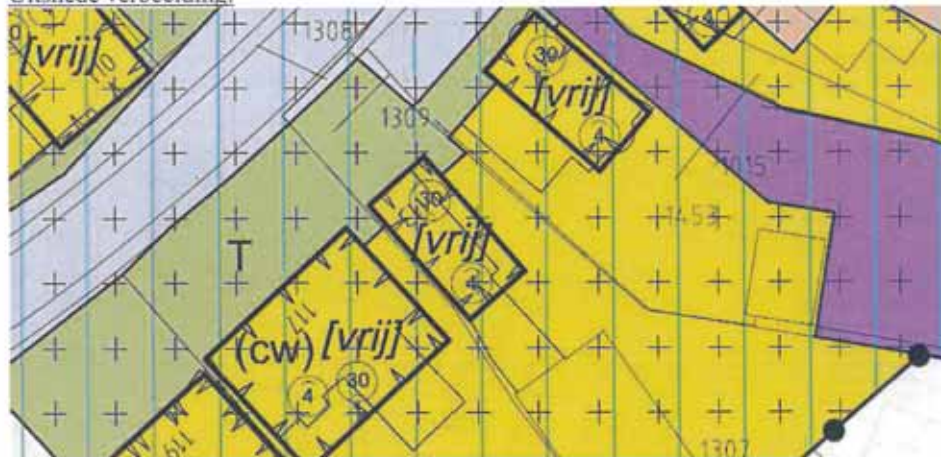
Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18 Verhagen Bouwadvies, Tempellaan 117, 5682 ZT Eindhoven, namens mevrouw M. Putman-de Bruijn, Dorpstraat 113/113a Luyksgestel (inspraakreactie 22)

De indiener van de zienswijze verzoekt om de uitbreiding van de woonfunctie ten behoeve van de woning Dorpstraat 113a conform de bijgevoegde tekening. Indiener had reeds een inspraakreactie ingediend maar merkt op, dat de reactie verkeerd is geïnterpreteerd. Het is niet namelijk niet de bedoeling om extra bijgebouwen op het perceel op te richten, zoals tevens verwoord tijdens een gesprek op 29 juni 2012.

Door het vergroten van de woonbestemming kan de vrijkomende ruimte worden gebruikt als tuin en kan ter plaatse een vergunningvrij bouwwerk worden opgericht ten behoeve van de opslag voor balen hooi en stro. De balen zouden dan uit het bijgebouw direct grenzend aan de woonruimte kunnen worden verwijderd ten gunste van de brandveiligheid. Indiener verwijst naar een opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van een bestemmingsvlak en zegt te voldoen aan de voorwaarden. Een verricht bodemonderzoek toont aan dat er geen archeologische waarden meer zijn. Indiener verzoekt om aan te geven dat de zienswijze voldoende duidelijk is.

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

De indiener van de zienswijze heeft zijn eerdere verzoek goed verduidelijkt. Dat maakt een juiste afweging van dat verzoek mogelijk. Het gebied waarvoor de uitbreiding van de woonbestemming gevraagd wordt ligt nu in het bestemmingsplan voor het buitengebied en heeft nu de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De achterkant van de lintbebouwing aan de Dorpstraat grenst namelijk aan agrarisch gebied waar een beek door loopt. Vanwege het ecologisch belang van de beek is de grond tevens bestemd voor behoud en herstel van landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor het watersysteem en ecologische waarden van het gebied. Om die natuurlijke waarden zoveel mogelijk te beschermen is de plangrens aan deze achterkant van de Dorpstraat, zo dicht mogelijk bij de bestaande woningen en bijgebouwen gehouden. Hierbij is rekening gehouden met bestaand gebruik en gebouwen op de gronden. Hoewel het logisch lijkt bij Dorpstraat 113 de achtergrens voor de woningbestemming wat op te schuiven is dat niet zo wenselijk vanwege de noodzaak het buitengebied bij de beek verder zoveel mogelijk in tact te laten om de natuurwaarden te beschermen.

De genoemde wijzigingsbevoegdheid geldt alleen voor het wijzigen/aanpassen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Wanneer uit onderzoek blijkt dat een gebied onderzocht is en de aanwezige archeologische waarden bekend zijn (geen waarde of juist heel waardevol) kan de dubbelbestemming van de verbeelding worden verwijderd, zodat later geen onderzoek meer verplicht is, of worden gewijzigd. Deze wijzigingsbevoegdheid kan niet voor de onderhavige situatie worden gebruikt.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19 De heer L. Wijns en mevrouw J. Buijs, Prins van Luikstraat 91, 5575 BW Luyksgestel

Indiener geeft aan dat de woonbestemming op hun perceel geringer is ingekaderd dan momenteel de werkelijke situatie is. Het stuk grond aan de zijkant van de garage heeft nu geen woonbestemming. In werkelijkheid staat hier al een fors aantal jaren een schutting van circa 2 meter. Indiener verzoekt om een woonbestemming voor het zijperceel zoals dat ook bij andere percelen te Luyksgestel het geval is.

Uitsnede verbeelding

Beantwoording:

Omdat in de meeste woonbuurten het groene karakter wordt bepaald door de (voor)tuinen zijn de afmetingen van voortuinen en tuinen op hoeken van wegen zoveel mogelijk behouden. Binnen dit bestemmingsplan zijn voor- en zijtuinen bestemd als 'Tuin' om te voorkomen dat ter plaatse bijgebouwen kunnen worden opgericht. Op een aantal plekken kan is hiervan afgeweken, omdat er reeds een bestaand bijgebouw aanwezig, er geen of zeer weinig 'overburen' uitkijken op het zijperceel, het zijperceel grenst aan een brede openbare groenvoorzieningen of een minder belangrijke weg of omdat er geen verstoring plaatsvindt van de rooilijn van de bebouwing gelegen aan de weg welke grenst aan het zijperceel ('om de hoek').

In de onderhavige situatie zou het betekenen dat extra bijgebouwen op het zijperceel een verdere verstoring van de rooilijn zou opleveren. Het feit dat er reeds een erfafscheiding staat, doet hier geen afbreuk aan. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dus niet verruimd.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

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

- De goothoogtes van de twee bestaande loodsen op Rijt 31 worden op maximaal 5 en 7 meter gesteld met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter.
- De ondersteunde horecafunctie t.b.v. De Postelhoef wordt in de regels opgenomen. Het bouwvlak voor de stallen van de groepsaccommodatie Weijergaerde wordt aangepast aan de feitelijke bebouwing.
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met de ruimtelijke onderbouwing voor de gewenste ontwikkelingen op de Postelhoef. Het achterste deel van het perceel krijgt nu eveneens een recreatieve bestemming. Dat gebeurt ook naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Het gedeelte van het perceel waar zich de nieuwe overdekte paardenbak en de uit te breiden paardenstal bevinden krijgt de aanduiding 'paardenhouderij' zodat de gebouwen alleen ten behoeve van deze functie kunnen worden benut. Naar aanleiding van het landschappelijke inpassingsplan voor de ontwikkeling van de Postelhoef worden de buitenste randen apart bestemd als 'Natuur' op het bestaande terrein en uitbreiding daarvan op de eigendom van de Postelhoef direct oostelijk daaraan grenzend. De plangrens wordt als gevolg hiervan opgeschoven. In de regels wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden voldaan aan dit inpassingsplan dat wordt meegenomen als bijlage bij de regels. Tot slot wordt het bestaande zwembad voorzien van een aanduiding.
- De bestemmingen van de recreatiebedrijven De Postelhoef en Weijergaerde worden uitgebreid gemotiveerd in de bijlagen bij de toelichting en de verbeelding wordt hierop aangepast (zie bijlage 1 en 2).
- Overeenkomstig het bestaande gebruik wordt de aanduiding voor de bedrijfswoning over het hele bouwvlak van de horecabestemming van Dorpstraat 88 gelegd.
- Het hele perceel Rijt 29 krijgt een bedrijvenbestemming met één bouwvlak, waardoor de oprichting van bedrijfsbebouwing tot een maximum van 2.500 m² op het gehele perceel direct mogelijk is (zie bijlage 4). In de toelichting wordt dit beschreven en worden de onderzoeksresultaten opgenomen. Naar aanleiding van overleggen met het waterschap en de onderzoeksresultaten wordt de ecologische verbindingszone gelegd op een zone van 6 meter langs de strook van het waterschap.
- De zone voor de bouw van de tweede bedrijfswoning op het perceel Rijt 27 wordt conform het ingediende voorstel vergroot richting de Rijt.
- De verplaatsing van de recreatiewoningen op bungalowpark De Koperteut wordt gekoppeld aan een afwijkingsmogelijkheid waarbij als voorwaarden worden gesteld dat er geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van het recreatief genot en dient getoetst te worden of de nieuwe plek ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel is. Bij vervangende nieuwbouw dient de nieuwe recreatiewoning voor minimaal 60% ter plaatse van de huidige locatie te worden gesitueerd, uitbreiding mag alleen aansluitend aan de bestaande bebouwing plaatsvinden.

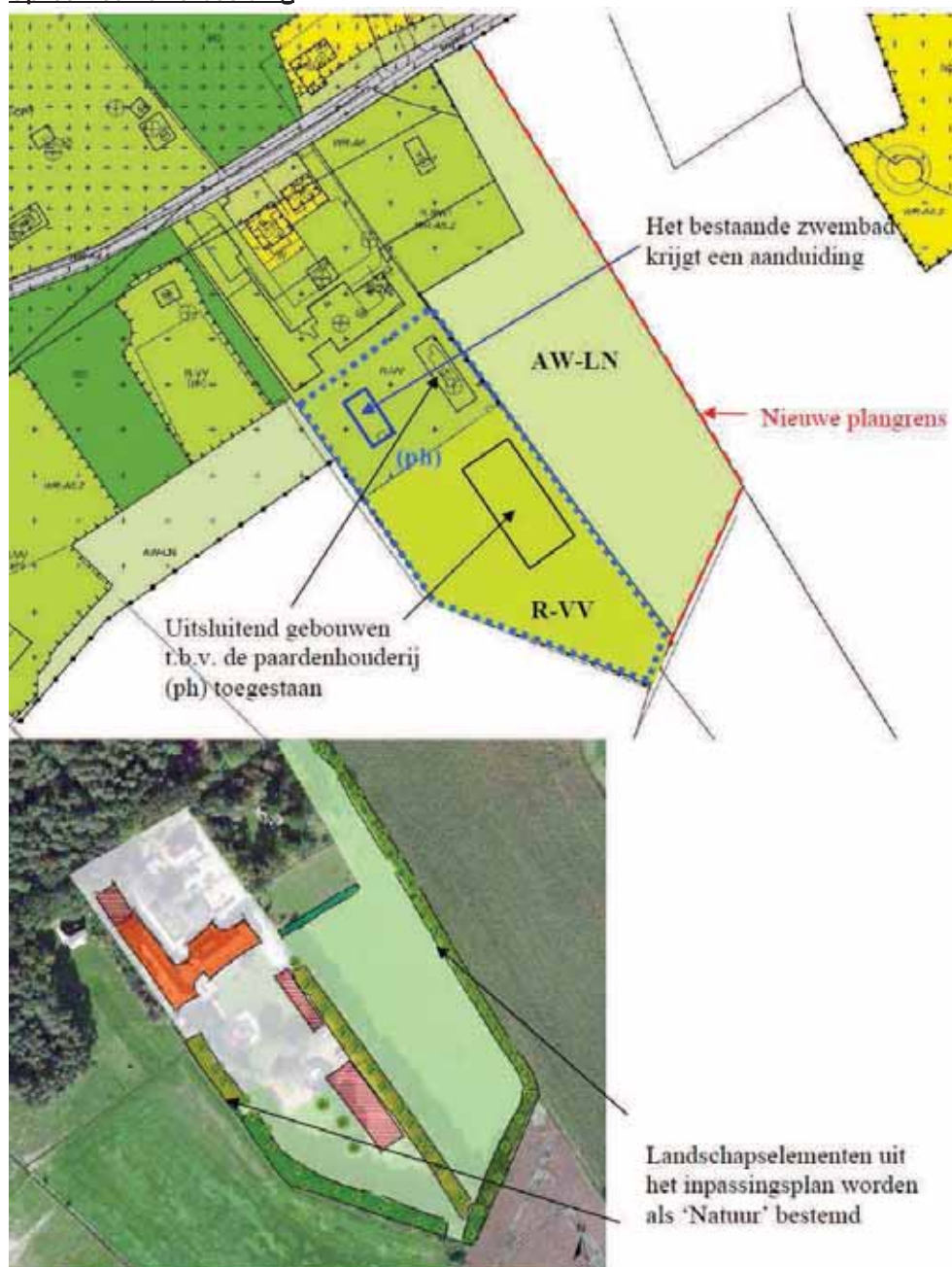
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt met de aantallen nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt en de verankering daarvan.
- De verbeelding van het bouwvlak van Rijt 17 wordt aangepast, waarbij de bedrijvenbestemming met uitbreidingsmogelijkheden achter de woningen Rijt 9 t/m 15 wordt ingewisseld tegen uitbreiding van het bouwvlak op de bedrijvenbestemming richting Rijt 27.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

- De bouwvlakken voor de recreatiebedrijven De Postelhoeve en Weijergaerde krijgen een aanduiding waardoor duidelijk is wat per bouwvlak voor functie toegestaan is.
- Het bedrijfsbestemmingsvlak van Vlieterdijk 8 en 10 wordt aangepast voor de bedrijfswoning aldaar. In de regels komt een minimale afstand van die bedrijfswoning tot de voorste perceelsgrens van 5 meter.
- De toelichting wordt in 4.2 aangepast voor omschrijving van de geurhinder voor de ontwikkelingslocatie naast Sengelsbroeksestraat 34, omdat geen onderzoek nodig is.
- Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Bergeijk wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. Zo wordt dit beleid opgenomen in de toelichting. En voor wat betreft de regels en de verbeelding worden de aanduidingen 'minimale dakhelling' (30 graden) opgenomen voor de panden die conform het nieuwe welstandsbeleid hoog gewaardeerd zijn.
- In de toelichting wordt de paragraaf 'Archeologie en cultuurhistorie' geactualiseerd door te spreken over de 'Erfgoedverordening Gemeente Bergeijk 2012'.
- De regels voor een bedrijfsverzamelgebouw wordt aangepast aan de regeling zoals deze ook was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'.
- De specifieke bouwaanduiding voor de luifel bij de horecabestemming Rijt 1 wordt in de regels verduidelijkt.
- Aanpassen bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' vanwege uniformiteit (zie bijlage 6)
- De regels voor overkappingen binnen de recreatiebestemmingen worden zo aangepast dat overkappingen buiten het bouwvlak niet toegestaan zijn.
- Bij de afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van mantelzorg wordt opgenomen dat de regeling ook geldt voor een bedrijfswoning.
- De regeling omtrent de hoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen wordt verduidelijkt wat betreft de verhouding maximale bouwhoogte bijbehorend bouwwerk versus hoofdgebouw in die zin, dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5,5 m, dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 6,5 m, de hoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m.
- Het bouwvlak van de woning Kapellerweg 11 wordt 3 meter breder in westelijke richting conform het raadsbesluit behorende bij Luykgestel'96 (zie bijlage 5).
- De gronden met de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' ten noorden van de bestemming 'Recreatie - Fietscrossterrein' wordt aan de westkant bestemd als 'Groen' (zone van 50 meter) en aan de oostkant als 'Recreatie - Fietscrossterrein'. In de toelichting wordt een onderbouwing opgenomen (zie bijlage 3).

Bijlage 1 - Onderbouwing ontwikkelingen De Postelhoeve

Opzet nieuwe verbeelding



9. De Postelhoef

De Postelhoef betreft een recreatiebedrijf aan het Boscheind 73 te Luyksgestel. Eigenaar heeft het verzoek gedaan het recreatiebedrijf uit te breiden. Het betreft hier een uitbreiding van de bestaande recreatieve bebouwing, het bouwen van een nieuwe opslagloods en het overkappen van een paardenbak. De opslagloods en de paardenbak zijn gesitueerd buiten het bestaande recreatieve bestemmingsvlak.

Op grond van de verordening ruimte is het toegestaan een horecabedrijf in de Groenblauwe mantel uit te breiden tot 1,5 ha. Daarbij dient zorg gedragen te worden voor de bescherming en ontwikkeling van de Groenblauwe mantel en dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De ontwikkeling van de Postelhoef betreft een vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, een vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en een bestemmingswijziging. Voor het bepalen van de 'investering in de kwaliteitsverbetering' is een maatwerk methode ontwikkeld, waarbij de investering in de kwaliteitsverbetering wordt afgezet tegen de waardestijging van het projectperceel.

Voor het berekenen van de kwaliteitsverbetering is gebruik gemaakt van de Landschapsinvesteringsregeling 'De Kempen' van 24 aug. 2012 (LIR). De uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bouw mogelijkheden op het bestaande bouwblok wordt gezien als de 'uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming met extra te bebouwen oppervlak'.

In het achtergelegen gebied staan momenteel een opslagloods en wat paardenstallen. Deze zijn niet als zodanig opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande opslagloods heeft een omvang van 100m² en de paardenstallen hebben een omvang van 200m². De opslagloods wordt herbouwd en zal in de beoogde situatie een omvang hebben van 250m². Tegen de paardenstallen aan wordt een overkapping met een omvang van 800m² gerealiseerd, welke de bestaande rijbak voor paarden zal overkappen. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een toename van 950m² aan bebouwingsoppervlakte.

De opslagloods en de overkapping betreffen geen bouwwerken die gebruikt kunnen worden voor intensieve vormen van recreatie. De opslagloods en de overkapping betreffen ondergeschikte bouwwerken ten dienste van ondergeschikte recreatie, direct gerelateerd aan de verblijfsrecreatieve functie van het bedrijf. Zowel de opslagloods als de overkapping krijgen ook een dergelijke aanduiding in het bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwvlakken in het bestemmingsplan kunnen worden gebruikt voor zelfstandige/intensieve verblijfsrecreatie.

Gezien het voorgaande worden de inkomsten van De Postelhoef niet gegenereerd door de ondergeschikte verblijfsrecreatieve bestemming en bebouwing. Het is dan ook niet reëel om deze bebouwing te waarderen overeenkomstig 'niet-agrarische bedrijfsbestemming'. De uitbreiding van het bestemmingsvlak voor ondergeschikte recreatie inclusief de uitbreiding van ondergeschikte recreatieve bebouwing is dan ook op grond van de LIR gewaardeerd overeenkomstig een 'agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning'.

Op grond van het voorgaande zorgt de uitbreiding van de Postelhoef voor een waardevermeerdering van € 133.237,50. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Vergroting recreatieve bestemming: 6100m² * € 20,- = € 122.000,-
2. Uitbreiding verblijfsrecreatieve bebouwing: 72,5m² * € 155,- = € 11.237,50

Initiatiefnemer heeft een plan gemaakt om te komen tot een investering in het landschap welke minimaal voldoet aan de gevraagde kwaliteitsimpuls. Bijgevoegd een landschapsplan met een inrichtingsschets en een berekening van de kwaliteitsimpuls. Bij deze berekening is gebruik gemaakt van de handleiding Groen Blauwe Diensten. Onderdeel van de kwaliteitsimpuls van het landschap is het realiseren van natuur. Deze natuur wordt als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Op deze manier wordt zeker gesteld dat deze gronden niet anders gebruikt kunnen worden. Een dergelijke herbestemming van agrarisch naar natuur zorgt voor een waardedaling van gronden, welke effect heeft op het totaal aan waardevermeerdering van de gevraagde uitbreiding.

In totaal wordt in het bestemmingsplan 2040m² aan natuur bestemd. Dit komt neer op een waardevermindering van € 11.770,80. De totale waardevermeerdering bedraagt derhalve € 133.237,50 minus € 11.770,80 = **€ 121.466,70**

Volgens de LIR dient 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat er totale kwaliteitsimpuls wordt gevraagd van omgerekend **€ 24.293,34**.

Op basis van het landschapsplan, welke is vastgelegd via een anterieure overeenkomst, wordt er een kwaliteitsimpuls gerealiseerd ter waarde van **€ 24.544**. Hiermee wordt derhalve voldaan aan de LIR.

Luyksgestel Postelhoef

Landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met
beplantingsplan
DEFINITIEF

Inhoud

	Blz
1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Methode	3
1.3 Beschrijving van het plangebied	4
2 Beleids- en toetsingskader	6
2.1 Provinciaal beleid	6
2.2 Landschap	9
3 Landschappelijk inpassingsplan	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Toelichting op het inpassingsplan	11
BIJLAGE 1 (SEPARAAT) INPASSINGSPLAN	

Impressie van het
plangebied. Bestaande
singels
Foto: Buro Maerlant
11-06-2012.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

In samenwerking met Van Nuland & Partners is onderhavig landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan opgesteld ("landschapsversterkingsplan"). De initiatiefnemer is voornemens een paardenbak te overkappen, een schuur af te breken en te herbouwen en het zorghotel in het noorden uit te breiden. De initiatiefnemer heeft voor een goede landschappelijke inpassing een schets vervaardigd met de te realiseren gebiedseigen landschapselementen. In onderhavig rapport wordt dit nader uitgewerkt. Het plangebied wordt door de aanleg van deze groenelementen landschappelijk ingepast, waardoor tevens natuurwaarden sterk toe zullen nemen.

1.2 Methode en leeswijzer

In het landschapsversterkingsplan is aan de hand van de regionale ligging en de historische en actuele landschappelijke context een plan opgesteld om te komen tot een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Hier onder worden beknopt de uitgangspunten weergegeven. In 1.3 worden de kenmerken van het plangebied uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uitgewerkt en nader ingegaan op welke wijze het plan aansluit op het provinciale beleid en wordt dit per aspect / artikel concreet aangegeven. In hoofdstuk 4 is de inrichtingstekening en het beplantingsplan opgenomen.

Uitgangspunten / bronnen, onder meer:

- » Terreinbezoek d.d. 11 juni 2012;
- » Topografische kaart uit de circa 1900 (digitaal via KICH.nl);
- » Actuele luchtfoto's op Google Earth;
- » Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant;
- » Verordening ruimte Noord-Brabant 2012;
- » Gebiedspaspoorten Noord-Brabant.

In het plan zijn daarnaast de volgende aspecten meegewogen:

- » Beoogde doelen en ingrepen van de initiatiefnemer;
- » Een analyse van het huidige plangebied gericht op actuele ecologische en landschappelijke waarden (wat is nu aanwezig?);
- » Een nadere analyse van aanwezige historische, actuele en potentiële landschappelijke waarden in het plangebied en de nabije omgeving. Deze analyse is op landschapsecologische leest geschied, waarbij onder meer is gekeken naar voormalig landgebruik, nutriëntenhuishouding, waterhuishouding, ruimtelijke relatie met nabijgelegen natuurgebieden, en dergelijke.

1.3 Beschrijving van het plangebied

Algemeen

Het plangebied Boscheind 73-75 ligt in het buitengebied van Luyksgestel in de gemeente Bergeijk (figuur 1) en bestaat uit een zorghotel met bijgebouwen, een tuin en in het zuiden een paardenstal, een kleine houten schuur, een paardenbak en een paardenwei. Men is voornemens een kleine schuur uit te breiden en te verhogen. Daarnaast wordt de aanwezige paardenbak overkapt. Aan de noordzijde van het zorghotel is men voornemens een deel aan te bouwen / uit te breiden (uitbreiding bouwvlak met 5 meter). Om een landschappelijke kwaliteitswinst is te behalen wordt het huidige plangebied landschappelijk ingepast en in kwaliteit verbeterd. Daarnaast wordt een extra perceel landschappelijk ingericht. Door reeds aanwezige elementen in het overige (overgrote) deel van het plangebied te versterken.



Figuur 1

Globale begrenzing van het plangebied (rood) en het extra perceel voor kwaliteitsverbetering van het landschap (blauw) op Google Earth.

2 Beleids- en toetsingskader

2.1 Provinciaal beleid ruimte en landschap

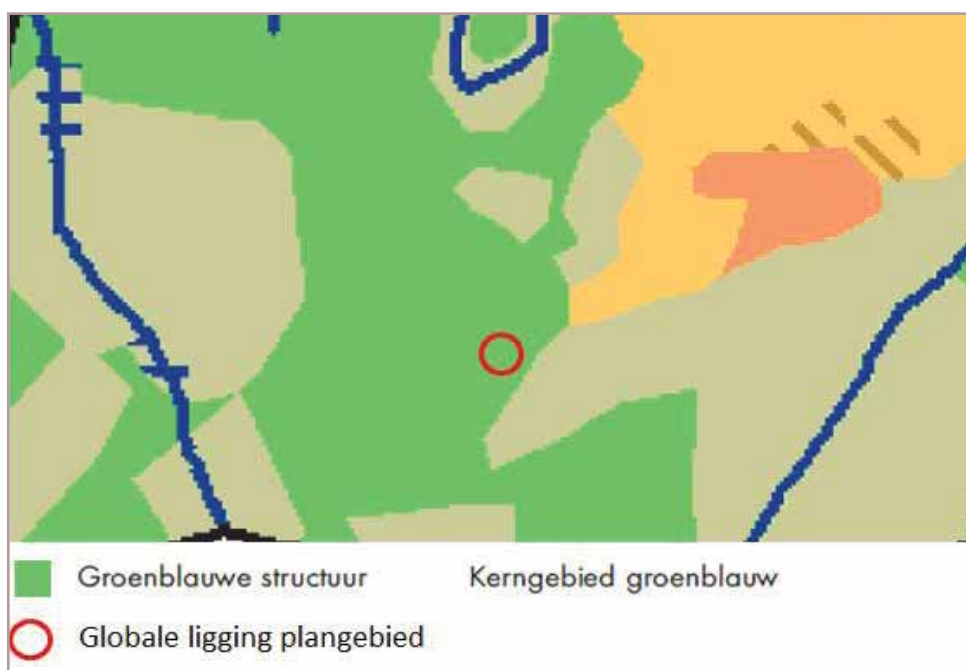
Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (de Structurenkaart, zie de uitsnede op de navolgende afbeelding) ligt het plangebied in de 'Groenblauwe structuur' met de nadere aanduiding 'Kerngebied groenblauw'.



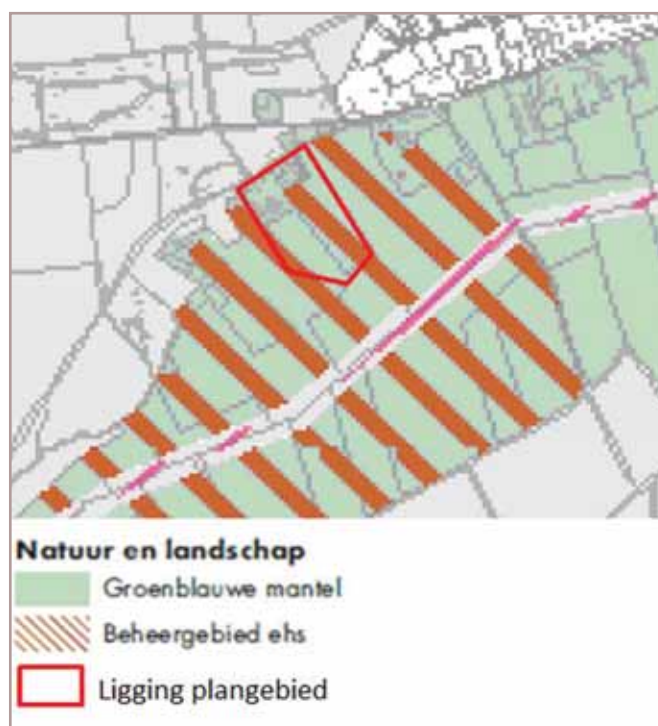
Figuur 3
Het plangebied
op de structurenkaart.

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 een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. De groenblauwe structuur biedt ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant met de hoofdfunctie behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de ehs en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In deze paragraaf is slechts aandacht besteed aan de belangen die betrekking hebben op de instandhouding en de ontwikkeling van de natuur en groen. De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in de groenblauwe mantel, met beheergebied ehs (Natuur en landschap). Navolgend kaartbeeld (figuur 4) toont waar het plangebied binnen dit kaartthema is gelegen.



Figuur 4
Het plangebied op de themakaart
natuur en landschap.

Voor wat betreft het beleid uit de Verordening ruimte dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1), de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2) en de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur (artikel 6.3).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat 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.

Verantwoord dient te worden dat is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de ecologische waarden en landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (denk aan bebouwing) dient te passen in de omgeving.

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van bebouwing in het buitengebied. Binnen het bestemmingsplanperceel zijn mogelijkheden om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te waarborgen. De bebouwing zal qua schaal, maat en uitstraling aan-sluiten bij het karakter van de omgeving. Een en ander wordt landschappelijk ingepast. Het plan behelst de toevoeging van bebouwing en de vergroting van het perceel voor de functie recreatie. De bouwvlakken van de overkapping en de nieuwe opslagloods zijn zodanig gesitueerd dat door middel van afschermende beplanting de bebouwing landschappelijk ingepast kan worden. De initiatiefnemer ziet de bestemmingswijziging als een kans om de ontwikkeling van stedelijke functie gepaard te laten gaan met natuurlijke ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. Een specialist is gevraagd voor dit idee een landschapsversterkingsplan uit te werken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten. Ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te worden verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouw-blok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in de Verordening ruimte anders is bepaald. Bij een verbetering kan onder meer worden gedacht aan het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat in het bestemmingsplan

onder meer rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving.

De bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsvlak van de Postelhof (hotel met bijgebouwen) nemen als gevolg van deze bestemmingsplanwijziging toe. Gezien het belang van de ruimtelijke kwaliteit en de verbetering hiervan is een landschapsversterkingsplan opgesteld. Hierin wordt de groenontwikkeling ter plaatse beschreven en verantwoord naar de karakteristieke eigenschappen van de bestaande omgeving. Tevens is deze landschapsversterking kwantitatief verantwoord middels een berekening. Uit deze berekening komt naar voren dat met de voorgestane ontwikkelingen een waardevermindering van de gronden plaatsvindt. Deze waardevermindering vindt onder meer plaats doordat bestemmingen zo worden gewijzigd dat de natuurlijke ontwikkelingen de bovenhand krijgen.

Binnen het bestemmingsplanperceel en daarnaast gelegen perceel is ruimte om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te weeg te brengen. Deze ruimte zal hiertoe ook worden benut. Er wordt verder aan kwaliteitsverbetering gedaan door het perceel vooral te benutten voor de ontwikkeling van natuur en groen.

Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur

Qua bescherming staat voorop dat aanwezige waarden behouden blijven, maar ook dat deze ontwikkeld worden. Voor de beheergebieden ehs is op perceelsniveau bekend wat de aanwezige waarden zijn, omdat in het natuurbeheerplan van de ehs concreet is vastgelegd wat de natuurbeheertypen zijn.

Op grond van de Verordening ruimte mogen niet-agrarische ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel niet leiden tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer 5.000 m². Met de uitbreiding van De Postelhof wordt echter voorzien in een bestemmingsvlak dat groter is dan 5.000 m². Op grond van artikel 11.9 (Aanvullende en afwijkende regels voor recreatiewoningen) van de Verordening ruimte kan voor de uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein binnen de groenblauwe mantel, van deze regeling worden afgeweken. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Er dient ook zorg gedragen te worden gedragen voor de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en de ontwikkeling dient gepaard te gaan met een positieve bijdrage

aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De bouwvlakken van de overkapping en de nieuwe opslagloods zijn zodanig gesitueerd dat door middel van afscherpende beplanting de bebouwing landschappelijk ingepast kan worden.

Om de uitbouw van de het hotel, café en restaurant mogelijk te maken is het bouwvlak van vakantiehôtel De Postelhoef aan de voorzijde uitgebreid. Een deel hiervan is reeds vergund. Ten behoeve van nieuwe opslagloods en de overkapping van de buitenbak van de paarden zijn bouwvlakken opgenomen op de verbeelding met een maximaal bebouwingspercentage en maximale goot- en bouwhoogte.

Gebiedspaspoorten

In de gebiedspaspoorten beschrijft de provincie Noord-Brabant streekbepalende kenmerken aan de hand van twaalf deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied de Kempen en heeft het kenmerk “oude zandontginning”, in de nabijheid omgeven door “jong bos”. Men heeft het doel gesteld het groene mozaïeklandschap van de Kempen te versterken. Duurzame ontwikkeling, in plaats van conservering, staat hierbij centraal. De volgende ambities zijn relevant voor het plangebied (passages geciteerd uit “Gebiedspaspoorten, uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening”, Provincie Noord-Brabant, 2011):

- » de recreatieve verbindingen te verbeteren, met name tussen de bosgebieden en de omliggende dorpen;
- » de stedelijke ontwikkelingen van de dorpen bij te laten dragen aan het relatief kleinschalige bebouwingskarakter, het dorpse wonen met lage, halfopen bebouwing;
- » uitbreidingen met zorg voor een groene overgang van de dorpsrand naar het omliggende landschap vorm te geven en belangrijke groenstructuren in de dorpen te behouden en nieuwe te ontwikkelen;
- » ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen te stimuleren in de oude zandontginningen;
- » samen met partijen naar nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te zoeken voor bestaande landgoederen in combinatie met versterking van natuur- en landschapswaarden en de recreatieve mogelijkheden;
- » het stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie;
- » ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap.

2.1 Landschap

Historische situatie

Rond 1900 bestond het plangebied uit kleine kavels grasland, omzoomd door boomsingels en hagen (figuur 5). Het oude kavelpartoon is nog gedeeltelijk herkenbaar en zal worden ver-

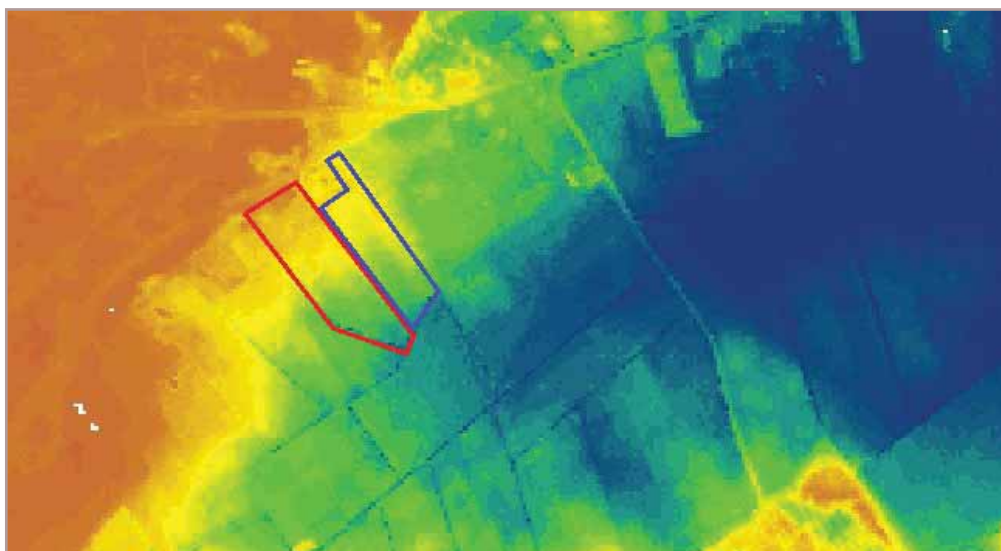
sterkt.



Figuur 5
Het plangebied
(rood) en het
compensatie-
gebied op Bon-
nekaart circa
1900. Bron
KiCH.nl.

Geologie, bodem, reliëf en waterhuishouding

De bodem van het plangebied bestaat tot een diepte van circa 20- 30 meter uit een pakket van zanden en leem (smeltwaterafzettingen) behorende tot de formatie van Boxtel met een zanddek (dekzand), het laagpakket van Wierden. Op grotere diepte bevindt zich de Formatie van Sterksel, bestaande uit grof zand en grind. De formatie van Sterksel vormt het 1e water-voerende pakket. Het plangebied ligt middelhoog ten opzichte van de omgeving (gemiddeld op circa 39 meter + NAP), waarbij het hoogteverschil maximaal circa 2 meter bedraagt (figuur 5). Het plangebied helt van hoog naar laag in zuidoostelijke richting iets af.



Figuur 5
Het plangebied
(rood) en het
compensa-
tiegebied op
het Actueel
Hoogtebestand
Nederland. Bron
AHN.nl.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm tot zwak lemig fijn zand. In het zuidwestelijke, iets lager liggende deel zijn lage enkeerdgronden aanwezig bestaande uit lemig fijn zand. Beide zijn gronden met een dikke cultuurlaag, doorgaans ontstaan door eeuwenlange ophoging met aardmest uit het potstalsysteem en plaggen: oude cultuurgronden. De

grondwaterstand varieert van gemiddeld hoogste grondwaterstand 80- 100 cm -mv in het noordwesten tot 120 – 140 cm -mv in het oosten.

Huidige situatie

Het plangebied heeft nog gedeeltelijk de eigenschappen van de situatie uit 1900, waarbij het kleinschalige karakter enigszins verdwenen is (figuur 1). De randen zijn beplant met singels van zomereik met houtstapels en een spaarzame ondergroei met ondermeer gewone vlier, en Spaanse aak. Door onderhoud betrof dit lokale opslag. De bomen waren tot op enkele meters hoogte gesnoeid. Weiden bestonden uit een paardenwei en productiegrasland van het raai-grastype. Door de aanleg van extra singels en deze te voorzien van bloemrijke struiken zullen natuurwaarden sterk toenemen.

3 Landschappelijk inpassingsplan

3.1 Algemeen

Op basis van de in hoofdstuk 1 en 2 gehanteerde uitgangspunten en de aangeleverde schets van de initiatiefnemer is door Buro Maerlant een ontwerptekening vervaardigd met daarop het landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan opgesteld. Een kaart hiervan is in verkleinde vorm op de volgende pagina opgenomen en beschikbaar in groot formaat als separate bijlage van dit rapport. Voor details wordt verwezen naar de kaart in groot formaat.

Kernpunten:

- » Behoud en beheer reeds aanwezige landschappelijke elementen in het plangebied zelf: singels.
- » Aanleg van nieuwe singels en hagen in het naast plangebied gelegen perceel;
- » Toename van natuurwaarden en de landschappelijke diversiteit en kwaliteit;
- » Impuls geven aan de landschapsbeleving van omwonenden en bewoners / gebruikers zelf en landschappelijk wonen / werken;
- » Planologische verankering middels het nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Toelichting op het inpassingsplan

In figuur 6 op de pagina 14 is de beoogde inrichting verkleind weergegeven. Als basis heeft een door de initiatiefnemer aangeleverde schets en tabel met aantallen en afmetingen gediend. Deze zijn opgenomen in tabel 1 op pagina 15 en de (ruwe) schets op pagina 16 (figuur 7).

Beschrijving van de legenda-eenheden en het beheer (15 jaar)

Landschappelijke inpassing: aanwezig / waardevol

Beschrijving

Houtsingel (legenda nr 2 in tabel 1)

- » Houtsingel met zomereik (120 stuks), aanwezige ondergroei behouden binnen de huidige

breedte van 6 meter.

Houtsingel (legenda nr 5 in tabel 1)

- » Houtsingel met zomereik (80 + 40 stuks), aanwezige ondergroei behouden binnen de huidige breedte van 5 meter.

Aanleg en beheer bestaande elementen

Het huidige beheer van de bomen (periodiek snoeien en verwijderen van zijtakken) en struiken wordt voortgezet.

Landschappelijke inpassing: nieuw aan te leggen waardevolle elementen

Beschrijving

Houtsingel (legenda nr 1 in tabel 1)

- » Houtsingel / haag circa 3 meter breed met bomen als zomereik, gewone es, Spaanse aak en berk met een bedekkingspercentage van 25% en een struweel (aan de binnenzijde van het perceel) met soorten als meidoorn, hondsroos, egelantier, sleedoorn, hazelaar en liguster. 58 Bomen laat men tot volle wasdom komen, overige delen te beheren als hakhout. *Let op: de zuidelijke helft alleen aanplant bomen, kansen geven voor ontwikkeling kruidachtige ondergroei.*

Houtsingel /haag (legenda nr 4 in tabel 1)

- » hakhout 2 meter breed met zomereik en soorten als haagbeuk, gelderse roos, inlandse vogelkers, sporkenhout.

Houtsingel (legenda nr 3 in tabel 1)

- » Houtsingel met zomereik (22 stuks), 6 meter breed. Ondergroei te versterken door aanplant van struiken (sleedoorn, hazelaar, hondsroos en liguster).

Aanleg en beheer nieuwe elementen

Houtsingels

De opgegeven aantallen bomen worden qua beplantingsafstand verdeeld over de lengte van de singels. Struiken worden op een afstand van 1,25 x 1,25 m (64 stuks per 100m²) aangeplant aan de binnenzijde van het perceel. Bomen laat men tot volle wasdom komen. Na circa 4-5 jaar worden de onderste zijtakken verwijderd, zodat struiken ruimte krijgen te groeien. Struiken worden beheerd als hakhout: Na 5 jaar start hakhoutbeheer. In fases van twee stappen afzetten met een minimale tussenpoos van 3 jaar. Afhankelijk van de groeisnelheid worden struiken gesnoeid om de breedtes van 3 of 6 meter te behouden. Zijtakken van de bomen worden na 4-5 jaar periodiek gesnoeid conform het huidige beheer van de bestaande elementen.

Haag (hakhout)

Aanplant zomereik in twee rijen met een onderlinge afstand van 1,50 x 1,50 meter. Houtopstanden worden na 5 jaar in stappen van één jaar gesnoeid. Pér jaar wordt 25% afgezet. De laatste 25 % komt na 8 jaar aan bod. Deze cyclus wordt na 10 jaar herhaald. Op deze wijze ontstaat een diversiteit in formaat en ouderdom, tevens wordt het microclimaat behouden voor de ontwikkeling van begeleidende planten.



Figuur 6
Weergave van het Inrichtingsplan (verkleind).

nr	legenda	omschrijving	eenheid	aantal	€	Totale bijdrage in €
1	groen	landschappelijke inpassing met bomen nieuw op strook grond 'natuur houtsingel' op perceel 1581	aantal bomen	80	58	4.640
	groen	landschappelijke inpassing met houtsingel nieuw op strook grond 'natuur houtsingel' op perceel 1581	m2 houtsingel	250	1,5	375
2	geel	landschappelijke inpassing met bomen bestaand op strook grond 'natuur houtsingel' op recreatief bestemde percelen 1552 en 1553	aantal bomen	120	58	6.960
	geel	landschappelijke inpassing met houtsingel bestaand en nieuw op grond natuur houtsingel op recreatief bestemde percelen 1552 en 1553	m2 houtsingel	500	1,5	750
4	blauw	Struiken/houtsingel nieuw tussen percelen 1581 en 1533 niet zijnde strook grond 'natuur houtsingel': 50m lengte en 2m breed	m2 struiken/houtsingel	100	1,5	150
5	bruin	Bomen bestaand op percelen 1553 en 1552 naast schuur en paardenbak niet zijnde strook grond 'natuur houtsingel': 150m lang en 5m breed	aantal bomen	80	58	4.640
	bruin	Struiken/houtsingel bestaand en nieuw op percelen 1553 en 1552 naast schuur en paardenbak niet zijnde strook grond 'natuur houtsingel': 150m lang en 5m breed	m2 struiken/houtsingel	600	1,5	900
	bruin	Bomen bestaand op percelen 1553 en 1552 naast zwembad niet zijnde strook grond 'natuur houtsingel': 55m lang en 5m breed	aantal bomen	40	58	2.320
	bruin	Struiken/houtsingel bestaand en nieuw op percelen 1553 en 1552 naast zwembad niet zijnde strook grond 'natuur houtsingel': 55m lang en 5m breed	m2 struiken/houtsingel	175	1,5	263
6		beheerskosten houtsingel en bomen gedurende 15 jaar op de als natuur bestemde gronden: totaal m2 natuur (nr 3) = 2.040 m2. Kosten beheer € 11,59 per are (volgens tabel 2 Vergoedingssystematiek en -grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant)	are	20,4	11,59	3.547
Totaal						24.544

Tabel 1

Berekening kwaliteitsverbetering aanwezige en aan te leggen elementen.



Inrichtingstekening en beplantingsplan t.b.v.
landschappelijk inpassingsplan
Luykgestel Postelhof
(DEFINITIEF 16-10-2012)

Buro Maerlant
J. van Suijlekom
In samenwerking met Van Nuland & Partners



LEGENDA

Landschappelijke inpassing: aanwezig / waardevol

Houtsingel met zomereik (120 stuks). Aanwezige ondergroei behouden binnen de huidige breedte van 6 meter (= nr 2).

Houtsingel met zomereik (80 + 40 stuks). Aanwezige ondergroei behouden binnen huidige breedte van 5 meter. (= nr 5).

Grasland / weide.

Landschappelijke inpassing: nieuw aan te leggen waardevolle elementen

Houtsingel / haag circa 3 meter breed met bomen als zomereik, gewone es, Spaanse aak en berk met een bedekkingspercentage van 25% en een struweel (aan de binnenzijde van het perceel) met soorten als meidoorn, hondsroos, egelantier, sleedoorn, hazelaar en liguster. 58 bomen laat men tot volle wasdom komen, overige delen te behouden als hakhout. (= nr 1). Let op: de zuidelijke helft alleen aanplant bomen, kansen geven voor ontwikkeling kruidachtige ondergroei.

Houtsingel / haag (hakhout), 2 meter breed met zomereik en soorten als haagbeuk, gelderse roos, inlandse vogelkers en sporkenhout. (= nr 4).

Houtsingel met zomereik (22 stuks), 6 meter breed. Ondergroei te versterken door aanplant van struiken (sleedoorn, hazelaar, hondsroos en liguster). (= nr 3, nieuw gedeelte).

Overig

Hotel en bedrijfswoning (bestaand).

Behouwing, te realiseren. Uitbreiding hotel (grotendeels reeds vergund), een schuur en een overkapping/stal.

Erf, tuin, wonen, overige voorzieningen (bestaand).

Het plangebied (rood) en het extra perceel voor kwaliteitsverbetering van het landschap (blauw) historisch en actueel.



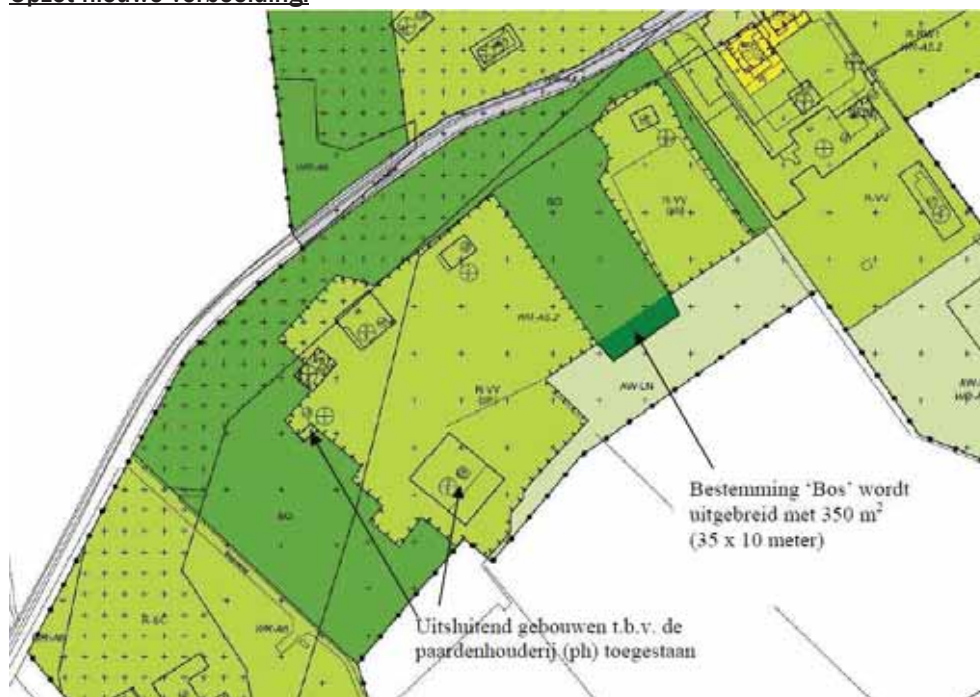
1900



Actueel

Bijlage 2 - onderbouwing bestemming Weijergaerde

Opzet nieuwe verbeelding:



Bijlage 2 bij 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012'
Motivering recreatiebestemming van groepsaccommodatie Weijergaerde, Boscheind 79.

Inleiding

Groepsaccommodatie de Weijergaerde ligt sinds 1964 in een bos- en recreatiegebied ten westen van Luyksgestel waar ook het openluchttheater De Hunnebergen, scouting Sint Andries, camping de Zwarte Bergen en vakantiehôtel De Postelhof zijn gevestigd.

Geschiedenis

De Weijergaerde kreeg voor het eerst een recreatieve bestemming in het bestemmingsplan 'Dorpsstraat- de Rijt' dat de gemeenteraad van Luyksgestel vaststelde op 11 juni 1981 en de provincie gedeeltelijk goedkeurde op 3 augustus 1982. De twee vakantiehúizen kregen een positieve recreatieve bestemming binnen de omringende agrarische bestemming. Aan die bestemming is geen goedkeuring onthouden. De schuur naast de vakantiehúizen viel onder het overgangsrecht. De schuur was namelijk aanwezig op het moment waarop dat bestemmingsplan in ontwerp ter visie werd gelegd. Op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan mochten bouwwerken welke in strijd waren met het geldende bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Het naastgelegen recreatiebedrijf De Postelhof had toen een woonbestemming met de aanduiding 'recreatiebedrijf toegestaan'.

Op 25 november 2004 is voor beide bedrijven het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven Luyksgestel' vastgesteld. Weijergaerde beschikte toen over een recreatieaccommodatie waar met bouwvergunningen een tot buitenhuis verbouwde schuur, twee vakantiehúizen een berging/veldschuur stonden. Verder was er een beheerderswoning in een chalet en een bestaande stal.

Het bedrijf wilde die bestaande voorzieningen uitbreiden door uitbreiding van het bestaande buitenhuis, een nieuw buitenhuis op de plaats van een van de twee vakantiehúizen, uitbreiding van het andere vakantiehuis, een nieuwe vakantie woning en een groter bouwvlak voor de beheerders- woning. In compensatie van de uitbreiding werd voorzien door aanplant van extra bos op het recreatiebedrijf. De uitbreidingsplannen hadden, behoudens de nieuwe vakantie woning, ook de instemming van de Adviescommissie toerisme en recreatie. Gedeputeerde Staten hebben op 11 juli 2005 goedkeuring aan de bestemming van Weijergaerde onthouden, omdat er geen redenen waren van het streekplan af te wijken, er een alternatievenonderzoek ontbrak en de compensatie onduidelijk bleek.

Huidige situatie

De bestaande situatie van de Weijergaerde is tot op heden niet meer gewijzigd. Op bijbehorende situatietekening van het recreatiebedrijf staat aangegeven welke bebouwing vergund is of geen vergunning heeft. Op basis van het nog geldende bestemmingsplan 'Dorpsstraat- de Rijt' zijn alleen de bestaande vakantiehúizen vernieuwd. Deze bestaande vergunde en deels door overgangsrecht bestendige situatie is nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Luyksgestel. Er vinden dus geen uitbreidingen plaats. Voor de compensatie van de onder overgangsrecht vallende en nu positief bestemde onderdelen van het plan, die destijds gebouwd zijn met vrijstellingen die in het bestemmingsplan van 2004 verwerkt hadden moeten worden, wordt opnieuw een nieuw aan te leggen stuk bos op het bedrijf bestemd die als kwaliteitsimpuls moet worden gezien. Net zoals dat in het bestemmingsplan van 2004 gebeurde, maar toen voor de compensatie van de uitbreidingen bedoeld was. De onderbouwing van de kwaliteitsverbetering maakt onderdeel uit van deze motivering.

Strikt juridisch gezien is er sprake van een uitbreiding van een bestaande recreatieve functie. Voor een deel is in het verleden reeds bouwvergunning verleend, zoals hierboven is aangegeven en creëren de overgangsbepalingen een bestaand bouwrecht. Het gemeentebestuur is verplicht bij het nieuwe bestemmingsplan een keuze te maken: of handhaven of voorzien van een positieve bestemming. Nu het overgangsrecht de desbetreffende bouwwerken voor een deel mogelijk maakt en deze bouwwerken al zo lang ter plaatse aanwezig zijn, is een positieve bestemming de enige mogelijkheid. Wegbestemmen is niet mogelijk nu het overgangsrecht de bestaande rechten handhaaft en opnieuw onder het overgangsrecht brengen is niet mogelijk aangezien niet aannemelijk is dat het bouwwerk binnen de planperiode zal verdwijnen. Het gemeentebestuur is niet van plan handhavend op te treden tegen de niet vergunde bebouwing. Die bebouwing is namelijk wel met toestemming van de gemeente tot stand gebracht, maar uiteindelijk niet gelegaliseerd vanwege de vertraging in de bestemmingsplannen die voor de recreatiebedrijven aan het Boscheind waren gemaakt. De gedeeltelijke goedkeuring van de laatste van die bestemmingsplannen heeft uiteindelijk geleid tot een nieuw bestemmingsplan dat verwerkt is in de actualisering van het bestemmingsplan voor heel Luyksgestel. De bestaande, niet vergunde bebouwing, vormt een wezenlijk onderdeel van het bedrijf waarvoor de intentie is en was die positief te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Onderbouwing uitbreiding recreatieve bestemming

Dit bos- en recreatiegebied waar Weijergaerde in ligt, is in de Structuurvisie Bergeijk (2010) aangemerkt als 'Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied'. Deze gebieden worden kansrijk geacht voor toerisme, vanwege hun aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt en/of de nabijheid van aantrekkelijk natuurgebied en/of de nabijheid van een dorpskern of water. Het beleid luidt dat de samenhang in deze gebieden moet worden versterkt, met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). Het toerisme in de kansrijk extensief recreatieve gebieden krijgt meer ruimte zich te ontwikkelen dan in de andere zones waar al intensieve bedrijvigheid aanwezig is of kwetsbare natuur- of landschappelijke waarden een sterke toename van toerisme niet toelaten. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk. Evenzeer zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie passend, bijvoorbeeld een kleinschalige extensieve accommodatie als het 'betere boerenbed' (als nevenactiviteit), trekkershutten of groepsappartementen. In het landelijk extensief recreatief gebied zijn combinaties tussen historie/archeologie en landschap mogelijk, waarbij de beleving van natuurontwikkeling en de cultuurhistorie centraal staat in onder andere voor wandel-, fiets- en ruiterspaden. Kleinschalige dag- en verblijfsvoorzieningen als een boerenkamer, natuurcamping, boerderijwinkel en een boerenterras passen in deze gebieden. Groepsaccommodatie Weijergaerde is al tientallen jaren als dusdanig in gebruik maar is nog niet eerder voorzien van een recreatieve bestemming die recht doet aan de bestaande situatie. Gezien het gemeentelijk beleid rondom recreatie en toerisme, dat samengevat is weergegeven in de gemeentelijke Structuurvisie, sluiten de activiteiten naadloos aan op de visie die de gemeente Bergeijk heeft op het gebied ten westen van Luyksgestel. Vanwege deze reden wordt de accommodatie in dit bestemmingsplan voorzien van de passende bestemming 'Recreatie-Vakantieverblijf'.

Verantwoording kwaliteitsverbetering

De Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant verlangt naast de hierboven geformuleerde toelichting op de aanvaardbaarheid van de 'ruimtelijke ontwikkeling' ook een verantwoording hoe is omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2. Hierna is artikel 2.2 van de Verordening ruimte weergegeven en is puntsgewijs aangegeven hoe met de onderhavige 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap:

Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een

aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

In de onderhavige situatie is feitelijk gezien sprake van een situatie die al tientallen jaren bestaat. De recreatieve omgeving waarbinnen de accommodatie zich bevindt is geschikt voor het huidige gebruik. Door het huidige gebruik via het bestemmingsplan te bestendigen wordt er ook planologisch-juridisch gezien een verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden geboden. De functie past binnen het gemeentelijk beleid omtrent recreatie en toerisme. Doordat een deel van het terrein wordt bestemd als 'Bos' waardoor het bestaande bos ter plaatse uitbreidt, worden de landschappelijke en ecologische kwaliteiten behouden en versterkt. In onderstaande afbeelding is de uitbreiding van de bosbestemming met 350 m² weergegeven.



Uitsnede verbeelding met in rode omlijning uitbreiding bosbestemming

Het bestemmingsplan maakt geen verdere uitbreiding van het recreatiebedrijf mogelijk en er is derhalve geen sprake van een verslechtering van bestaande waarden in het gebied en omgeving van welke aard dan ook. Bovendien is ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden voor het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist.

2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

Het gemeentelijk beleid inzake recreatie en toerisme is samen met de andere Kempengemeenten tot stand gekomen. Regionale afstemming heeft dus plaatsgevonden. Ter uitvoering van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte, waarin de verplichting staat dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, hebben de Kempengemeenten de Afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. In die regeling is zoveel mogelijk een

uniforme aanpak vastgelegd voor het bepalen van bijdragen in de kwaliteit van landschapsruimtelijke inpassing bij ontwikkelingen en de wijze van inzet van de bijdrage. De notitie is het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investeringen in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met hun invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte. De bestemming van Weijergaerde valt onder categorie 2, die een beperkte invloed op de omgeving heeft. Eerder is al aangegeven dat hier geen sprake is van uitbreiding van een recreatiebedrijf, maar het vastleggen van een lang bestaande situatie. Daardoor volstaat de landschappelijke inpassing via de boscompensatie.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Doordat een deel van het terrein dat in het geldende bestemmingsplan was bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt bestemd als 'Bos' en ook ingericht wordt als bos, wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschapsstructuur, wordt de groene omzoming van de bebouwing versterkt en wordt natuur toegevoegd in de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur. De aanplant van het bosperceel is vastgelegd in een overeenkomst met de recreatieondernemer.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Met de aanplanting van het bosperceel kan worden voldaan aan de gevraagde kwaliteitsverbetering, een passende financiële bijdrage is derhalve niet noodzakelijk. Hierdoor is ook voldaan aan de gemeentelijke afspraken in het RRO en de daarvoor door de gemeente toegepaste Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. De aanplant van het bosperceel is vastgelegd in een overeenkomst met de recreatieondernemer.

5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Hier is geen sprake van, het eerste tot en met het vierde lid is van toepassing en hiervoor uitgewerkt.

Bijlage 3 - Onderbouwing uitbreiding fietscrossterrein

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Fietscrossterrein

- *Bestemmingsplan*

Het geldende bestemmingsplan voor de projectlocatie betreft "Tiliaans-Noord, Luyksgestel". De uitbreidingslocatie is daarin bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens is er sprake van een 'Wro-zone-wijzigingsgebied' ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 40 woningen. Het totale bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 108 woningen totaal.

Voor de uitbreidingslocatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het betreft het bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergeijk 2012". De uitbreiding van het fietscrossterrein wordt hierin meegenomen. Onderstaand een uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergeijk 2012" uit de website www.ruimtelijkeplannen.nl.



- *Structuurvisie Bergeijk*

Voor woningbouwontwikkeling moet in eerste instantie ingezet worden op verdichting en inbreiding. In verband met de woningvraag in het verleden was het noodzakelijk om buiten bestaand stedelijk gebied locaties voor woningbouw te zoeken. Het gebied Tiliaans is hiervoor als eerste in aanmerking gekomen. Het gebied Tiliaans is in de 'Structuurvisie Bergeijk' dan ook aangeduid als afweegbaar gebied voor uitbreiding van woongebieden. De eerste fase van Tiliaans is reeds in ontwikkeling. Hierin voorziet het bestemmingsplan "Tiliaans-Noord, Luyksgestel". De tweede fase, welke is gesitueerd ter hoogte van de uitbreidingslocatie van het fietscrossterrein en het fietscrossterrein zelf, is nog niet ontwikkeld. Hiervoor is slechts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan "Tiliaans-Noord, Luyksgestel". In de structuurvisie is deze locatie aangeduid als inbreidingslocatie, gezien de ligging tussen bestaand stedelijk gebied in. De noordzijde van de locatie grenst aan het buitengebied.

Gezien de huidige situatie op de woningbouwmarkt, is de ontwikkeling van de tweede fase van Tiliaans niet meer aan de orde. De plannen voor het verplaatsen van het fietscrossterrein t.b.v. die woningbouw zijn daardoor ook niet meer aan de orde. De fietscrossvereniging wil echter doorgroeien. Uitbreiding van het fietscrossterrein is daarvoor noodzakelijk.

- *Verordening ruimte*



Het fietscrossterrein en de beoogde uitbreiding zijn gelegen in een 'zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied'. Volgens de Verordening ruimte dienen bestemmingsplannen welke voorzien in een stedelijke ontwikkeling te liggen in bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is toegestaan wanneer hiervoor een verantwoording in het plan is opgenomen.

Daarnaast is in de verordening bepaald, dat de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent ondermeer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In de Landschapsinvesteringsregeling van De Kempen is voor maatschappelijke functies geen vaste regeling afgesproken, waardoor maatwerk is vereist. Een fietscrossterrein heeft geen economische meerwaarde (eerder waardeverlies) t.o.v. de bestaande agrarische functie. In die zin kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing.

- *Milieu*

Fietscrossterreinen worden niet specifiek benoemd in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Aansluiting wordt gevonden bij het begrip 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. De minimale richtlijnafstand bedraagt (mbt het aspect geluid) 50 meter (continu). Er is daarom een bufferzone beoogd. Tussen de woningen en het fietscross terrein wordt een groenstrook van 10 meter gerealiseerd. Daarnaast zal er een stuk openbaar groen (trapveldje) worden aangelegd. De afstand van het sportterrein tot de bestaande woningen voldoet hiermee aan de richtlijnafstand. Daarnaast is de richtlijnafstand gebaseerd op een continue activiteit. Er is hier sprake van recreatie op gezette (trainings)tijden, van continue activiteiten is geen sprake.

- *Natuur*

De gronden waar de uitbreiding plaatsvindt zijn tot op dit moment nog in gebruik ten dienste van de akkerbouw. Er is geen sprake van een ecologische hoofdstructuur. Ook een onderzoek naar flora en fauna is niet aan de orde, daar de agrariër zijn land gebruikt totdat deze wordt 'overgedragen' aan de fietscrossvereniging.

Aan de zijde van de bestaande woningen wordt een groenstrook aangepland van 10 meter breed. De noordzijde van het terrein wordt ingepast met een groenstrook van 5 meter breed. Zo wordt de beoogde uitbreiding in het landschap ingepast. Aan de oostzijde van het terrein (aan de wegwijk) is reeds een bestaande bomenrij.

- *Water*

De verharding neemt door de uitbreiding nauwelijks toe, de banen bestaan voor het overgrote deel uit zand. Eventueel is er sprake van klinker- en halfverharding. Wel wordt er een bouwvlak voor een clubhuis toegevoegd. Deze wordt echter verplaatst van de huidige locatie (op het bestaande fietscross terrein). Het terrein is verder van voldoende omvang om het hemelwater op natuurlijke wijze op het terrein te laten infiltreren. Het afvalwater van het clubhuis wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool. Onder en ten noorden van de huidige fietscrossbaan ligt een riool 500 mm naar de overstort. De overstort loost aan de oostzijde van het gemengde stelsel. In verband met bovenbelasting door rijdend materieel is dit riool hierbij benoemd.

- *Archeologie*

De projectlocatie heeft een hoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische waarden. Op de projectlocatie zal de archeologische dubbelbestemming, welke in het ontwerpbestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012" reeds is opgenomen, gehandhaafd blijven. Bij eventuele ingrepen in de bodem, zijn de archeologische waarden gewaarborgd.

- *Bodem*

Uitgangspunt is dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Er moet dan ook beoordeeld worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het gewenste gebruik van die bodem en hoe deze eventueel optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Van het terrein is een verkennend bodemonderzoek bekend. Uit dit onderzoek van 2007 volgt dat in de bovengrond een lichte overschrijding van cadmium gevonden is. In het grondwater zijn de parameters chroom, koper en nikkel boven de streefwaarde aangetroffen en zink boven de interventiewaarde. Gelet op het feit dat: 1. het gebied in gebruik was/is als landbouwgrond, 2. er geen directe bron van verontreiniging in de omgeving aanwijsbaar is en 3. bekend is dat in Bergeijk diffuus (sterk) verhoogde gehalten zware metalen aangetroffen worden als gevolg van de zinkassenverontreiniging, is geen nader onderzoek verricht.

De bodemkwaliteit frustreert het gebruik van het terrein als fietscrossbaan derhalve niet. Aangezien er geen verblijfsruimten voor mensen gerealiseerd worden, wordt het actualiseren van de bodemkwaliteit niet zinvol geacht.

Indien op het perceel grond aangebracht wordt ten behoeve van het creëren van een crossbaan/hindernissen, dan moet voldaan worden aan de vereisten uit het Besluit bodemkwaliteit.

- *Verkeer*

Voor een sportveld geldt een parkeernorm van minimaal 13 parkeerplaatsen per hectare (netto) terrein. De uitbreiding van het fietscross terrein bedraagt 0,5 ha. Netto is er slechts sprake van ongeveer een uitbreiding van 0,3 ha. Dit houdt in, dat in verband met de uitbreiding 4 extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De uitbreiding ziet echter mede toe op het aanleggen van een parkeerterrein, welke ook moet voorzien in de behoefte voor het reeds bestaande fietscross terrein. In de huidige situatie vindt parkeren namelijk niet op eigen terrein plaats.

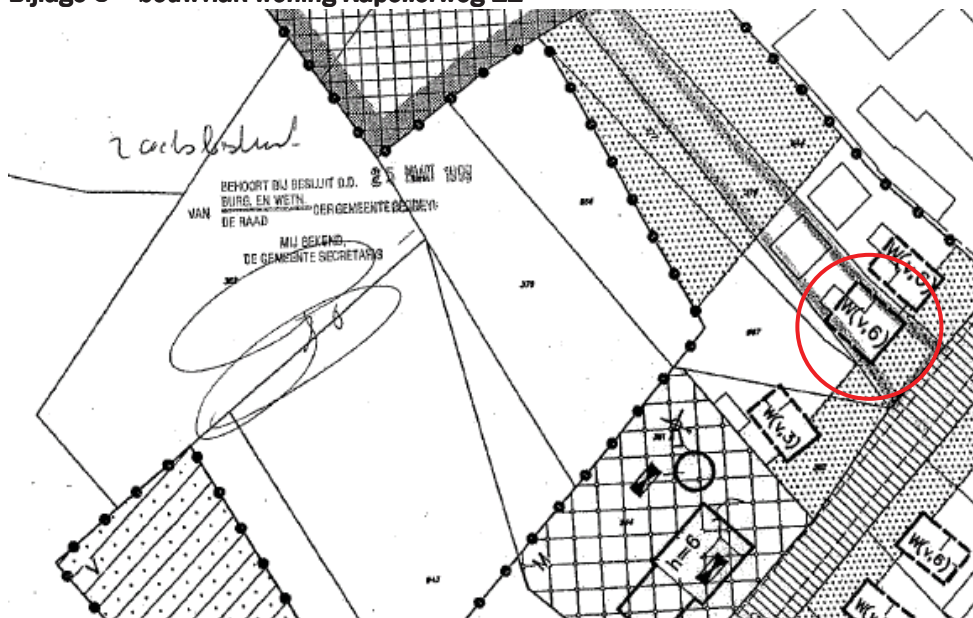
Opzet nieuwe verbeelding:



Bijlage 4 – bestemming bedrijfsperceel Rijt 29



Bijlage 5 – bouwvlak woning Kapellerweg 11



Bijlage 6 - regeling bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch grondgebruik;
- b grondgebonden agrarische bedrijven;
- c productiegebonden detailhandel;
- d bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g groenvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i waterstaatsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat';
- j extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevelijn van bedrijfswoningen mag uitsluitend worden overschreden met erkers, portalen en luifels, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
 - 2 Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 - 3 De afstand tot de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
 - 4 De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 m².
 - 5 De oppervlakte van een luifel mag niet meer bedragen dan 3 m².
 - 6 De goothoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.
 - 7 De bouwhoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met 1,5 m, met dien verstande dat op een erker en/of portaal met een plat dak een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf de bovenkant erker en/of portaal.
- c Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- f Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.
- g De voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gesitueerd in de naar de weg toegekeerde begrenzing van het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat silo's en constructies ten behoeve van hooibergen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 3.2.1.
- c De bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De bouwhoogte van constructies ten behoeve van hooibergen mag niet meer bedragen dan 9 m.
- e De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1 m.
- f De bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- g De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder e voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m voor de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- b de grotere bouwhoogte noodzakelijk is voor het agrarische grondgebruik;
- c er geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid;
- d de erf- en terreinafscheiding inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Maximaal 100 m² van de gebouwen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfswoning.

3.4.2 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van:
 - 1 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 - 2 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;
 - 3 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
 - 4 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
 - 5 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- d Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publiekgerichte voorzieningen.
- e Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- f Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
- g Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

3.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b het dempen van waterlopen en vijvers;
- c het aanbrengen kaden, voor zover deze geen bouwwerken zijn.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de functie voor het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer niet onevenredig aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch grondgebruik;
- b (onverharde) paden en parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e extensief recreatief medegebruik.

alsmede voor:

- f het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat silo's uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 4.2.1.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels;
- d het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- e het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- g het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden;
- h het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i het verwijderen, aanleggen en/of verharren van paden en parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m².

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.