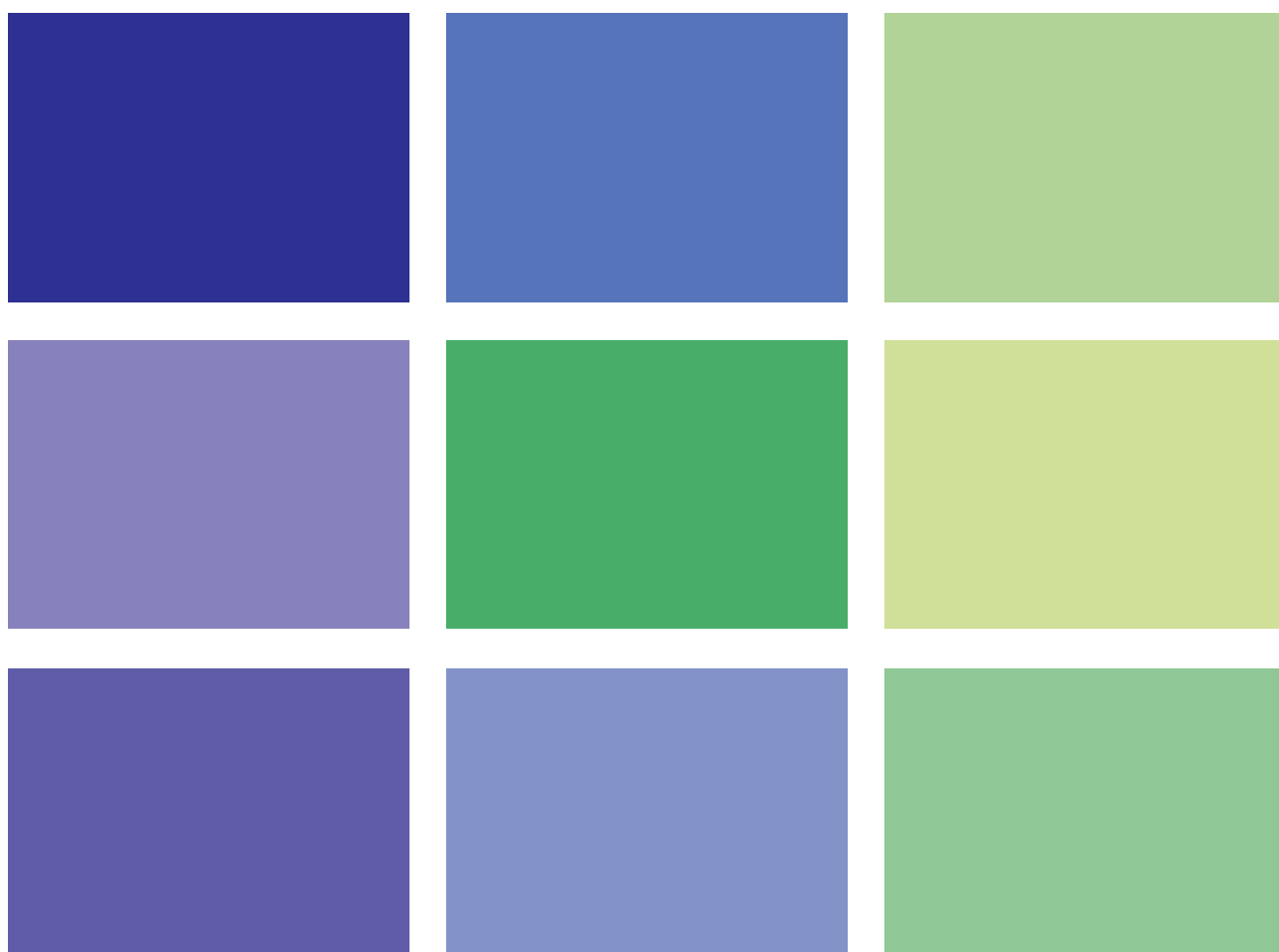


Ontwerpbestemmingsplan

Herziening Landgoed De Panberg

Gemeente Eersel



Ontwerpbestemmingsplan

Herziening Landgoed De Panberg

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

Januari 2016

Projectgegevens:

TOE01-0401749-01D

REG01-0401749-01D

TEK01-0401749-01C

Identificatienummer:

NL.IMR0.0770.BPBherzpanberg0049-ONTW

Datum vrijgave

14 januari 2015

Opsteller(s)

HvG, CvdH, MV, HKG

Projectleider

Ellen Boonman

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

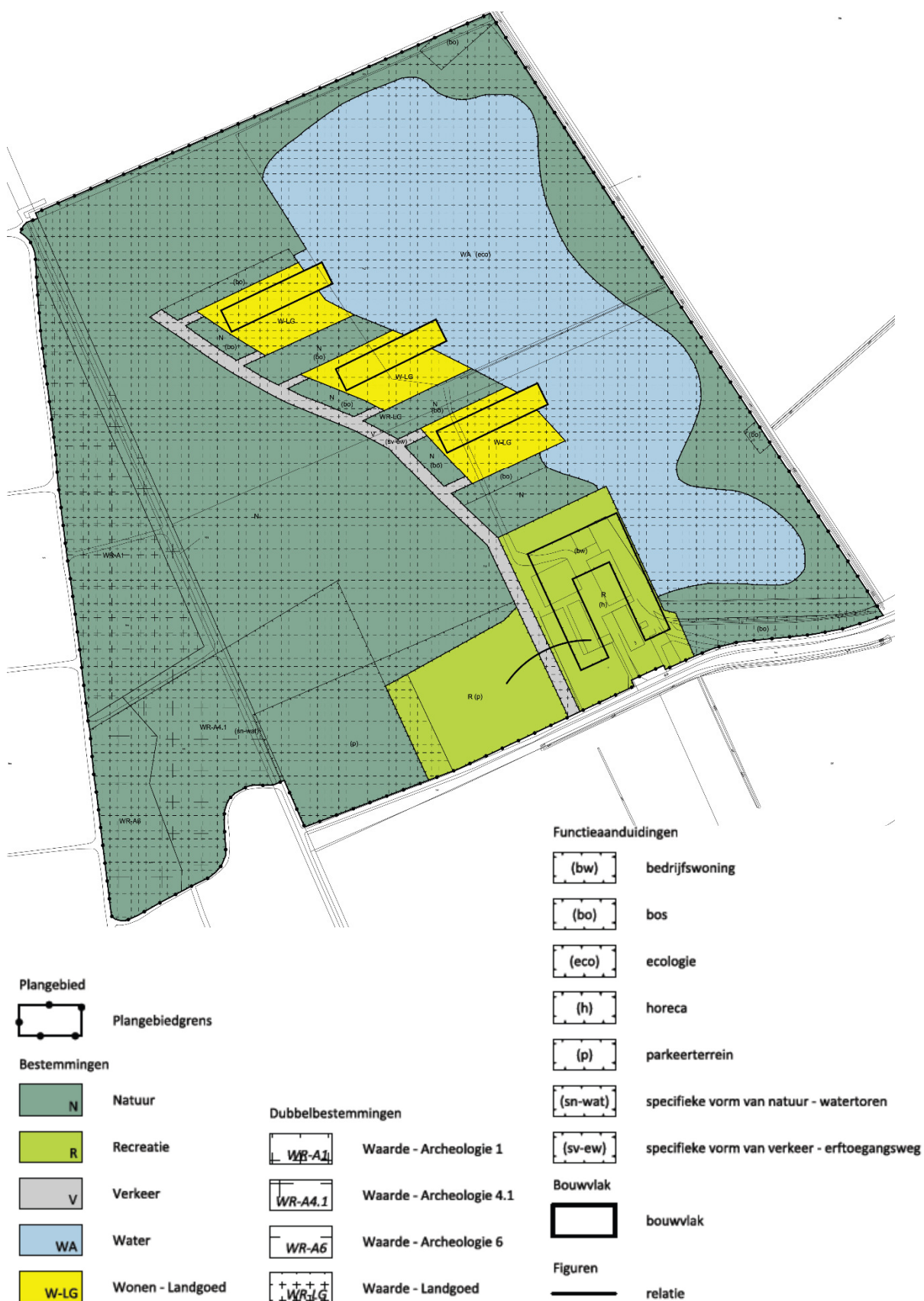
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Wijziging op vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige en vigerende situatie	3
2.2	Het initiatief	4
2.3	Wijze van bestemmen	5
3	Beeldkwaliteit	7
3.1	Algemene beeldkwaliteit	7
3.2	'Groene' beeldkwaliteit	7
3.3	'Rode' beeldkwaliteit	12
4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Beleidskader	17
4.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.3	Economische uitvoerbaarheid	19
4.4	Toegevoegde waarde Landgoed De Panberg	19
5	Juridische planopzet	21
5.1	Plansystematiek	21
5.2	De bestemmingen	21
6	Procedures	23

Bijlage

- 1 Hydrologische effectstudie, Antea Group, 23 november 2015
- 2 'huidige situatie' (deel uit toelichting vigerende bestemmingsplan)



Uitsnede voorliggend bestemmingsplan 'Landgoed de Panberg' met de ongewijzigde delen lichter weergegeven

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van Landgoed De Panberg is voornemens drie luxe woningen te realiseren op het landgoed. Deze woningen zullen aan een nieuw te graven ven gelegen zijn. In het bestemmingsplan 'Landgoed de Panberg', vastgesteld 30 augustus 2012, is binnen het plangebied naast de woonbestemmingen voor de woningen ook de bestemmingen 'Natuur' en 'Water' opgenomen voor de watervennen en omliggende natuur.

De initiatiefnemer wil echter de vennen samenvoegen en het ven vergroten binnen de bestemming 'Natuur' om met het water uit het ven de huidige woning en de drie nieuwe woningen te koelen en verwarmen door middel van een oppervlaktewatersysteem. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn reeds water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk, maar het is gewenst voor het nieuwe gebruik het hele ven dezelfde gebruiksmogelijkheden te verkrijgen als in de bestemming 'Water'.

Tevens worden de mogelijkheden voor horeca gewijzigd middels dit bestemmingsplan. De ondergeschikte horecafunctie zoals deze in het vigerend bestemmingsplan is geregeld wordt verruimd middels deze herziening.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de beschreven wijzigingen in het landgoed juridisch-planologisch vast te leggen. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Landgoed de Panberg' biedt.

1.2 Plangebied

De wijzigingen in het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit het oostelijk deel van het landgoed De Panberg, het meest westelijke deel en de centrale recreatie/ horecafunctie. Voor de volledigheid is het gehele landgoed opgenomen in dit plan. (zie afbeelding vorige pagina).

1.3 Wijziging op vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landgoed de Panberg', dat op 30 augustus 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is bestemd als 'Natuur', 'Water', 'Recreatie' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Voor het plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde- Landgoed' en een aantal bestemmingen 'Waarde – archeologie'. Ter plaatse van de bestemming 'Water' is ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - water met ecologische waarden' opgenomen. Ter plaatse van de geplande bosschages is de aanduiding 'bos' opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Landgoed De Panberg' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de regels wordt voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangesloten bij de mogelijkheden die het 'moederplan' 'Landgoed de Panberg' biedt. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

De hydrologische effectstudie vormt een bijlage bij dit bestemmingsplan. Tevens is de huidige situatie, zoals deze is beschreven in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als bijlage.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het bestemmingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige en vigerende situatie

Het huidige adres van de locatie is Roten 3 te Eersel. Het overgrote deel van het landgoed bestaat uit grasland doorsneden met enkele zandpaden. Op het westelijk deel van het landgoed komen bossen voor. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit graslanden en bossen.

Op het terrein van het landgoed is een gemengd varkensbedrijf aanwezig waarop landbouw wordt bedreven. In het zuiden zijn aan de weg Roten de woning en bedrijfsgebouwen (stallen) aanwezig. Rondom en tussen de bebouwing bevindt zich verharding welke gedeeltelijk wordt benut voor stalling en opslag van materiaal. De overige oppervlakte is grotendeels in gebruik als weiland, op enkele percelen staan paarden. In het noorden, direct grenzend aan de houtwal, bevindt zich een perceel waarop maïs is geteeld.

De toegangsweg Roten is ten oosten van het woonhuis verhard en aan beide zijden begroeid met een houtsingel. In het westen is alleen aan de zuidzijde een singel aanwezig en betreft het een onverhard pad.



Ligging Landgoed De Panberg (rood omlijnd)

In de huidige situatie is het plangebied nog in gebruik als agrarisch gebied. Een aantal functies van het toekomstige landgoed zijn al opgestart. Onder meer de horecafunctie bij de recreatiebestemming.

2.2 Het initiatief

De landgoedontwikkeling 'De Panberg' betreft een gebied van circa 15,5 hectare. Op het nieuwe landgoed komen een drietal nieuwe villa's op een kavel van 0,5 hectare per villa. Natuur en wonen worden de primaire functie van het merendeel van het gebied.

Het westelijk deel van het plangebied zal bestaan uit bossen met heide en het oostelijk deel uit natte graslanden en een groot ven. Een overzicht van de toekomstige inrichting is weergegeven in bijgevoegde figuur. Het ven beslaat een oppervlakte van circa 4,35 ha.



Overzicht toekomstige inrichting landgoed met één groot ven.

De huidige woning en de drie nieuwe woningen worden aangesloten op een warmte uit oppervlaktewatersysteem (WOW-systeem) waarvoor aan de oostgrens van het plangebied in het bosje een watertoren wordt gerealiseerd. Dit oppervlaktewatersysteem onttrekt aan, en loost water in, het ven.

De drie vennen die nu volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn voldoen niet aan de voorwaarden waaraan een dergelijk oppervlaktewatersysteem dient te voldoen. Voor een goede werking van het systeem dient er een groter aaneengesloten wateroppervlak te worden gerealiseerd.

Naast bovenstaand beschreven wijzigingen wat betreft de waterfunctie binnen het landgoed wordt ook de horecafunctie middels deze herziening van het bestemmingsplan enigszins gewijzigd. In het huidige bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Recreatie' ondergeschikte horeca toegestaan voor 30+70 m².

Deze functie is reeds in werking en vormt een gedegen basis voor het recreatieve onderdeel van Landgoed de Panberg. De horecabehoeftte is destijds niet als hoofdfunctie benoemd maar als verbreding van de oorspronkelijke agrarische activiteiten. Hier vindt de horecavoorziening dan ook haar basis, aangezien De Panberg vertegenwoordiger is voor de boeren die hun eigen streekproducten maken. ‘Duurzaam ondernemen’ en ‘biologische producten’ staan hoog in het vaandel bij Landgoed de Panberg. De locatie heeft zich in de afgelopen jaren serieus ontwikkeld tot een trekpleister, waar niet enkel sprake is van groepsaccommodatie op afspraak (zonder overnachting) maar waar ook passanten gebruik maken van het aanbod van Brasserie De Panberg.

De passanten zijn veelal natuurliefhebbers die gebruik maken van de wandel- en fietspaden gelegen in de aangrenzende bossen en Cartierheide. Men spreekt hierbij de grote behoefte uit aan een plek waar zij kunnen samenkomen, kunnen genieten van diverse streekproducten en de gastvrijheid die bij Brasserie De Panberg hoog in het vaandel staat. Hiermee voorziet De Panberg in een behoefte van een specifieke doelgroep.

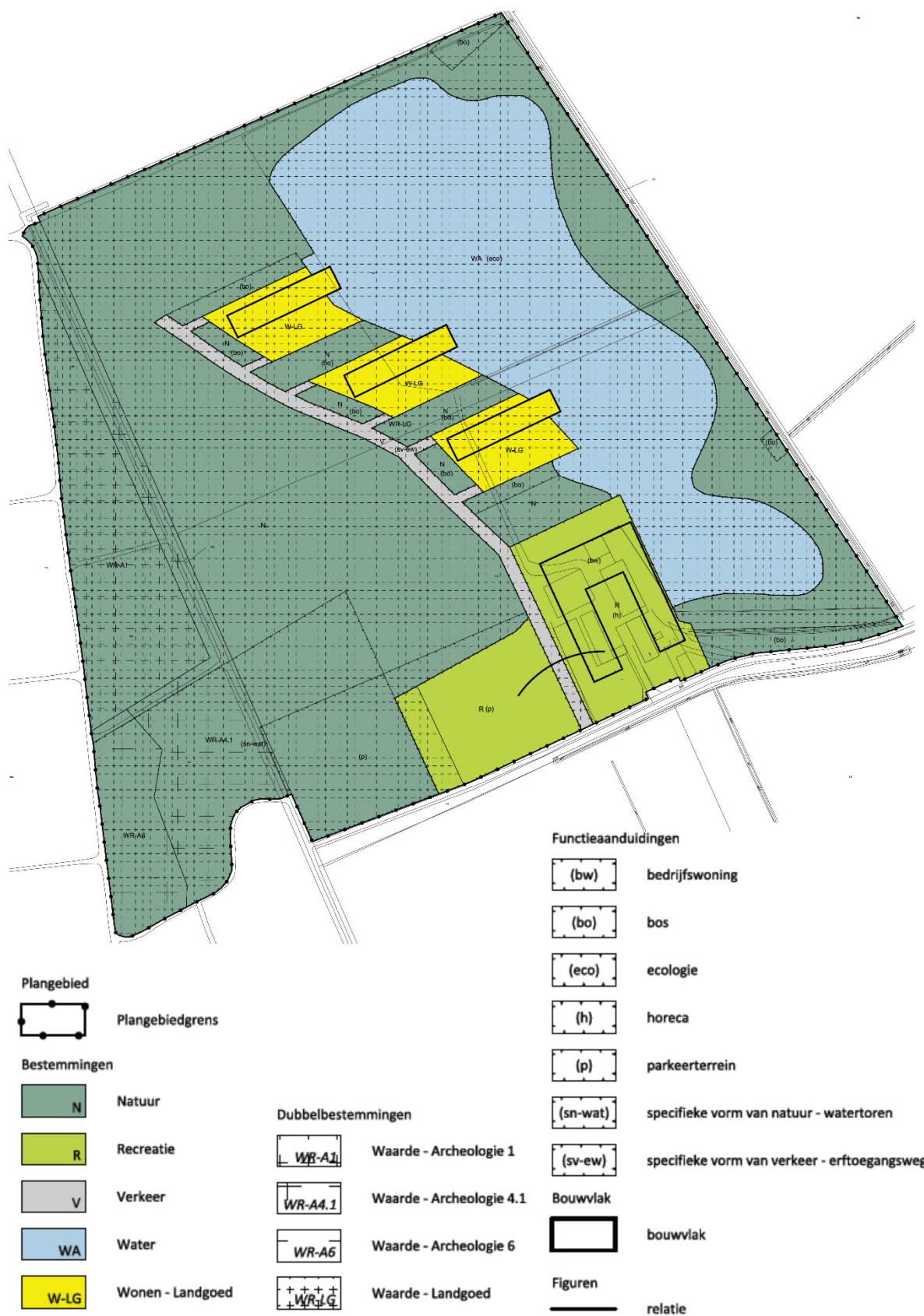
Tevens maken groepen (veelal bedrijven) van binnen en buiten de gemeente Eersel gebruik van de accommodatie voor vergaderingen en netwerkbijeenkomsten. De juridisch-planologische regeling, gestoeld op een ondergeschikte horecafunctie bij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering, sluit hier niet meer bij aan. In deze herziening van het bestemmingsplan voor Landgoed de Panberg wordt deze regeling daarom gewijzigd waardoor het landgoed meerdere functies herbergen zoals restaurant, congres- en vergaderaccommodatie. Hierdoor worden de mogelijkheden die (de ligging van) Landgoed de Panberg biedt volledig benut en worden de natuur en mens op een groene, gezonde en gezellige manier samengebracht.

2.3 Wijze van bestemmen

De uitgangspunten voor het nieuwe ven zijn vertaald op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan ‘Landgoed de Panberg’.

Dit betekent dat het gehele nieuwe ven als ‘Water’ is bestemd met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van water - water met ecologische waarden’. De rest van het plangebied is bestemd als Natuur’. Binnen de bestemming natuur zijn tevens een aanduiding ‘bos’ en een ‘specifieke vorm van natuur – watertoren’ opgenomen waarbinnen de realisatie van de nieuw benodigde watertoren mogelijk is. Daarnaast is ook ‘Wonen’ een bestemming binnen dit plan.

Tevens is de huidige bestemming ‘Recreatie’ overgenomen waarbinnen de aangepaste horecafunctie is geregeld als ‘horeca’. In de regels is de relevante horeca categorie opgenomen en verwerkt. Tevens is hiervoor een aanduiding opgenomen op de verbeelding, hierbinnen vallen zowel het gebouw als het terras.



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan. De ongewijzigde delen zijn lichter gemaakt.

3 Beeldkwaliteit

3.1 Algemene beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een combinatie van twee begrippen, namelijk 'beeld' en 'kwaliteit'. Beeld staat voor de uiterlijke verschijningsvorm van een element of landschap en hoe dat element in zijn omgeving staat. Het begrip kwaliteit duidt op een waardering van de kenmerken of karakteristieken van het element of het landschap.

De provincie Noord-Brabant verplicht een beeldkwaliteitplan voor nieuwe landgoederen in het kader van de nota Rood voor groen. De verordening ruimte schrijft een uitstraling van allure voor. Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld typerend voor een nieuw landgoed -en dus ook voor Landgoed De Panberg- is dat natuur- en landschapsontwikkeling de basis vormt voor het totale landgoed. De wijze waarop bij deze natuur- en landschapsontwikkeling rekening is gehouden met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de waterhuishoudkundige omstandigheden is verwoord in 3.2 'groene' beeldkwaliteit. In 3.3 'Rode' beeldkwaliteit is aangegeven op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel uitmaakt van het nieuwe landgoed en het omliggende landschap. Deze beeldkwaliteit komt overeen met de beschrijvingen van de 'groene' en 'rode' beeldkwaliteit beschreven in het bestemmingsplan voor Landgoed De Panberg dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 2012 (Plantoelichting bestemmingsplan Landgoed De Panberg te Eersel, MTD Landschapsarchitecten, projectnummer 2511, november 2012).

3.2 'Groene' beeldkwaliteit

3.2.1 Droge natuur

De droge natuur betreft de structuurrijke bossen, heidevelden en graslanden in het westelijke deel van het plangebied. Het beeld van de bossen wordt gevormd door inheemse soorten als de zomereik, ruwe berk en de beuk. Het bos loopt uit in 'vingers' met een richting van zuidwest naar noordoost. Dit is dezelfde richting als van de huidige houtsingel van de Roten (onder een hoek van circa -115° ten opzichte van de noordpijl). Tussen de bosuitlopers liggen heidevelden en/of graslanden. Hierdoor ontstaat een spannende compositie van afwisselend besloten bossen en open heide/grasland. Het percentage bos bedraagt in het deel droge natuur minimaal 50%.

De overgang van bos naar heidevelden en/of graslanden verloopt geleidelijk. Dit houdt in dat een mantelzone aanwezig is met bosschages van soorten als gewone vlier, lijsterbes, krent, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, vuilboom, trosvlier, wilde kamperfoelie en braam. De mantelzone gaat weer over in een zone van de zoom. Dit is een zone met een kruidenrijke vegetatie waarin soorten als vingerhoedskruid, verschillende soorten grassen, wilgenroosje, witbol, rankende helmbloem en struikheide een plaats kunnen vinden.

De heidevelden bestaan voor een groot deel uit struikheide. Tussen de heide zijn grassen als pijpestrootje en bochtige smeile te vinden. Hier en daar worden stukken met open

zand gesitueerd. Sowieso wordt er meer microreliëf aangebracht, waardoor de heidevelden en ook de graslanden meer structuur krijgen. Daarnaast dienen de heidevelden en graslanden gefaseerd in tijd en ruimte te worden gemaaid en/of begraasd. Begrazing geeft sowieso een gevarieerder beeld. De graslanden bestaan uit structuurrijke, bloemrijke graslanden en hebben een natuurlijke, ruige uitstraling. De paden door het plangebied dienen een natuurlijke en halfverharde of onverharde uitstraling te hebben.

Het huidige orthogonale padenpatroon in de bestaande bossen wordt gewaardeerd en gerespecteerd; de aansluitende paden sluiten bij dit patroon aan. Tussen de tweede en derde boswal is een heuvel gesuggereerd, die refereert naar de naam Panberg. Het idee is dat de bezoeker vanaf de heuvel uitzicht heeft over (een deel van het) nieuwe landgoed. De boswallen versterken de zichtlijnen in een richting dwars op de landschappelijke zonering.



3.2.2 Natte natuur

De natte natuur bestaat uit een ven met oeverbegroeiing, natte graslanden en natte heide. Het open beeld wordt hier en daar afgewisseld door een solitaire boom of boomgroep. De boomkeuze sluit aan bij de natte ondergrond, bijvoorbeeld wilg en els. De openheid bedraagt minimaal 90% (ofwel maximaal 10% opgaande beplanting). Door in het microreliëf verschillen aan te brengen ontstaat een rijk pallet aan soorten en kleuren in de natte heide en natte graslanden.

Het ven is beeldbepalend voor het oostelijke deel van het plangebied. De aanwezige oeverbegroeiing garandeert de natuurlijke uitstraling van het ven. Met name de noord- en oostoever zullen zeer flauw zijn, waardoor de riet- en zeggensoorten zich goed hier kunnen ontwikkelen. Door het fluctuerend waterpeil zal de omvang van het ven variëren. In de nattere

periode (winter) zal het ven groter zijn dan in de drogere periode (zomer). Het ven heeft een dieper deel aansluitend op de landhuizen krijgen, zodat de landhuizen het hele jaar rond aan het water gelegen zijn. De vennen hebben in principe natuurlijke oevers. Alleen bij de landhuizen is sprake van een meer cultureel oever in de vorm van een steiler gras-talud (gemaaid).

De paden in het natte, oostelijke deel van het plangebied verlopen in tegenstelling tot de orthogonale padenstructuur in het westelijk deel, organisch. De flauw slingerende paden hebben een natuurlijke en onverharde of halfverharde uitstraling.

3.2.3 Mansio De Panberg

De drie landhuizen van het mansio De Panberg liggen in dezelfde richting als de boswallen. De langgerekte landhuizen pakken deze richting als het ware over. Zij steken voor minimaal 1/7 deel van de totale bebouwingslengte in het water. De lengterichting van de landhuizen wordt nog eens versterkt door de houten steigers die langs de landhuizen het water inrikken. De landhuizen hebben elk een maximaal bouwvlak van 15 bij 72 m (zie 'Rode' beeldkwaliteit). Rondom dit bouwvlak mogen de eigenaren een culturele tuin aanleggen. De buitenste rand van het 5.000 m² perceel dient echter een landschappelijke/natuurlijke tuin te zijn, die aansluit op het omliggende landschap.

De onderlinge afstand tussen de landhuizen bedraagt minimaal 47 meter, waarvan de middelste 20 meter dient te bestaan uit landschappelijke/natuurlijke tuin. De erfafscheidingen dienen te allen tijde landschappelijk geïntegreerd te zijn. De bewust gecreëerde zichtlijnen langs de entreelaan naar de landhuizen mogen niet belemmerd worden door te dichte en/of met het landschap contrasterende erfafscheidingen. De entreelaan ligt verdiept ten opzichte van de droge natuur en eveneens enigszins verdiept ten opzichte van de landhuispercelen. Langs de zijde van de landhuizen wordt een wal van circa 1 meter (marge 10%) opgeworpen. Vanuit de auto blijft het zicht op de landhuizen en vennen dan gehandhaafd. De bewoners kunnen desgewenst een houten hek hier bovenop of in het talud plaatsen, gedacht wordt aan een kastanjarahouten hekwerk. De maximale gezamenlijk hoogte bedraagt 1,80 meter.

De erfafscheidingen in de lengterichting van de landhuizen worden gevormd door de boswallen. De zoom- en mantelvegetatie dient hier ook tot volle ontwikkeling te komen. De opgaande beplanting op elk perceel dient minimaal 30% te zijn. Op de perceelsgrens kan eventueel worden voorzien in een hekwerk. Dit (zwart gespoten) hekwerk (van maximaal 2 meter) dient door de opgaande beplanting volledig aan het zicht onttrokken te worden. Aan de zijde van het ven mogen geen erfafscheidingen geplaatst worden. De privacy wordt gegarandeerd door de permanente aanwezigheid van het water en de rietvegetatie.

3.2.4 De Rotense Hof

De centrale hof van circa 33 x 55 meter wordt als het ware omarmd door de drie gebouwen van de Rotense Hof: woonhuis, galerie met horeca en recreatieve voorzieningen, paardenstal annex opslag voor machinerie. De paardenstal betreft het gebouw grenzend aan de entreelaan naar de landhuizen (zie 'rode' beeldkwaliteit). De paardenstal is ten behoeve van de eigen paarden, het centraal stallen van de eventuele paarden van de

bewoners van de landhuizen en er dient een mogelijkheid te bestaan om paarden van passanten gedurende hun verblijf in brasserie/restaurant of Bed & Breakfast kortdurend te stallen.

Het centrale hof heeft een informele, enigszins agrarische uitstraling. Dit beeld komt enerzijds tot stand door de aangrenzende bebouwing, anderzijds is ook de inrichting beeldbepalend. Centraal in het hof is een groene ruimte gesitueerd met daar omheen een rand van hagen en/of leibomen. Een solitaire boom of kleine boomgroep kan daarbinnen een plek krijgen. Te denken valt aan een of meerdere walnootbomen. Belangrijk is dat op ooghoogte het vrije zicht gewaarborgd is. De inrichting heeft een vriendelijke, uitnodigende en enigszins agrarische uitstraling. Voor de verharding kan gedacht worden aan gebakken klinkers of halfverharding. Op zomerse dagen kan hier ruimte geboden worden aan een terrasinrichting.



Vanaf de Roten gezien ligt achter het cluster van de drie gebouwen een cultuurlijke tuin. De insteek is een kruiden-, moes- en bloementuin waar de bezoekers in kunnen wandelen en eventueel fruit kunnen plukken. De familie Versmissen kan deze tuin desgewenst ook privé gebruiken en (deels) afsluiten. Rondom deze tuin staat een brede groene haag van bijvoorbeeld liguster, meidoorn of beuk.

Het cluster van de drie gebouwen ligt net als de huidige boerderij enigszins van de weg af. Aan de voorzijde kunnen bezoekers hun auto parkeren. Ook de parkeerplaats krijgt een groene uitstraling. Er wordt rekening gehouden met wisselende bezoekersaantallen. Alleen de parkeerplaatsen voor reguliere dagen wordt uitgevoerd met grasklinkers of een soort gelijke toepassing voor groene, waterdoorlatende parkeerplaatsen. Voor een reguliere dag wordt uitgegaan van 10 tot 50 bezoekers verspreid over de dag. Veruit het

grootste deel van het gebied de functieaanwijzing parkeerterrein wordt gebruikt als 'overloopgebied' waar in het geval van evenementen kan worden geparkeerd. Normaliter wordt dit als weide gebruikt voor o.a. de paarden die in de hof worden gestald en eventuele paarden van passanten. Hier worden dan ook geen grasklinkers aangebracht, maar wordt als grasland ingericht. Vanwege het wisselende functiegebruik is dit deel wel bestemd als recreatie.

3.2.5 Entreelaan

De entreelaan is gelegen op de grens van het hogere, drogere gebied naar het lagere, nattere gebied en doorsnijdt de boswallen. Komende over de Roten vanuit Eersel, passeer je eerst de Rotense Hoeve voordat je afslaait. Het eerste deel van de entreelaan staat haaks op de Roten. vervolgens krijgt de entreelaan een licht slingerend verloop en beweegt met de hoogtelijnen mee om tenslotte aan te sluiten op het aanwezige orthogonale padenstelsel.

De kwaliteit van de entreelaan schuilt in het feit dat deze door een prachtig landschap voert. De weg zelf gaat door de enigszins verdiepte ligging op in het landschap. Zowel de 'achterom' van de Rotense Hoeve als de toegangen naar de drie landhuizen liggen aan deze entreelaan. Na het passeren van de Rotense Hoeve krijgt de entreelaan wat extra cachet door een toegangspoort. Aan het andere uiteinde van de entreelaan staat eveneens zo'n poort.



3.2.6 Houtwallen en houtsingels

De bestaande houtwallen en houtsingels in het plangebied dienen behouden en versterkt te worden. De opgaande beplanting langs de Roten zal doorgetrokken worden tot aan de bosrand. De bestaande houtwallen/houtsingels aan de westzijde van het plan-

gebied pakken de richtingverandering op, die bij de overgang van het Landgoed De Panberg naar het aangrenzende agrarische gebied optreedt. De houtwallen en houtsingels dienen te bestaan uit volwassen bomen met daaronder een mantel- en zoomvegetatie.

3.3 'Rode' beeldkwaliteit

3.3.1 Situering van de gebouwen op het landgoed

De bebouwing op het Landgoed De Panberg vormt met elkaar een kloeke setting van gebouwen. In hun beeld refereren ze aan de in deze streek zo karakteristieke kempische langgevelboerderijen. Door de gebouwen van de boer te clusteren rond een hof, en de nieuwe landhuizen bij elkaar te plaatsen aan het ven, wordt het natuurlijke beeld dat in deze streek al veel voorkomt: een setting van meerdere boerderijen bij elkaar in een overigens leeg landschap. De bebouwing op het Landgoed De Panberg bestaat uit twee karakteristieke architectonische eenheden: "mansio de Panberg" en de "Rotense Hoeve". Mansio de Panberg wordt gevormd door een geclusterde setting van drie landhuizen die gesitueerd zijn aan het ven. De Rotense Hoeve is het gedeelte waarin de familie Versmissen woont en werkt. Het bestaat uit een setting van drie gebouwen rondom een openbaar toegankelijke hof, bestaande uit het woonhuis: een nieuwe boerderij in, de boerenbrasserie/-restaurant en de boerenkoopplaats met galerie. Hier is ook vergadermogelijkheid. Het derde gebouw is een grote paardenstal voor de eigen paarden en ook die van de landgoedbewoners.

De Rotense Hoeve is, met het oog op de vele activiteiten die vanuit deze hoeve ontplooit zullen worden, enigszins apart gesitueerd, aan het begin van de oprijlaan. Activiteiten veroorzaken daardoor geen overlast (bijvoorbeeld door verkeer) bij de woongedeeltes. De boerenkoopplaats kan hierdoor direct ontsloten worden op de Roten, en de boerenbrasserie/-restaurant kan profiteren van deze locatie met een uitloop aan de zijde van het nieuwe ven of op de binnenplaats. De galerie wordt in dit bouwdeel geïntegreerd. De paardenstallen en opslagruimtes die nodig zijn voor de beheer van het landgoed sluiten de hof af en vormen de overgang tussen de oprijlaan naar de landhuizen en de boerderij.

3.3.2 Bebouwingsvlak en maatvoering van de Rotense Hoeve

De drie gebouwen die samen de Rotense Hoeve vormen liggen rondom een centrale hof van circa 33 x 55m. Het bouwvlak ligt in dezelfde richting als de originele positie van de oude boerderij en stallen (onder een hoek van -26,3° ten opzichte van de noordpijl). Het bouwvlak rondom deze hof is maximaal 10 meter diep. De erop geprojecteerde gebouwen staan met hun lange gevels aan de hof. De verhouding l:b is minimaal 2:1. De paardenstal beslaat circa 200 m² inclusief opslag landbouwmachines. Goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 9 meter. Hellingshoek van alle kappen gelijk en 45°. Nokhoogte van woonhuis en boerenbrasserie/-restaurant gelijk aan elkaar. De kopgevels van de gebouwen mogen een topgevel hebben, maar mogen ook beëindigd worden met een wolfseind.

De drie gebouwen van het Mansio De Panberg liggen geschakeld aan een oprijlaan vanaf de Roten. Ze liggen met hun lange gevel op de zuidzijde georiënteerd, de karakteristieke kopgevels liggen over het ven geschoven. Door te kiezen voor drie losstaande gebouwen met veel groene ruimte ertussenin wordt uitdrukking gegeven aan de zelfstandigheid ten

opzichte van elkaar. Maximale privacy voor de nieuwe bewoner en voldoende ruimte tussen de gebouwen in om de natuur ertussendoor te laten vloeien als een natuurlijke erfafscheiding.



Bebouwingsvlak en maatvoering mansio De Panberg

Het bouwvlak van de drie landhuizen bedraagt 15 bij 72 meter. De lange zijde van alle woonhuizen ligt op het zuiden georiënteerd, in dezelfde orthogonale richting als de boerderij op (onder een hoek van $-116,3^\circ$ ten opzichte van de noordpijl). De drie landhuizen staan met een minimale afstand van 47 meter ten opzichte van elkaar op kavels van 5.000 m^2 oppervlak. De landhuizen liggen aan of over het ven geschoven. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter. De nokhoogte varieert van tussen 4 en maximaal 9 meter. De kap is opgevat als een sculpturaal element dat voor een belangrijk deel de architectonische expressie bepaald. De kopgevels mogen als topgevel als wolfseind of als schildkap beëindigd worden. De kappen hebben meerdere hellingshoeken, en mogen onderling sterk verschillen.

Architectuur en materialen

Alle gebouwen, zowel de landhuizen als de boerderij, bestaan uit 1 laag met een kap. In principe wordt voornamelijk de begane grond bewoond en gebruikt. De forse kap biedt ruimte aan gedeeltelijke entresols waardoor er extra verblijfsgebieden gecreëerd kunnen worden. Onder de landhuizen bestaat de mogelijkheid de woning nog verder uit te breiden met een kelderverdieping. Deze ondergrondse ruimte is geschikt voor bijvoorbeeld een intern zwembad of home-cinamaruimtes.

3.3.3 De landhuizen

Om de karakteristiek van een Kempische langgevelboerderij te benaderen in het volume van de landhuizen zijn deze langgerekt van vorm, verhouding breedte: lengte van minimaal 1:3. De forse kap bepaald het beeld en is tevens het voornaamste architectonische element. De goothoogte mag vlak boven het maaiveld starten en nooit hoger liggen dan 4 meter. De nok van het landhuis is glooiend en kent hoogte verschillen, zodat de vorm levendig is. De kap vormt een sculpturaal element in de architectonische expressie. De nokhoogte varieert van 4 meter tot maximaal 10 meter. De kap is gedekt met riet, eventueel combinatie met kleine stroken pannen aan de onderzijde. De architectuur is modern en eigentijds vormgegeven en refereert door een robuuste en rurale vormtaal aan het agrarisch landschap. De nieuwe gebouwen moeten in het landschap komen te staan alsof het “altijd al zo was” er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: zoals baksteen in donkere aardetinten en hout passend. Schilderwerk daarbij passend, in bijvoorbeeld de kleuren gebroken wit of donker groen of antraciet.

De architectuur refereert aan de oorspronkelijke traditionele Kempische boerderijen en stallen. Door dit op moderne eigentijdse manier te vertalen ontstaat er een nieuwe rijke architectuur met authentieke elementen die recht doet aan de nieuwe functie: wonen in het luxe segment. Het landgoed ontleent aan deze architectonische vormtaal haar eigen karakter: De drie landhuizen zijn allemaal verschillend, maar kenmerken zich door eenheid in vorm, materiaal en kleur. Door het gebruik van fraaie houten constructies ontstaan er lichte ruimtes die passen in een eigentijdse manier van wonen. Door een moderne vertaling te geven aan de traditionele (en in de Kempen nog veel voorkomende) rieten kap passen de gebouwen volmaakt in het landschap en geven ze het project tevens de benodigde voorname uitstraling. Duurzaam Bouwen, slim en efficiënt energie- en waterbeheer, en levensloopbestendige appartementen passen bij de doelstellingen van het landgoed. alle nevenfuncties als opslagruimtes en garages zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in de gebouwen en onder de uitkragingen van de kap.

Overkraging over het water

De oostelijke kopgevels kragen met een ruim terras over het nieuw te realiseren ven heen. Eventuele buitenzwembaden worden als aparte bak, in dit terras boven het ven gemaakt, zodat ook dit element op natuurlijke wijze onderdeel wordt van het landschap en de architectuur van de woning.

De referentiebeelden geven een beeld van hoe wij ons een en ander voorstellen:



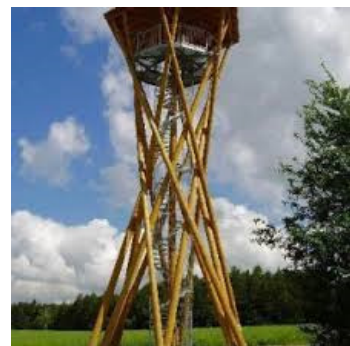
3.3.4 De boerderij

De boerderij (het woonhuis van de familie Versmissen) en het recreatiegebouw (galerie, bed & breakfast, horeca en landgoedwinkel) vormen met de paardenstal een tweede clustering van gebouwen in het verder lege landschap. In tegenstelling tot de landhuizen zijn deze gebouwen geclusterd rond een hof, zoals ook veel te vinden is bij karakteristieke hoeveboerderijen in de Kempen. Het geeft uitdrukking aan de gemeenschappelijke, deels openbare toegankelijke functies die hier zijn gesitueerd. De vormgeving van de boerderij gebouwen is bewust eenvoudiger en soberder gehouden, maar dezelfde karakteristiek van langgerekte gebouwen met een grote kap is van toepassing. De kap is echter eenduidiger van vorm dan bij de landhuizen. Dit wordt bereikt door het hanteren van dezelfde hellingshoek (45°) en voor de boerderij en het recreatiegebouw annex galerie: nokhoogte maximaal 9 meter. Voor de paardenstal kan een afwijkende nokhoogte (max 8 meter) gebruikt worden, hellingshoek van de kap echter hetzelfde als de andere twee gebouwen. Het materiaal van de kap is passend in de stijl van het landgoed en ligt in de stijl van een oranje-rood gegolfde keramische pan voor de boerderij en het recreatiegebouw en een antraciete gegolfde keramische pan voor de paardenstal. De gevels worden ook hier weer opgetrokken uit materialen die oorspronkelijk in het Kempische landschap thuishoren: baksteen in donkere aardetinten of hout of combinaties van beiden. Schilderwerk bij voorkeur in gebroken wit of donker groen of antraciet.

3.3.5 De watertoren

Door middel van de duurzame watertoren wordt de klimaatcontrole van de landhuizen en de boerderij geregeld. De locatie van de watertoren is nog niet vastgelegd. In het bestemmingsplan is een zoekgebied opgenomen. Maximale hoogte van de watertoren is 20 meter.

De referentiebeelden geven een beeld van hoe wij ons een en ander voorstellen:



4 Uitvoerbaarheid

4.1 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op samenvoeging en vergroting van 3 vennen en het planologisch-juridisch regelen van de horecafunctie. Het realiseren van een landgoed met nieuwe vennen en de horecafunctie is reeds in het bestemmingsplan 'Landgoed de Panberg' mogelijk gemaakt. In het kader van dat bestemmingsplan, is dus reeds een beleidsmatige afweging gemaakt voor ontwikkeling van een landgoed. De wijze waarop de vennen binnen dit landgoed zijn vormgegeven is niet van invloed op de beleidsmatige keuze voor het ontwikkelen van een landgoed met water. In de hydrologische effectstudie worden alle aspecten ten aanzien van de onderdeel onderbouwd.

In het huidige bestemmingsplan is de horecafunctie reeds juridisch – planologisch geregeld. De voorgenomen wijziging betreft het wijzigen van de ondergeschikte horecafunctie naar een nevengeschikte functie op het landgoed. Op basis van de Verordening ruimte 2014 geldt dat voor een bestaand bedrijf of voorziening in gemengd landelijk gebied in een uitbreiding kan worden voorzien mits de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen en de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de in de Verordening vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt het gebruik van de aanwezige horecavoorziening gewijzigd van ondergeschikt naar een nevengeschikte functie op het landgoed. Deze uitbreiding staat daarmee in redelijke verhouding tot de bestaande situatie. De huidige horecavoorziening is nu 3 dagen per week open en de overige op afspraak. De te ontvangen groepen bestaan per week nu uit circa 10 – 80 personen, in de toekomst naar verwachting 10 – 200 personen. De passantenaantallen bedragen nu circa 10 – 30 personen en in de toekomst naar verwachting 10 – 200 personen. De toekomstige horecavoorziening zal meerdere dagen geopend zijn en op afspraak voor groepen. De bebouwing van het landgoed en de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bebouwing, maatvoering en bouwvlak voorzien in voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling vanuit de ondergeschikte horeca naar horeca vindt dus plaats binnen de bestaande contouren van Landgoed De Panberg.

Tevens wordt met de herziening van het bestemmingsplan geborgd dat voldoende parkeerruimte binnen het landgoed wordt gerealiseerd. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. De parkeerruimte wordt deels uitgevoerd met grasbetontegels en deels zal uitloopgebied zijn indien de bezoekersaantallen groter zijn.

4.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanpassing van de drie vennen naar een ven mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een water- of natuurbestemming hebben. Binnen de natuurbestemming zijn ook water en waterhuishoudkun-

dige voorzieningen mogelijk. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan al een ondergeschikte horecafunctie bestemd. De toekomstige horecafunctie blijft binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden. Tevens wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het plan heeft daarom een beperkte ruimtelijke impact en vindt plaats binnen het bestaande landgoed waarvoor reeds onderzoeken waren verricht. In het vigerende bestemmingsplan is reeds aangegeven dat de afbouw van agrarische activiteiten in het plangebied en daarmee de productie van meststoffen van varkens de milieudruk op de bodem doet afnemen. Er zullen minder nutriënten in de bodem en het grondwater terecht komen.

De uitstoot aan CO₂ zal drastisch worden verlaagd, mede omdat het aantal bedrijfsmatige verkeersbewegingen sterk zal afnemen als gevolg van de afbouw van de agrarische activiteiten. Om deze reden zal de hoeveelheid geluid ook direct afnemen. De verkeersbewegingen voor de recreatiefunctie op het landgoed zal licht toenemen, omdat de huidige ondergeschikte horecafunctie uitgebreid wordt naar een horecafunctie binnen de bestemming recreatie. Het effect van deze toename zal echter beperkter zijn dan de afname door de afbouw van de agrarische activiteiten. Hierdoor is de netto balans positief. De Roten is deels onverhard en dient alleen voor bestemmingsverkeer. De afstand tot de weg bedraagt ruim 400 meter. Hiermee valt het landgoed buiten de geluidszone van de weg, die 250 meter is.

Zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan zal de varkenshouderij worden gesaneerd en daarmee de stankkegel ter plaatse komen te vervallen in het belang van de landschappelijke waarde van het landgoed. Hiermee zal de huidige vigerende Hinderwetvergunning niet meer van toepassing hoeven te zijn. Bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed zullen in de gebouwen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Vanwege de beperkte aanpassing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is alleen een hydrologische effectstudie verricht om de effecten van de vergroting van de vennen te onderzoeken, de realisatie van de parkeerplaats is meegenomen in de waterparagraaf van de effectstudie. Hierboven zijn reeds de aspecten geluid, verkeer en luchtkwaliteit kort besproken. Daarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en er geen archeologische waarden verloren gaan.

4.2.1 Hydrologische effectstudie

Door Antea Group is een hydrologische effectstudie verricht naar het plangebied Landgoed De Panberg. Daarbij is het effect van de aanleg van één groot ven op de waterhuishouding van de omgeving is onderzocht. Tevens zijn de gevolgen van oppervlaktewateronttrekking en de uitstroom naar het ven bepaald.

Hierna is een samenvatting en de conclusies van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de rapportage is onderzocht of de aanleg van één groot ven effect heeft op de grondwaterstanden, het oppervlaktewater, de land- en tuinbouw, de aanwezige natuurwaarden en archeologie. Tevens is een waterparagraaf opgenomen in de effectstudie: zie bijgevoegde bijlage.

De invloedsradius waar de grondwaterstand meer dan 5 cm verlaagd of verhoogd wordt is circa 500 m vanaf de rand van het ven. De wijziging van de grondwaterstand is maximaal 35 cm, met een stijging ten noorden en een daling ten zuiden van het ven. Waardevolle natuur ligt buiten de invloedsradius van het ven en er zijn geen negatieve effecten te verwachten. Natura2000-gebied en grondwaterbeschermingszones worden niet aangetast. Voor de aanwezige land- en tuinbouw worden geen significante negatieve effecten als gevolg van vernatting of verdroging verwacht.

Het ven is zodanig groot dat de benodigde berging van directe neerslag en afstroming van bebouwing en infrastructuur voldoende is. Door het in- en uitlaten van het venwater ten behoeve van het Warmte uit Oppervlaktewater systeem (WOW-systeem) vindt circulatie van het oppervlaktewater plaats. Door de circulatie wordt het venwater goed gemengd en zal de waterkwaliteit verbeteren ten opzichte van een situatie zonder WOW-systeem. Hierdoor zal de zuurstofconcentratie bij de bodem hoger zijn en zal de bodem meer geschikt zijn als habitat.

Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de aanleg van een ven te verwachten. Tevens is het ven voldoende groot voor waterberging.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van één groot ven en een wijziging van de ondergeschikte horecafunctie naar horeca. Alle kosten voor de aanleg van het ven zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Eersel geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

Gezien de beperkte toename in bezoekers op dagelijkse basis zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor verkeer en geluid op de Roten. Voor eventuele evenementen bij de Rotense Hoeve zal bij de vergunningaanvraag nader ingegaan worden op het voorkomen van verkeers- en geluidsoverlast.

4.4 Toegevoegde waarde Landgoed De Panberg

Het landgoed is een waardevolle aanvulling voor de gemeente Eersel. De omvorming van het agrarische gebied naar een landschap met natuurwaarde, sluit goed aan bij de visie op authenticiteit en landschap die neergezet is in het Masterplan Vrijtijdseconomie van de Gemeente Eersel.

Niet alleen zorgt het landgoed voor een mooie verbinding naar het natuurgebied De Pan ten zuidwesten en de daarachter gelegen Cartierheide, ook de recreatieve functie van het landgoed zelf is een mooie aanvulling. Landgoed De Panberg richt zich op individuele wandelaars en kleine groepen. Daarbij biedt het landgoed ruimte aan boeren die hun eigen streekproducten maken, zoals benoemd in de visie op kwaliteit van het masterplan.

De doelgroepen van Ter Spegelt en Landgoed De Panberg sluiten prima op elkaar aan. Waar Ter Spegelt een volwaardig recreatiepark is met camping, huuraccomodaties en zwemgelegenheid, richt het landgoed zich op individuele bezoekers en kleine groepen

met een voorliefde voor natuur, kunst en streekproducten. De twee bedrijven werken samen, door het doorverwijzen van gasten die in de doelgroep van het andere bedrijf past. Hiermee willen wij aantonen dat de twee bedrijven elkaar niet economisch bijten, maar samenwerken om het gebied toeristisch te ontsluiten en beiden naast elkaar als pleisterplaats kunnen fungeren.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het onderhavig bestemmingsplan Herziening Landgoed de Panberg' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij de realisering van één groot ven mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Landgoed de Panberg'.

5.2 De bestemmingen

Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor de bestemmingen is.

5.2.1 Agrarisch met waarden – Landschap

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' vindt agrarisch bodemgebruik plaats, waarbij behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden (RNLE), water, extensief recreatief gebruik en dergelijke. Binnen deze bestemming mogen gronden worden ingericht als evenemententerrein ter plaatse van de gelijknamige aanduiding met inachtneming van de in de planregels opgenomen voorwaarden. Voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De bescherming van de eerdergenoemde waarden wordt met een omgevingsvergunning voor het aanleggen verzekerd. Door middel van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming aanpassen naar Bos en/of Natuur.

5.2.2 Natuur

Binnen de bestemming 'Natuur' vindt behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden plaats (zowel de te realiseren droge natuur als de te realiseren natte natuur) en nevenfuncties als water en extensief recreatief gebruik. Er is eveneens in de planregels de mogelijkheid opgenomen om agrarische natuurbeheeractiviteiten uit te oefenen. Bebouwing binnen deze bestemming blijft beperkt tot hulpgebouwen, informatievoorzieningen, entrees en erf- en terreinafscheidingen. Het aanlegvergunningstelsel faciliteert het landschapsbeheer door het verwijderen van houtopstanden en het aanbrengen van verhardingen en leidingen te beperken. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – watertoren' is daarnaast ook de realisatie van een watertoren mogelijk. Binnen de aanduiding 'Bos' zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het bos en de bosschages.

5.2.3 Recreatie

De faciliteiten van het landgoed zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie'. Deze is in zijn geheel overgenomen. De regeling voor ondergeschikte horeca is geschrapt en vervangen door een regeling voor horeca in categorie 2. Hiervoor is tevens een begrip toegevoegd op basis van de gemeente horeca categorie indeling. Voor het overige is de regeling ongewijzigd.

5.2.4 Water

Binnen de bestemming 'Water' worden water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke geregeld. Het water (inclusief de oevers) is aangeduid als 'specifieke vorm van water - water met ecologische waarde'. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk, die de bestemming dienen. Hierbij moet worden gedacht aan waterhuishoudkundige voorzieningen (dammen, duikers, stuwtjes, etc.).

5.2.5 Waarde – Landgoed

De dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' beschermt de ruimtelijk-functionele eenheid van het landgoed mede in relatie tot de in het inrichtingsplan vastgelegde ruimtelijke entiteit.

5.2.6 Waarde – Archeologie

De dubbelbestemmingen voor Waarde – Archeologie beschermen de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze regelingen zijn 1 op 1 overgenomen uit het huidige bestemmingsplan en niet gewijzigd als gevolg van het initiatief waarvoor deze herziening wordt gemaakt.

6 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Landgoed de Panberg' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Daarnaast doorloopt het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.