



**Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
ontwerpbestemmingsplan Oogenlust te Eersel**

**Gemeente Eersel
Team Ruimte, afdeling ruimtelijke ontwikkeling
Mei 2012**

NOTA VAN BEOORDELING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN, BEHORENDE BIJ HET RAADSVOORSTEL TOT VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN 'OOGENLUST'.

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Oogenlust" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met woensdag 25 april 2012).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 14 maart 2012, waarbij gewezen is op de mogelijkheid voor een ieder om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan "Oogenlust" zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een schriftelijke zienswijze is ingediend door:

1. De heer J.W.P. van Rooij, Hees 32 5521 NV Eersel
2. De heer L. Teeven, Hees 32 5521 NW Eersel
3. De heer L. Wolfslag, Riethovenseweg 2a, 5524 BB Steensel

In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven. Na de zienswijzenbeoordeling volgen de ambtshalve aanpassingen.

Van de provincie Noord-Brabant is binnen de termijn geen schriftelijke reactie op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Telefonisch is echter bevestigd dat zij kunnen instemmen met de verwerking van de door haar ingediende vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

1. De heer J.W.P. van Rooij, Hees 32 5521 NV Eersel

Inhoud zienswijze:

1. Het achterterrein maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanherziening en kan om deze reden geen onderdeel uitmaken van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is dan ook geen sprake van herontwikkeling van het genoemde plangebied. Daarbij kan niet gesteld worden dat de voorgestelde landschappelijke ingrepen aanwezige natuurwaarden niet aantasten. Verwezen wordt naar een bij de zienswijze gevoegde literatuurstudie, opgesteld door Fopma NatuurAdvies d.d. 30 maart 2012.
2. Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk die meer bedraagt dan de 15% uitbreidingsmogelijkheid die standaard in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. De woning en de bedrijfsgebouwen worden door middel van een smalle verbindingsstrook binnen hetzelfde bouwvlak gebracht. Dit naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant. Indiener vraagt zich af of met deze aanpassing recht is gedaan aan de opmerking van de provincie. Dit zou niet stroken met berichtgeving van de initiatiefnemer, waarbij is aangegeven dat de woning binnen of tegen het bouwvlak van de bedrijfsgebouwen zou worden geplaatst. Daarmee zou ook worden voorkomen dat de woning ver naar achter in het natuurgebied wordt geplaatst, alleen ontsloten door de aanwezige onverharde weg. Bovendien mogen bijgebouwen in het buitengebied op maximaal 15 meter van het hoofdgebouw worden gebouwd; dat wordt hier overschreden.
3. In de beleidskaders wordt gesproken over een mogelijke inwerkingtreding van het Barro per 1 januari 2012; deze datum is inmiddels gepasseerd.
In het plan is niet gerekend met de geldende geluidsnormen voor woningbouw. In ieder geval is het niet te controleren, omdat de invoergegevens ontbreken. De combinatie A67 en

N397 kan akoestisch problemen geven. Dat kan betekenen dat de woning verder richting de bedrijfsbebouwing moet worden gebracht.

4. De oppervlakte aan mogelijk bebouwd/verhard oppervlak is te groot in verhouding tot het totale oppervlak van het bestemmingsplangebied. Van de aanduiding 'groen' mag slechts 10% verhard worden. Als gevolg van het voorliggende plan zal van het bestemmingsvlak slechts ca. 50% onbebouwd/onverhard blijven. Dit strookt ook niet met de bepaling in het bestemmingsplan Buitengebied waar maximaal 200 m² verhard oppervlak is toegestaan.
5. De noodzaak van de bedrijfswoning is niet aangetoond. Dat daar bij het huidige bedrijf ook al sprake van is, is geen argument. Het vereiste permanente toezicht op het bedrijf staat haaks op het akoestisch rapport waarin is vermeld dat vrachtwagens bij aankomst 's nachts pas de volgende dag gelost worden. Ook bij andere (agrarische) bedrijven wordt geen bedrijfswoning meer voorzien, waarom hier wel? Het argument dat ook het achtergelegen gebied, waarmee de bedrijfsontwikkeling een relatie aangaat, is dubbelop. Een woning bij de toegangspoort of in de bedrijfsbebouwing zou een betere oplossing zijn.
De geprojecteerde locatie doet afbreuk aan de waarde van het landschappelijk open gebied. Het zicht op de toegangspoort en het achtergelegen gebied is daarbij minimaal. De openstelling van het achtergelegen gebied is voor de toekomst niet gegarandeerd, als de initiatiefnemer/eigenaar zou besluiten om de toegangspaden af te sluiten. Dit argument wordt nu gebruikt om een woonbestemming te verkrijgen.
Het plan betreft dan ook geen landgoedontwikkeling, omdat het aangrenzende groene studiegebied geen eigendom is van de initiatiefnemer en hij hier geen rechten aan kan ontfen.
6. De gemeente baseert haar medewerking op de versterking van het achtergelegen groengebied dat samengaat met de ontwikkeling van het bedrijfsperceel. Voor dit gebied is geen nader plan uitgewerkt. Daarbij is het de vraag wie verantwoordelijk is voor het beheer van het gebied en de benodigde voorzieningen en kosten.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling zienswijze:

1. *Het achtergelegen gebied maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanherziening, omdat de beoogde ontwikkelingen in dat gebied passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Het is toegestaan om in relatie tot het gebied binnen de bestemmingsplanherziening (gedeeltelijk) een kwaliteitsverbetering van het landschap buiten het plangebied te realiseren, zoals bepaald is in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Overigens wordt de vereiste kwaliteitsverbetering nagenoeg geheel gerealiseerd binnen het plangebied.*
Voor wat betreft de aanwezige natuurwaarden is door indiener een rapportage bijgevoegd (Fopma NatuurAdvies, d.d. 30 maart 2012). Het aangeleverde rapport betreft een beknopte literatuurstudie; er is geen veldwerk verricht in het gebied. Dat geen veldwerk is verricht is temeer van belang omdat de nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en Waarneming.nl concluderen dat in het verleden in dit gebied voor geen enkele diergroep onderzoek heeft plaatsgevonden. Het aangevoerde literatuuronderzoek is zeer algemeen en grotendeels niet toegespitst op het betreffende gebied. Hieraan kunnen dan ook weinig conclusies worden verbonden. Het levert in ieder geval geen aanvulling op de quickscan die is uitgevoerd voor het bestemmingsplan (Regelink, d.d. 3 november 2011), waarvoor wel veldonderzoek heeft plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat geen beschermde flora en fauna worden aangetast als gevolg van het plan.
2. *Het bestemmingsplan Oogenlust maakt een vergroting van het bedrijf van 18,5% mogelijk. Dit wijkt af van de 15% uitbreidingsmogelijkheid voor niet-agrarische bedrijven, die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Juist om deze reden is de bestemmingsplanherziening opgestart. Deze 15% is gebaseerd op het provinciale beleid in het Streekplan. Inmiddels geldt deze richtlijn niet meer. Het plan voldoet aan al het*

geldende beleid en de geldende regelgeving en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse; het zorgt zelfs voor een kwaliteitsverbetering.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het opnemen van twee aparte bouwvlakken binnen het bestemmingsvlak strijdig is met de Verordening ruimte. Over het samenvoegen van beide bouwvlakken heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Naar aanleiding van dit overleg is aanpassing tot 1 bouwvlak gedaan, waarmee de strijdigheid met de Verordening ruimte is opgeheven. Met betrekking tot de situering van de woning heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, initiatiefnemers en de provincie. Daarbij is geconstateerd dat het eerder besproken alternatief van verplaatsing van de woning uit ruimtelijke en functionele overwegingen niet wenselijk is. De beoogde bedrijfsbebouwing en woning vormen tezamen een logische eenheid met de omringende groene ruimte (zie ook bestemmingsplantoelichting hoofdstuk 5 m.b.t. stedenbouwkundige en landschappelijke opzet). De gemeente heeft er aldus – na afweging van alternatieven – bewust voor gekozen om de situering van de woning niet aan te passen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is in voldoende mate onderzocht dat ruimtelijke, milieukundige en planologische waarden niet onevenredig worden aangetast. De woning ligt bovendien binnen het bestaande bedrijfsbestemmingsvlak en wordt landschappelijk ingepast, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het aangrenzende gebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat bijgebouwen op een afstand van maximaal 15 meter van het hoofdgebouw mogen staan. Daarbij is echter niet het bedrijfspand het hoofdgebouw en de bedrijfswoning het bijgebouw, maar gaat het om bijgebouwen (garage, schuur etc) bij de woning als hoofdgebouw.

3. Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van de omliggende wegen waarvoor de woning binnen de verplichte onderzoekszone valt. Hieruit is gebleken dat kan worden voldaan aan de normen. Het invoeringsbesluit geluidproductieplafonds is gedateerd 24 april 2012 en geeft aan dat wordt gestreefd naar een daadwerkelijke inwerkingtreding per 1 juli a.s. Aldus is de invoering vertraagd. Desalniettemin heeft Pouderoyen Compagnons hierover een aanvullende notitie geschreven, welke aan de gemeente is gericht en als bijlage gevoegd is bij het ontwerp bestemmingsplan. Uit deze notitie (zie bijlage) blijkt dat de gevelbelasting maximaal 1 dB hoger zou kunnen zijn bij een gewijzigde berekening, rekening houdend met de geluidproductieplafonds, waarbij nog altijd een ontheffing hogere grenswaarde kan worden verleend. Invoergegevens zijn bijgevoegd bij de notitie en de gemeente heeft op basis van de onderzoeksresultaten geconstateerd dat de situering van de woning uit akoestisch oogpunt kan worden toegestaan middels een ontheffing hogere grenswaarde.
4. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt 46.067 m². Daarvan mag binnen het aanwezige bouwvlak maximaal 11.000 m² bebouwd worden. Gedeeltelijk is het bedrijfsbestemmingsvlak aangeduid als 'groen'. Dit gedeelte moet dan ook groen worden ingericht. Ten behoeve van deze groenfunctie mag maximaal 10% van deze aanduiding worden verhard in de vorm van bijvoorbeeld wandelpaden. Daarnaast is 6.712 m² van het bestemmingsvlak aangeduid als 'water'; hier vindt geen verharding plaats. Voor het overige gedeelte van het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak, is verharding toegestaan ten behoeve van de bedrijfsfunctie voor de distributie en parkeren. Er is en blijft sprake van een goede verhouding tussen bebouwd/verhard en onbebouwd/onverhard terrein.
5. Abusievelijk is in de toelichting opgenomen dat op de huidige locatie van Oogenlust reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Dit is niet het geval; de bestemmingsplantoelichting zal hierop worden aangepast. De bedrijfsopzet op de nieuwe locatie geeft echter wel aanleiding voor een bedrijfswoning. Zoals aangegeven op pagina 15 van de toelichting is de noodzaak van de bedrijfswoning gelegen in het feit dat 24 uur per dag, zeven dagen per week aanwezigheid van een beheerder vereist is, aangezien het op elk moment mogelijk moet zijn om ten behoeve van laden en lossen toegang te verlenen tot het bedrijf. Daarnaast worden kapitaalintensieve opstellingen en inrichtingen op het bedrijf gebouwd en beheerd, waardoor permanent toezicht gewenst is. Bij volwaardige (agrarische) bedrijven in het buitengebied, waar dit noodzakelijk is, zijn bedrijfswoningen planologisch geregeld.

Indien (nog) niet aanwezig maakt de Verordening ruimte het opnemen van maximaal één bedrijfswoning bij (agrarische) bedrijven in het buitengebied, onder voorwaarden, mogelijk. Met betrekking tot de situering van de woning wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.

Het bedrijfsperceel is geheel toegankelijk voor bezoekers, met uitzondering van bepaalde bedrijfsgebouwen en specifieke bedrijfsruimten. De groene buitenruimte richting het achtergebied is in ieder geval toegankelijk. Het achtergebied, in eigendom van gemeente en Natuurmonumenten, is en blijft met realisatie van het plan toegankelijk voor wandelaars etc. De toegankelijkheid en beleving van het gebied worden met het plan juist vergroot, waardoor een meerwaarde kan ontstaan voor recreatie en natuur. De eigendomsverhoudingen voor het aangrenzende gebied veranderen niet als gevolg van het plan.

6. *Hiervoor is onder de beantwoording van punt 1 al aangegeven dat de ontwikkeling binnen het plangebied (de bedrijfsbestemming) reeds voldoet aan de daaraan te stellen planologische en ruimtelijke eisen. De benoemde kwaliteitsverbetering buiten het plangebied in het studiegebied, kan worden gerealiseerd met minimale ingrepen. Te denken valt aan openstelling van (delen van) het gebied, de aanleg van onverharde paden, en kleinschalige voorzieningen zoals een bankje, kunstwerk etc. De gemeente is met initiatiefnemers van mening dat dit een kwaliteitsverbetering betreft, waar ook omwonenden voordeel van hebben (en geen significant nadeel). Het is aan initiatiefnemers om met de grondeigenaren van de betreffende percelen in gesprek te blijven en de mogelijkheden na te gaan. Voor de gemeente staat hoe dan ook voldoende vast dat de ontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied voldoende kwaliteit heeft, ook wanneer er hierbuiten geen aanvullende kwaliteitsimpulsen gerealiseerd kunnen worden. Aldus is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding.*

Voorstel:

De toelichting van het bestemmingsplan aanpassen wat betreft de aanwezigheid van een bedrijfswoning op de huidige locatie van Oogenlust in Veldhoven. Voor het overige de zienswijze niet overnemen.

2. De heer L. Teeven, Hees 60 5521 NW Eersel

Inhoud zienswijze:

Verwezen wordt naar de inhoud van de op het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie. Een aantal punten worden in de zienswijze nogmaals toegelicht.

1. De EHS percelen dienen buiten de plangrens gelaten te worden.
2. De bedrijfswoning moet op korte afstand van de bedrijfsgebouwen worden geprojecteerd in verband met toezicht op het bedrijf en niet op de voorgestelde ruimere afstand.
3. Betrokkene heeft bezwaar tegen de aanname van de 8740 m² bebouwing als geldend recht. De gemeente heeft in haar bestemmingsplan Buitengebied een oppervlakte van 2000 m² aangehouden als geldend recht.
4. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt door de provincie als ontsierend beschouwd, waarvoor bij herbestemming een vermindering van het bebouwd oppervlak is vereist. In dit geval wordt een vervijfvoudiging van het bebouwd oppervlak mogelijk gemaakt; dit leidt tot verstening. Mede in relatie tot het aangrenzende EHS gebied waaraan ten onrechte een recreatieve functie wordt toegedicht.
5. Ten onrechte wordt voor dit gebied een bedrijfsmatige relatie gelegd met Oogenlust die niet samengaat met natuurbescherming.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling zienswijze:

1. *De bestemmingsplangrens beperkt zich tot het bestaande bedrijfsbestemmingsvlak. Het aangrenzende EHS gebied ligt hierbuiten.*
2. *De planontwikkeling beoogt een relatie te leggen tussen het bedrijf en het aangrenzende groengebied. Dit wordt handen en voeten gegeven door het creëren van een groene overgang van het bedrijfsperceel naar het achterliggende gebied. Daarnaast wordt het gebied toegankelijk gemaakt voor extensieve recreatie. Daarmee ontstaat een landgoedachtige ontwikkeling, waarbij het wenselijk is om de bedrijfswoning centraler in het gehele gebied te plaatsen. De planologische uitwerking is in overleg met de provincie bepaald. Op basis van dit overleg is de aanpassing tot één bouwvlak gedaan. Hiermee wordt voldaan aan het geldende beleid en de geldende regelgeving, waaronder hetgeen is bepaald in de Verordening ruimte.*
3. *De Raad van State heeft ten aanzien van het beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied voor dit perceel een tussenuitspraak gedaan. Hierin is aangegeven dat de rechten die golden vóór vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied moeten worden gerespecteerd. De gemeenteraad van Eersel heeft op 29 maart 2012 conform deze uitspraak besloten om het bestemmingsplan op dit punt te repareren. De begrenzing, omvang en aard van de bedrijfsbestemming en bedrijfsbebouwing staan dan ook niet ter discussie. Deze mogelijkheden zijn daarmee uitgangspunt voor de voorliggende planherziening.*
4. *Voorliggend plan betreft geen herbestemming van een (agrarisch) bedrijfsperceel, maar een herontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf (tuincentrum). De geldende bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd, maar wordt aangepast voor wat betreft het bouwvlak en bebouwd oppervlak. Daarnaast wordt één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen passen binnen de mogelijkheden die de Verordening ruimte biedt. Dit heeft de provincie bevestigd in het kader van het vooroverleg. Zoals onder punt 2 is aangegeven vallen de EHS percelen niet binnen het plangebied. De daar voorgestelde ontwikkelingen, waaronder de mogelijkheden voor recreatief medegebruik, zijn mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het is dan ook alleen aan de betreffende grondeigenaren om in te stemmen en medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen. Terzijde wordt opgemerkt dat de EHS niet uitsluitend bedoeld is ter bescherming van bestaande natuurwaarden (dat gaat gebeuren via Natura 2000), maar voor de ontwikkeling van nieuwe en/of verdwenen waarden, waardoor een zo breed mogelijke staalkaart ontstaat van inheemse plant- en diersoorten. Natuurlijk wordt daarbij ingespeeld op bestaande waarden maar dat is een middel en geen doel. Tevens sluit de EHS geen andere functies op voorhand uit. Met name extensief recreatief medegebruik behoort beleidsmatig zeker tot de mogelijkheden.*
5. *In de bestemmingsplantoelichting is uitvoerig ingegaan op de effecten van het plan op de aanwezige natuurwaarden. Ecologisch en hydrologisch onderzoek wijzen uit dat de bedrijfsopzet deze niet onevenredig schaadt.*

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

3. De heer L. Wolfslag, Riethovenseweg 2a, 5524 BB Steensel

Inhoud zienswijze:

1. Het plan voorziet in een disproportionele stedelijke bebouwing die niet past in de omgeving. Door de omvang van de bebouwing zal het zicht op het achtergelegen bosgebied worden weggenomen. Daarnaast doet de moderne uitstraling van het gebouw afbreuk aan de harmonie van de omgeving. Het plan tast het karakter van het landschap aan en hoort thuis in een stedelijk gebied.

2. Voor de aangrenzende natuur ontstaat licht- en geluidsoverlast als gevolg van de buiten het bouwvlak gelegen bedrijfswoning, laad- en los activiteiten en kassen. Deze overlast zal met name 's nachts optreden.
3. De gemeente stelt ten onrechte dat het bedrijf beslist minder dan 100.000 bezoekers per jaar aantrekt, op basis van het aantal voertuigen dat de locatie zal bezoeken.
4. Gezien de doelgroep waar het bedrijf zich op richt, vraagt indiener zich af in hoeverre dit een bijdrage kan leveren aan de plattelandseconomie.
5. Het plan hoort thuis in een stedelijk gebied of op een bedrijventerrein, zoals het KBP waar mogelijkheden zijn om het bedrijfsconcept van Oogenlust te vestigen.
6. Verwezen wordt naar de kaders die verschillende (soms verouderde) beleidsstukken aan nieuwe ontwikkelingen stellen:
De provinciale Verordening ruimte geeft aan dat ontwikkelingen naar aard, schaal en functie moeten passen in de omgeving. De provinciale (Interim) structuurvisie acht natuurgebieden niet geschikt voor verstedelijking en pleit voor de instandhouding van de kleinschaligheid van het landschap. Het uitwerkingsplan Zuidoost- Brabant stelt dat bedrijven met een omvang van meer dan 5000 m² zich moeten vestigen in een stedelijke regio of op een (regionaal) bedrijventerrein.
7. De Verordening ruimte stelt in artikel 11.6 voorwaarden aan ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten. Indiener stelt dat voor het bebouwingsoppervlak (deels buiten het bouwvlak) niet wordt voldaan aan de bepalingen van dit artikel. Los van het feit dat de oorspronkelijke bestemming van de gronden Agrarisch met waarden-Landschap was, en niet Agrarisch heeft indiener hierop een aantal opmerkingen. De Verordening staat een redelijke uitbreiding van een al aanwezig bedrijf toe en niet van een nieuw te vestigen bedrijf zoals Oogenlust. De bestaande rechten gelden dan ook alleen voor de vorige eigenaar van het perceel. De bestaande rechten worden door de gemeente gebaseerd op een verstrekte bouwvergunning, waarvan uiteindelijk geen gebruik is gemaakt. Volgens artikel 56 van de Woningwet vervalt een vergunning van rechtswege na 2 jaar. Oogenlust valt daarmee terug op de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen 2000 m². Een redelijke uitbreiding, zoals bedoeld in artikel 11.6.3 van de Verordening ruimte zou wat betreft indiener dan ook hierop betrekking moeten hebben. Indiener geeft aan dat in geval van veranderde wetgeving of een interpretatiefout van zijn kant ten aanzien van de bestaande rechten, deze redelijke uitbreiding betrekking moet hebben op 7700 m². De toegestane 11.000 m² bebouwing is in dat opzicht niet redelijk te noemen.
8. Artikel 11.6.1 onder f geeft aan dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m². Het bestemmingsplan Oogenlust staat detailhandel toe voor maximaal 50% van het bebouwd oppervlak. Omdat het een nieuwvestiging betreft van een andersoortig bedrijf dan de geldende bestemming 'tuincentrum' is het niet mogelijk deze detailhandelsfunctie toe te staan.
9. Artikel 11.6 en 3.8, lid 4 onder c van de Verordening ruimte staan een bestemmingsvlak van meer dan 5000 m² toe indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in stedelijk gebied of een (boven)regionaal bedrijventerrein. De mogelijkheid voor vestiging van Oogenlust op een bedrijventerrein had nader onderzocht moeten worden.
10. Afsluitend vraagt indiener de gemeenteraad om aandacht voor hetgeen is bepaald in artikel 2.1 van de Verordening ruimte, waarin is bepaald dat rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van een gebied, de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet naar aard, schaal en functie passen binnen haar omgeving.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling zienswijze:

1. *De bestemmingsplanherziening voorziet in een redelijke uitbreiding van de huidige bouwomstandigheden en een aanpassing van het bouwvlak. De nieuwe situering en omvang*

van het bouwvlak zorgt voor een compacter bouwvolume op grotere afstand van de weg dan wordt toegestaan in het bestemmingsplan Buitengebied, waardoor het zicht vanaf de Hees op het achtergelegen natuurgebied beter gewaarborgd is dan met het huidige bouwvlak. De bebouwing van het bedrijf wordt door de gekozen architectuur, het materiaalgebruik en aan te brengen beplanting zorgvuldig ingepast in de omgeving. Door een overgang te creëren naar het achterliggende gebied beoogt het plan de bestaande kwaliteiten te versterken. Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat de bebouwing wordt voorzien in een ruimte groene omgeving: het plan past daarmee op de plaats nabij de entree van de kern van Eersel. Bebouwing en groen staan op deze locatie in juiste verhouding tot elkaar. Het bedrijf past door het bedrijfsprofiel en groene signatuur minder goed in stedelijk gebied.

2. De bedrijfswoning wordt wel binnen het bouwvlak geplaatst. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is in overleg met de provincie de aanpassing naar één bouwvlak gedaan, zodat bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen binnen één bouwvlak komen te liggen. Er is afdoende onderzoek verricht naar de effecten van het plan op aanwezige natuurwaarden in met name het aangrenzende gebied. Hieruit is naar voren gekomen dat het plan niet leidt tot onevenredige aantasting van de aanwezige waarden. Nachtelijke activiteiten zijn zeer incidenteel en van korte duur, waarbij de bedrijfsgebouwen een afschermende werking hebben voor het achterliggende gebied.
3. Bezoekersaantallen worden gebaseerd op het aantal voertuigbewegingen dat een ontwikkeling met zich meebrengt. De verkeersaantrekkende werking van het plan is geraamd op maximaal 229 motorvoertuigen per dag, waarmee jaarlijks maximaal rond de 84.000 bezoeken worden gebracht aan het bedrijf. Dit ligt ruim onder de 100.000. Gezien de aard van het bedrijf zullen de meeste dagen aanzienlijk minder bezoekers te verwachten zijn. De gemeente heeft in de raming een ruime marge opgenomen, waaruit blijkt dat geen planologische knelpunten ontstaan.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 18 aangegeven dat het plan een bijdrage levert aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Het plan brengt werkgelegenheid met zich mee, draagt bij aan de toeristische en dagrecreatieve mogelijkheden van de directe omgeving, is gezien de aard passend in het buitengebied en zorgt voor een verbreding van de bedrijvigheid in het buitengebied (een soortgelijk bedrijf komt binnen de gemeente niet voor).
5. Uitgangspunt voor vestiging van Oogenlust aan de Hees is het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Hierin heeft het perceel een bedrijfsbestemming; alleen het bouwvlak en de bebouwingsoppervlakte worden aangepast met voorliggende planherziening. Daarmee is geen sprake van nieuwvestiging, maar wordt gebruik gemaakt van een bestaand bestemmings- en bouwvlak. In het bestemmingsplan is meerdere malen toegelicht dat het bedrijf Oogenlust naar aard en omvang een planologische en ruimtelijk aanvaardbaar invulling geeft aan de locatie. Het is in dit geval dan ook niet relevant om elders de mogelijkheden op een bedrijventerrein of binnen stedelijk gebied te onderzoeken.
6. Het plan voldoet aan geldend beleid en regelgeving, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte en de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Zoals aangegeven bij punt 1 wordt de bedrijfsopzet zorgvuldig ingepast in de omgeving. Omdat sprake is van een bestaand bestemmingsvlak van meer dan 5000 m² is hier de herbestemming ten behoeve van groter bedrijf planologisch acceptabel. Gezien de herbestemmingsmogelijkheden op de locatie is vestiging op een (regionaal) bedrijventerrein niet relevant.
7. Uitgangspunt voor de bestemmingsplanherziening is het geldende bestemmingsplan Buitengebied. In het laatste plan zijn voor het perceel abusievelijk niet de bebouwingsmogelijkheden gerespecteerd die daarvoor golden. Hiertegen is door de eigenaar beroep ingesteld. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 18 november 2011 (zaaknummer 200908600/1/T1/R4) beslist dat het bestemmingsplan op dit punt moet worden gerepareerd. Inclusief de standaard uitbreidingsmogelijkheid van 15% komt dit neer op een geldend bouwrecht van 8.740 m² exclusief de mogelijkheid voor het opnemen van een bedrijfswoning. De gehanteerde 'bestaande rechten' zijn daarmee bevestigd door de Raad van State. Een verruiming van het bebouwd oppervlak naar 11.000 m² is alleszins

redelijk. Gemeente en provincie hebben gezamenlijk geconstateerd dat hiermee geen strijdigheid ontstaat met de Verordening ruimte.

8. *De huidige bestemming 'tuincentrum' staat binnen het gehele bestemmingsvlak detailhandel toe. Dit geldende recht wordt in de bestemmingsplanherziening juist beperkt tot maximaal 5.500 m² voor detailhandel. In het kader van het vooroverleg is door gemeente en provincie gezamenlijk geconstateerd dat hiermee geen strijdigheid ontstaat met de Verordening ruimte.*
9. *In artikel 11.6, lid 2 onder a is opgenomen dat de beperking tot een bestemmingsvlak van 5000 m² niet geldt indien sprake is van een reeds verwezenlijkte bestemming. Voor het betreffende perceel is sprake van een bestaand bestemmingsvlak van meer dan 5000 m², waarmee wordt voldaan aan deze bepaling. Voor het overige is voldoende onderbouwd dat de bedrijfsopzet passend is op de locatie. Nader onderzoek naar vestigingsmogelijkheden op een bedrijventerrein is daarom niet aan de orde.*
10. *Zoals in het voorgaande is aangegeven zijn alle omgevingsaspecten goed onderzocht en afgewogen. De planopzet is zodanig dat deze naar aard, schaal en functie binnen de omgeving past en de omgevingskwaliteiten versterkt.*

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting:

- Uit archeologisch vooronderzoek zijn enkele behoudenswaardige vindplaatsen naar voren gekomen. Het vervolgonderzoek, in de vorm van een opgraving, wordt momenteel uitgevoerd voor het gedeelte van het plangebied waar verstoring gaat plaatsvinden als gevolg van het (bouw)plan. Voor de delen van de vindplaatsen die onverstoord blijven dient in ieder geval een archeologische dubbelbestemming (categorie 2: gebied van archeologische waarde) te worden opgenomen, waarmee het behoud van deze waarden voor de toekomst is gewaarborgd. Voor de te verstoren gedeelten van het perceel moet alleen een dubbelbestemming worden opgenomen in het geval dat de opgravingswerkzaamheden bij vaststelling van het bestemmingsplan nog niet zijn afgerond. Hiermee is gegarandeerd dat ter plaatse niet gebouwd kan worden voordat het archeologisch onderzoek is afgerond conform het daarvoor opgesteld Programma van Eisen. Overigens staat het aspect archeologie de (economische) uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Na afronding van het onderzoek kan zeker worden gebouwd.

Regels:

- Bij de dubbelbestemming archeologie voor de betreffende delen van het plangebied wordt een regeling opgenomen waarmee nader onderzoek naar de aanwezige waarden wordt gewaarborgd, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen of andere verstorende werkzaamheden kan worden afgegeven. Voor de bij het bouwplan te verstoren gedeelten wordt het opgestelde Programma van Eisen als voorwaarde gesteld aan de opgravingswerkzaamheden.

Plankaart:

- Op de plankaart wordt een dubbelbestemming 'archeologie' opgenomen voor die delen van het plangebied waar in het vooronderzoek te beschermen archeologische waarden zijn aangetroffen die nader moeten worden gekarteerd en opgegraven.

Bijlagen:

- De bijlage Quickscan Flora en Fauna (Regelink d.d. 3 november 2011) staat nog aangeduid als 'concept'. De rapportage is inmiddels definitief. Het voorblad wordt hierop aangepast.