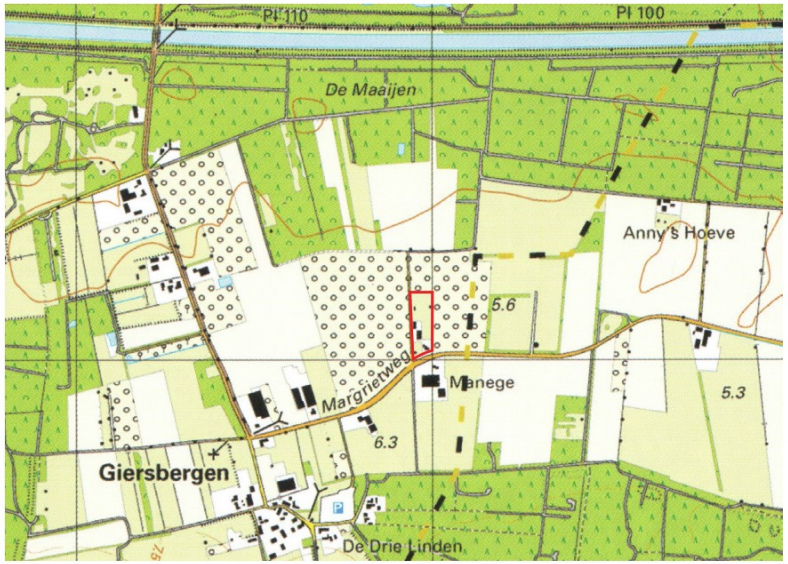
BIJLAGE 1: ERFBEPLANTINGSPLAN

Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen



Topografische kaart 2013.



Historische kaart 1902.

Aanleiding en ligging plangebied

Het plangebied, Margrietweg 21, is gelegen nabij het dorpje Giersbergen dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Heusden. Het perceel ligt ten noorden van Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. De eigenaren zijn voornemens het perceel te ontwikkelen naar een recreatieve functie. De bestaande gebouwen worden omgevormd naar een aantal B&B gastenverblijven, een horecagelegenheid en wellnessfunctie. Daarnaast wordt een een minicamping aangelegd op het achterliggende terrein. Voor deze ontwikkeling in het buitengebied is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen in een halfopen agrarisch landschap. Dit agrarisch gebied ligt omgeven door uitgestrekte bossen. Het gebied kende vroeger een smalle, langerekte kavelstructuur en was toen al in gebruik als akker of grasland. De kavels waren omzoomd met bomenrijen en houtwallen, deels is dit nog te herkennen.

Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen



Recent aangeplante houtsingel met bosplantsoen en boomvormers.



Westzijde van het erf. Aan de westzijde van het plangebied grenst een stevige houtwal. Bron: Google Streetview.

Onderbouwing voor voorgestelde inpassing

In dit erfbeplantingsplan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- een verdere inpassing van het erf met een houtsingel bestaande uit struweel en boomvormers aan de noord- en oostzijde van het terrein. Op deze manier wordt aangesloten op de houtsingel die recent aan de westzijde van het perceel is aangelegd en worden de recreatieve activiteiten aan direct zicht onttrokken. In het noorden is er bewust gekozen voor een opening in de houtsingel. Dit biedt toekomstige kampeergasten de gelegenheid om aan te haken op de wandelroute die ten westen van het plangebied loopt.

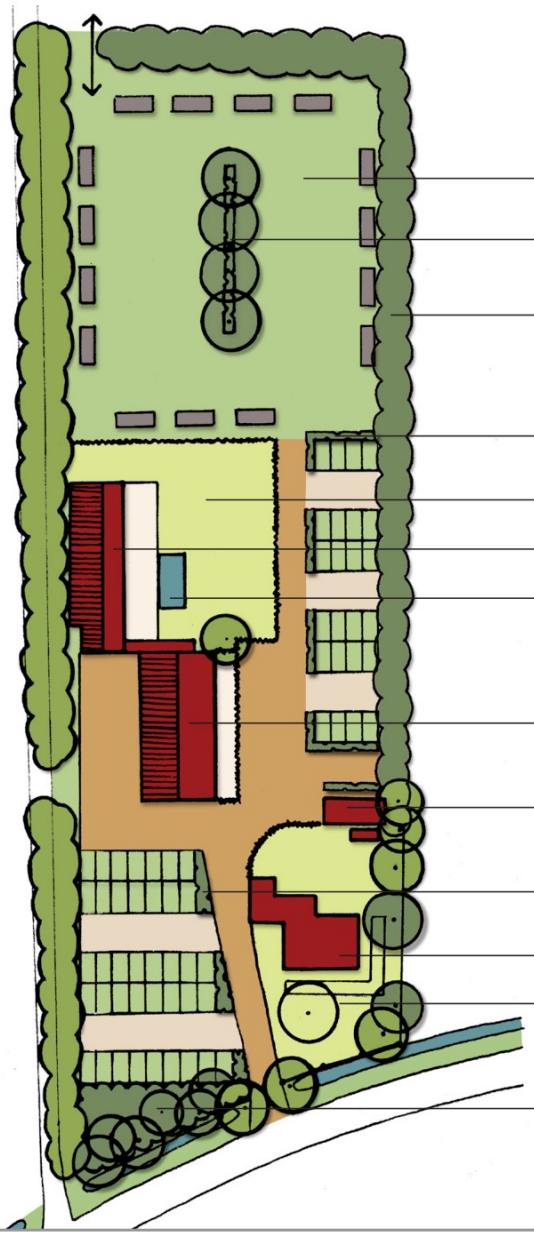
- toevoeging van een struweelbeplanting met enkele boomvormers bij de entree om het zicht vanuit de Margrietweg op de toekomstige parkeerplaatsen en bebouwing te ontnemen.

- ter markering van het perceel zijn er in het zuidoosten van het perceel twee landschapsbomen toegevoegd.

Uitgangspunt voor alle maatregelen is de toepassing van inheems plantmateriaal passend bij de droge zandgrond. Met de soortkeuze voor het struweel wordt aansluiting gezocht op de soorten die zijn toegepast in de omgeving.

- In het plan zijn verder meidoornhagen opgenomen op het erf om het parkeren deels aan het oog te onttrekken en het zicht vanuit de Magrietweg fraaier en groener te maken. Daarnaast zijn er in het noorden op het kampeerterrein een aantal bomen en eveneens een meidoornhaag opgenomen. Deze hagen en bomen behoren niet tot de landschappelijke inpassing. Ze zijn optioneel en worden niet meegerekend bij in de compensatieberekening.

Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen



Camping

Meidoornhaag met bomenrij (optioneel, behoort niet tot de kwaliteitsbijdrage)

Houtsingel

Meidoornhaag (optioneel, behoort niet tot de kwaliteitsbijdrage)

Zonneweide

Horeca + wellness

Zwembad

B&B gastenverblijven

Opslagruimte

Meidoornhaag (optioneel, behoort niet tot de kwaliteitsbijdrage)

Woonhuis

Privé tuin (evt. toevoegen hortensiaborder en solitaire boom)

Struweel met enkele bomen

Bestaande beplanting

Nieuwe beplanting

0m 10m 50m

Voor een grotere plankaart zie bijlage A

Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Houtsingel

Aanplant houtsingel, noorden 9,00 m breed en in het oosten 7,00 m breed. De totale lengte van deze nieuwe houtsingel bedraagt ca. 170 m. Toepassing van 5 verschillende soorten bosplantsoen, voor namen en verhoudingen zie onderstaande tabel.

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Percentage
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	15 %
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	20 %
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	20 %
Rhamnus frangula	Vuilboom	25 %
Viburnum opulus	Gelderse roos	20 %

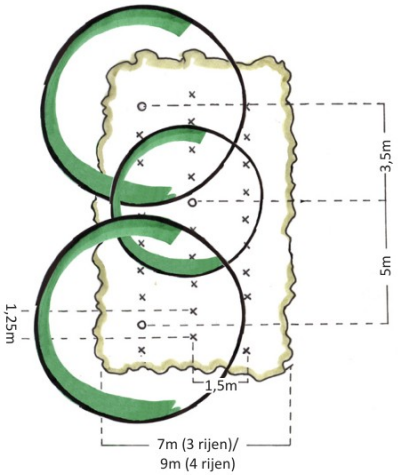
Gebruik voor de aanplant bosplantsoen met een maat van 80-100 cm hoogte. Het bosplantsoen wordt in 3/4 rijen aangeplant met een tussenruimte van ca. 1,50 m. De plantafstand in de rij bedraagt ca. 1,25 m. De bestaande bodem bestaat oorspronkelijke uit zwak lemig fijn zand (bodemdata.nl), de voorgaande jaren is door de kweek van buxus de grond bemest. Dit biedt een goede basis voor de voorgestelde beplanting. Ten behoeve van grondverbetering dient enkel de bestaande grond te worden losgefreest en compost te worden aangebracht.

Naast het bosplantsoen zullen er ook boomvormers aanwezig zijn. Er worden 42 boomvormers (berk 60%, eik 40%) aangeplant op onregelmatige afstand. De plantmaat: 12-14 cm. De afstand tussen de boomvormers is variabel (variërend tussen de 2 en 8 meter). De boomvormers dienen niet in één rechte lijn aangeplant te worden. Ze mogen verspringen in de strook bosplantsoen (zie principe opbouw houtsingel).

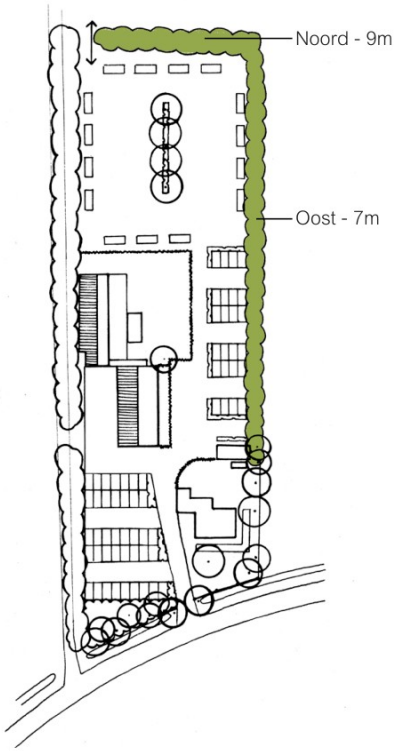
Beheer

De boomvormers door laten groeien. Het struweel 1 x per 3-5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd. Door successie en de beheersmaatregelen zal er op termijn een losser eindbeeld ontstaan.

Situering nieuwe houtsingel. Het struweel zal tussen de 2 à 5 meter hoog worden. Door het struweel groepsgewijs om de 3-5 jaar terug te zetten, zullen er doorzichten ontstaan naar het omliggende land. De boomvormers (berk, eik) zullen in de volwassen fase een hoogte van circa 12-15 meter hebben.



Principe opbouw houtsingel



Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen

Struweel

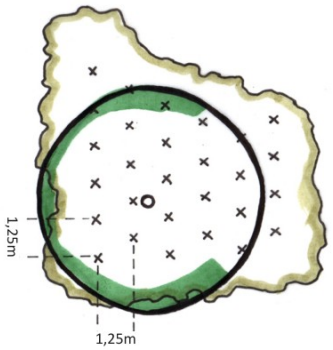
Aanplant struweel over een oppervlak van ca. 190 m2.

Toepassing van 5 verschillende soorten, voor namen en verhoudingen zie onderstaande tabel.

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Percentage
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	15 %
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	20 %
Rhamnus frangula	Vuilboom	20 %
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20 %
Viburnum opulus	Gelderse roos	25 %

Gebruik voor de aanplant bosplantsoen met een maat van 80-100 cm hoogte. Plant het bosplantsoen in driehoeksverband, met een plantafstand van 1,25 bij 1,25 meter aan.

Naast het bosplantsoen zijn er ook enkele boomvormers aanwezig. In totaal zes boomvormers, keuze uit zomereik of beuk (Quercus Robur, Fagus Sylvatica). Plantmaat 12-14 cm.

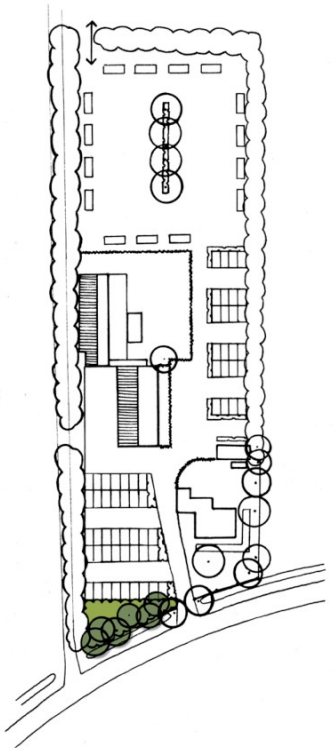


Principe opbouw struweel

Beheer

De boomvormers door laten groeien. Het struweel 1 x per 3-5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd. Door successie en de beheersmaatregelen zal er op termijn een losser eindbeeld ontstaan.

Situering struweel met enkele bomen. Het struweel zal tussen de 2 à 5 meter hoog worden. Het zicht vanuit de Magrietweg op de parkeervakken en bebouwing zal zo beperkt zijn. De boomvormers zullen in de volwassen fase een hoogte van circa 15 meter hebben.



Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen

Hagen (optioneel, behoren niet tot de kwaliteitsbijdrage)

Aanplant van meidoornhagen (Crataegus monogyna) bij de parkeervakken en op de kampeerplaats, ca. 1,50 - 2,00 m breed x 1,20 - 1,40 m hoog met een totale lengte van ca. 110 meter.

Gebruik voor de aanplant van deze meidoornhagen planten met een maat van 100-125 cm hoogte. Plant één rij met 4 stuks per meter.

Beheer

- Het beheer van alle hagen bestaat uit het 1 à 2 maal per jaar scheren.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

De toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijkanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheurbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt. Wanneer een lossere haag het gewenste effect is, de zijkanten niet te kort scheren en minder frequent scheren.

Landschapsbomen

Bomenrij (optioneel, behoort niet tot de kwaliteitsbijdrage)

Aanplant van 4 zomereiken of berk (Quercus robur/ Betula) in de meidoornhaag op de kampeerplaats. Plant op ca. 8 meter afstand van elkaar. Plantmaat: 18-20 cm.

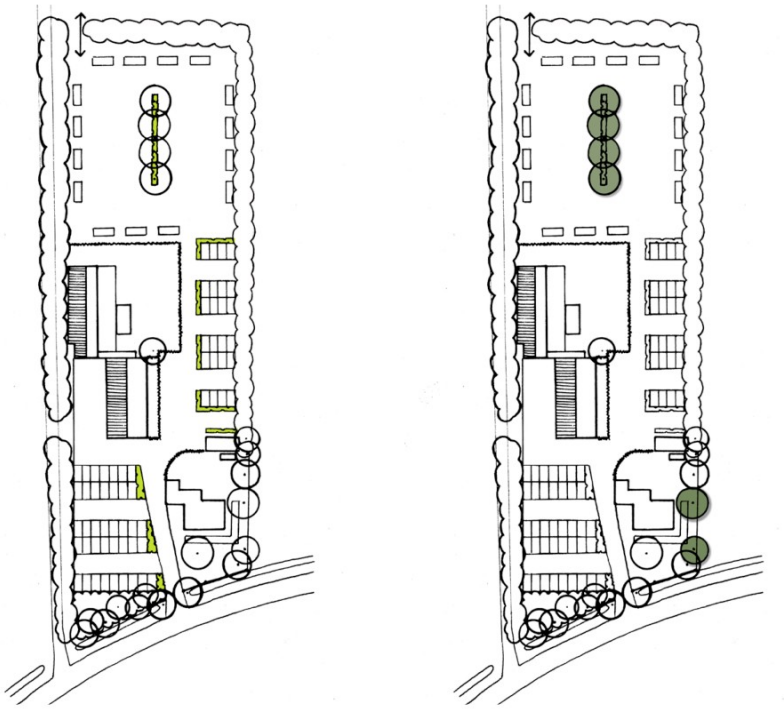
Solitaire boom

Aanplant van twee solitaire bomen in de voortuin op de oostelijke erfgrens. Keuze uit zomereik (Quercus robur), tamme kastanje (Castanea sativa) of beuk (Fagus sylvatica). Plantmaat 18-20 cm.

Beheer

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.
- snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.



Situering hagen en landschapsbomen. Door de jaarlijkse beheersmaatregelen worden de meidoornhagen op een hoogte van 1,20-1,40 meter gehouden. De landschapsbomen (zomereik/ berk/ tamme kastanje/ beuk) zullen in de volwassen fase een hoogte van circa 15 meter hebben.

Erfbeplantingsplan - Margrietweg 21 Giersbergen

Landschappelijke kwaliteitsinvestering

PLANVORMING						
Opstellen erfbeplantingsplan					**€ 600,00**	

AANLEG						
	maat	**eenheid**	**prijs per eenheid**	**aantal**	**totaal**	**norm**
Voorbereidingswerkzaamheden						
Grondverbetering (leveren en aanbrengen compost)	-	m3	€ 50,00	18	€ 900,00	ingeschatte werkelijke kosten
Grondbewerking (losfrezen)	-	are	€ 7,50	9	€ 67,50	ingeschatte werkelijke kosten
Spitten van plantgaten bomen	-	stuks	€ 7,50	2	€ 15,00	ingeschatte werkelijke kosten
Beplanting						
Betreft het leveren en zetten van:						
Struweel (mix bosplantsoen)	80-100	stuks	€ 1,58	120	€ 189,60	STIKA
Struweel (boomvormers beuk/ zomereik)	12-14	stuks	€ 60,62	6	€ 363,72	STIKA
Houtwal (mix bosplantsoen)	80-100	stuks	€ 1,58	440	€ 695,20	STIKA
Houtwal (boomvormers berk, eik)	12-14	stuks	€ 60,62	42	€ 2.546,04	STIKA
Landschapsboom (zomereik/tamme kastanje/beuk)	18-20	stuks	€ 120,00	2	€ 240,00	ingeschatte werkelijke kosten
Totaal aanleg					**€ 5.017,06**	

BEHEER						
	eenheid	***norm incl. btw**	**aantal**	**x jaar**	**x 10 jaar**	**norm**
Beplanting						
Struweel	are	€ 2,88	1,9	€ 5,47	€ 54,72	STIKA
Houtsingel	are	€ 2,88	10	€ 28,80	€ 288,00	STIKA
Landschapsboom	stuks	€ 3,34	2	€ 6,68	€ 66,80	STIKA
Totaal beheer					**€ 409,52**	

WAARDEVERMINDERING					
	eenheid	**norm***	**aantal**	**totaal**	**norm**
Revitaliseringsgebieden zand	per m2	€ 6,06	1000	€ 6.058,10	STIKA
Totaal				**€ 6.058,10**	

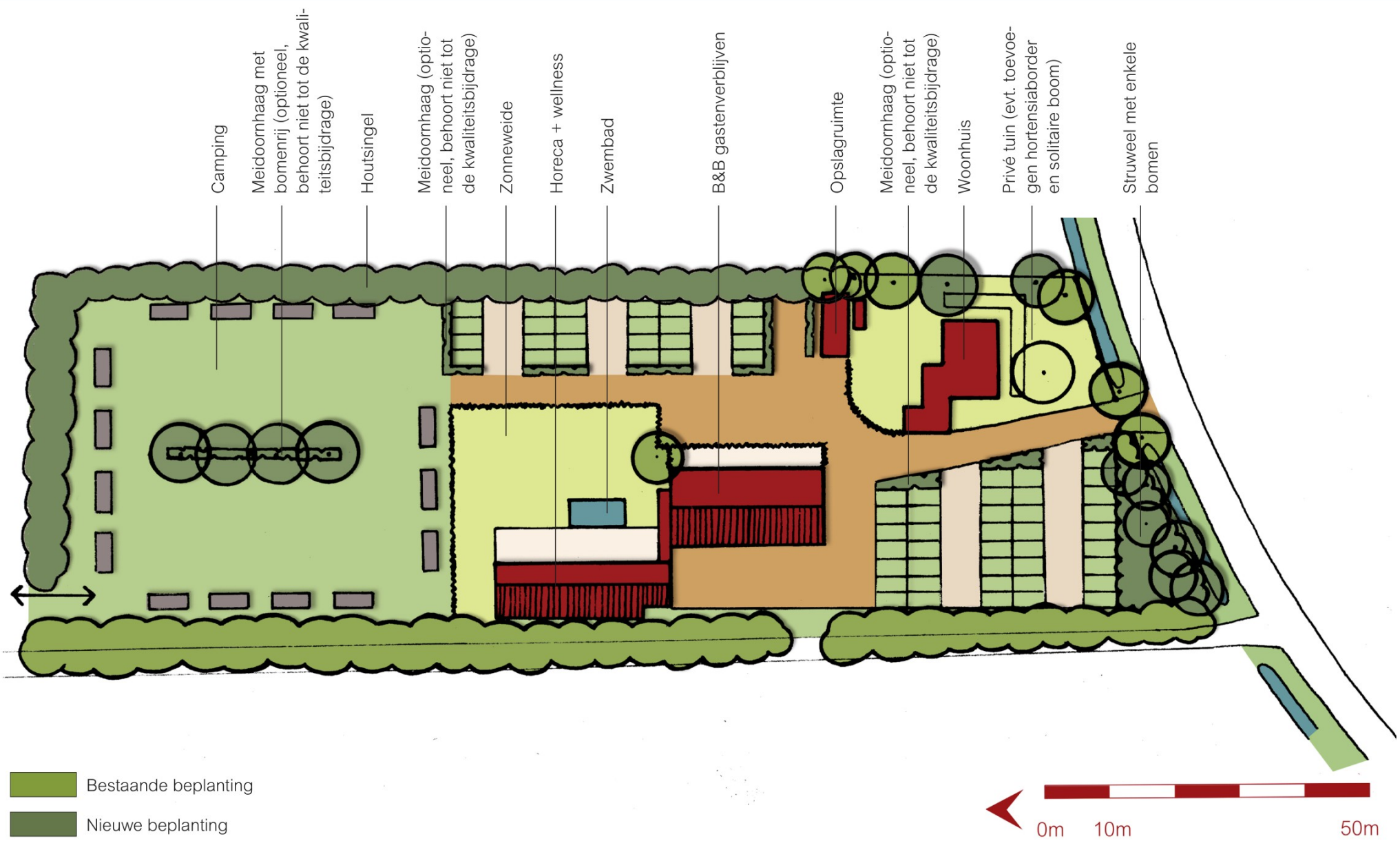
TOTAAL	
Planvorming	**€ 600,00**
Aanleg	**€ 5.017,06**
Beheer	**€ 409,52**
Waardevermindering	**€ 6.058,10**
Eindbedrag	**€ 12.084,68**

* gehanteerde norm beheer: Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant

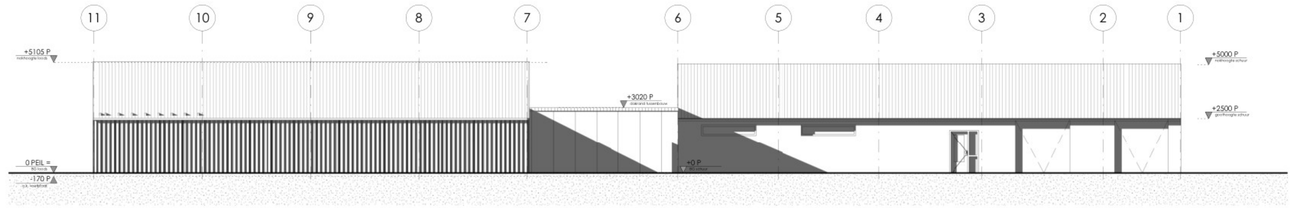
* gehanteerde norm waardevermindering: Gloudemans

Het te compenseren bedrag bedraagt €11.669,50

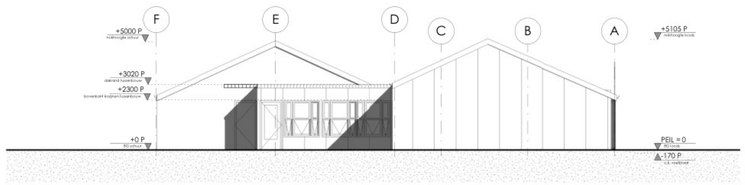
Bijlage A - Plankaart



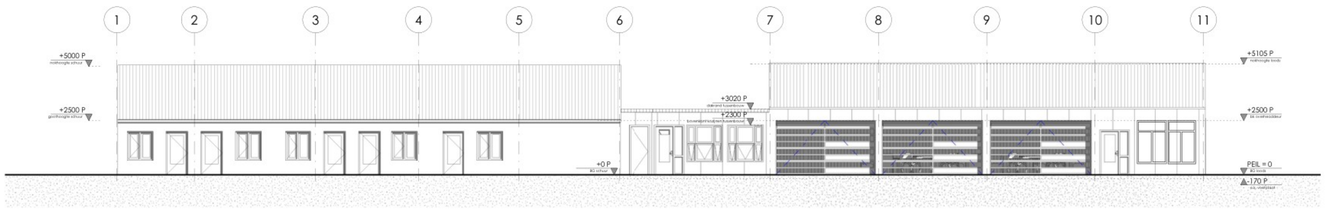
BIJLAGE 2: BESTEKTEKENING NIEUWE SITUATIE



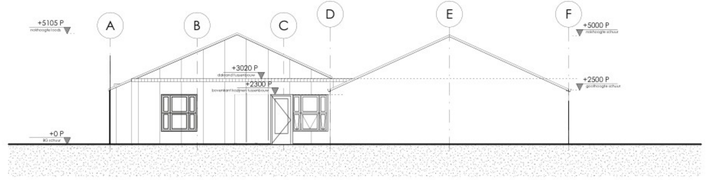
Linker zijgevel



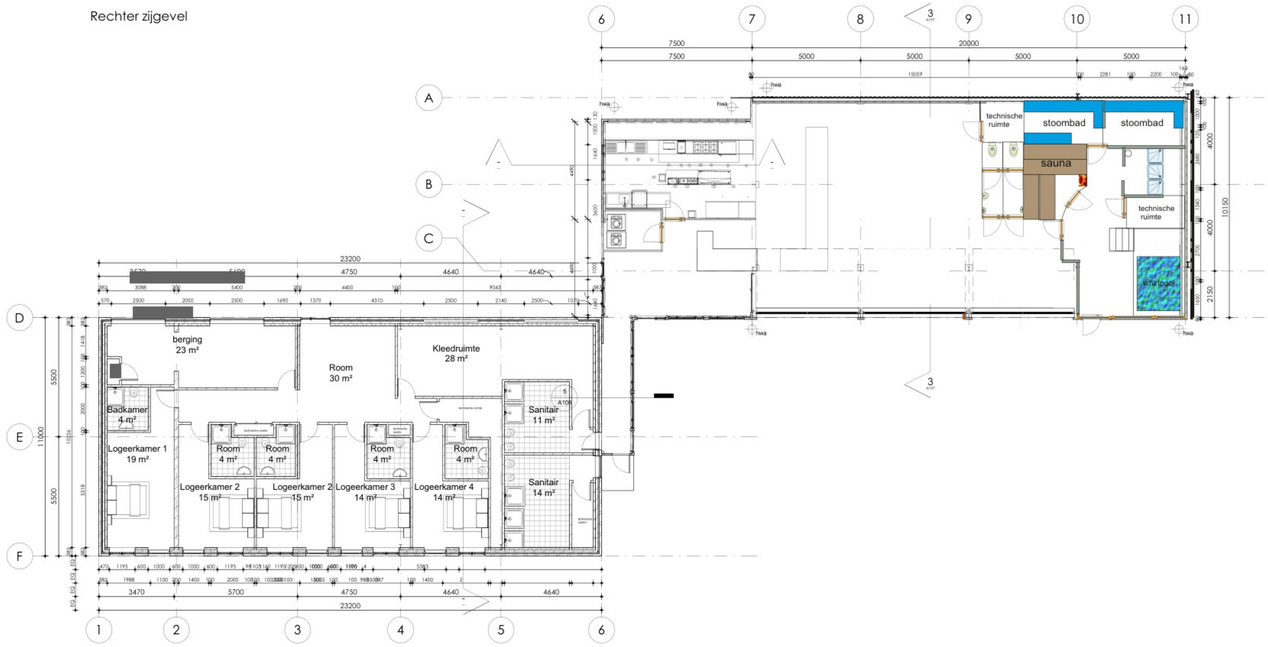
Achtergevel



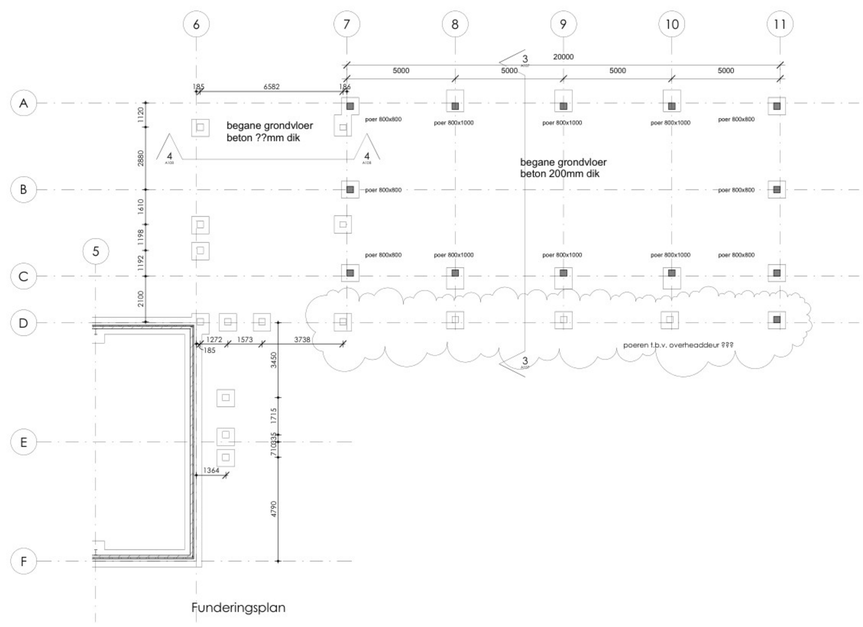
Rechter zijgevel



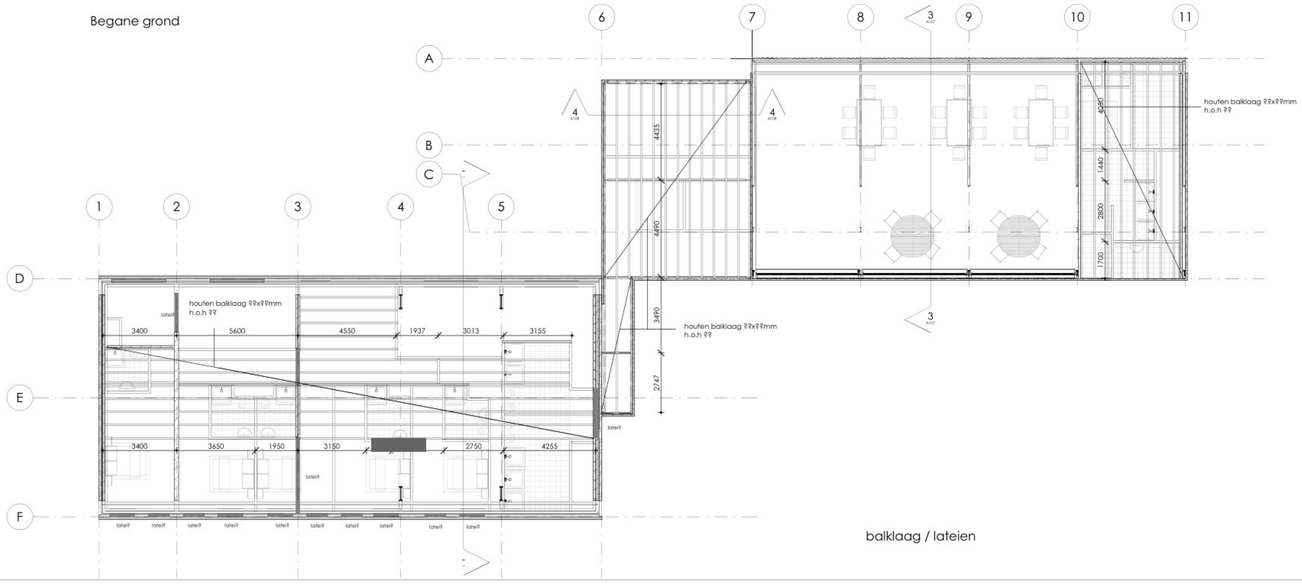
Voorgevel



Begane grond



Funderingsplan



balklaag / lateien

wijziging	datum	omschrijving
orgineel	15-12-2013	plattegrond / gevelaanzichten
A		
B		
C		
D		

Betreft: Bestaande schuur en loods verbouwen tot bed and breakfast / recreatieruimte

Opdrachtgever: [redacted] en [redacted]
Magrietweg
Drunen

Schaal:	1:100
Datum:	15-12-2013
Formaat	A1
Getekend	S.J.

Bestektekening

B-10

BIJLAGE 3: AANVULLENDE BELEIDSMATIGE TOETS

	Zaaknr: 00381101
Onderwerp:	Omgevingsvergunning Margrietweg 21, Drunen

Bijlage – Aanvullende beleidsmatige toets

In de door de aanvrager aangeleverde stukken is geen toets opgenomen aan enkele beleidstukken/regelgeving van andere overheden:

- Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant
- 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Besluit ruimtelijke ordening
- 'Beheer-, inrichtings- en ontwikkelingsplan' van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen

aarom is de aanvraag alsnog getoetst aan deze documenten.

Verordening Ruimte
De Verordening Ruimte is de vertaling van het provinciaal beleid naar regels. Bestemmingsplannen en andere planologische documenten van gemeenten moeten voldoen aan de regels in de verordening. Provinciale Staten hebben de meest recente versie van de Verordening Ruimte vastgesteld op 7 februari 2014 en 14 maart 2014. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.

Het plangebied van de aanvraag ligt binnen de hoofdstructuur 'Groenblauwe mantel'. Artikel 6 geeft de regels voor ontwikkelingen binnen dat gebied. Een bestemmingsplan binnen de Groenblauwe mantel draagt bij tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast stelt het plan regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
Artikel 6.11 geeft mogelijkheden voor de vestiging van recreatieve functies, mits het bouwvlak niet groter is dan 1,5 hectare. Het plan voorziet in een bouwvlak van ongeveer een half hectare. Daarnaast moeten, in het geval dat de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd. Het plan behelst een aantal kamers op basis van half pension. Deze horen bij de bedrijfsvoering. Het plan past dus binnen de voorwaarden van de Verordening Ruimte. De bij de bedrijfsvoering behorende horeca past ook binnen de regels voor vestiging in de Groenblauwe mantel. Enige voorwaarde is eerder genoemde maximum afmeting voor het bouwvlak (max 1,5 ha).

De Verordening Ruimte heeft behalve plaatsgebonden regels ook algemene regels, vastgelegd in artikel 3. De onderbouwing van de vergunning moet verantwoorden hoe het plan "bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving". Daarnaast moet toepassing gegeven zijn aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Over het eerste kan het volgende gesteld worden. De bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing beschrijft de gevolgen van het plan voor de betrokken gronden en de omgeving. Hoofdstuk 5 gaat daar vooral op in, maar in andere onderdelen van het stuk beschrijft de aanvrager dat het plan geen negatief effect heeft op de betrokken gronden. Ook worden omliggende waarden en functies niet aangetast. De ontwikkeling past qua omvang en functie in zijn omgeving. Het betreft hier een agrarisch gebied met daarnaast een agrarische focus. Door de ligging naast het natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen heeft het gebied een sterke aantrekkende werking voor recreanten. De nabijgelegen kern Giersbergen is één van de zes recreatieve poorten van de duinen. Het gebied is goed ontsloten.
Daarnaast past het plan uitstekend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het maakt gebruik van voormalige agrarische bebouwing (VAB-locatie). Dat is de eerste locatie voor nieuwe ontwikkelingen buiten

het bestaand stedelijk gebied, zoals ook is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Er vindt daarnaast geen uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag plaats. Er is toepassing gegeven aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie de betreffende tekst hierna onderaan deze pagina). Alle bebouwing en verharding wordt geconcentreerd gesitueerd, zodat een compact bouwvlak van circa 0,5 hectare ontstaat.

Naast bovenstaande motivatie van de functie op de betreffende locatie, verplicht de Verordening Ruimte dat het plan ook voorziet in een motivatie over de kwaliteitsverbetering van het landschap. De ruimtelijke ontwikkeling moet "gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving". Het betreft een voormalig agrarische locatie waar de bestaande, vervallen bebouwing gesloopt wordt. Er voor in de plaats komt bebouwing van eenzelfde, beperkte afmeting.

De bebouwing, verharding en de kampeerplaatsen worden ingepast in beplanting die past in de kenmerken van het gebied. Bij de aanvraag is een beplantingsplan gevoegd dat daarin voorziet. Met een voorwaarde aan de vergunning borgt het college de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van de beplanting. Het beplantingsplan past binnen de regionale afspraken[1]. Het betreft hier een beperkte, gebiedseigen ingreep in het landschap. Daarmee gaat het om een zogenaamde 'categorie 2-ontwikkeling'. De eisen voor beplanting en inpassing in het landschap gelden wel, maar deze hoeven niet cijfermatig onderbouwd te worden. De beplanting past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleidstuk: 'Ontwikkelingsvisie Buitengebied'.

Conclusie
Het plan past binnen de kaders van de Verordening Ruimte.

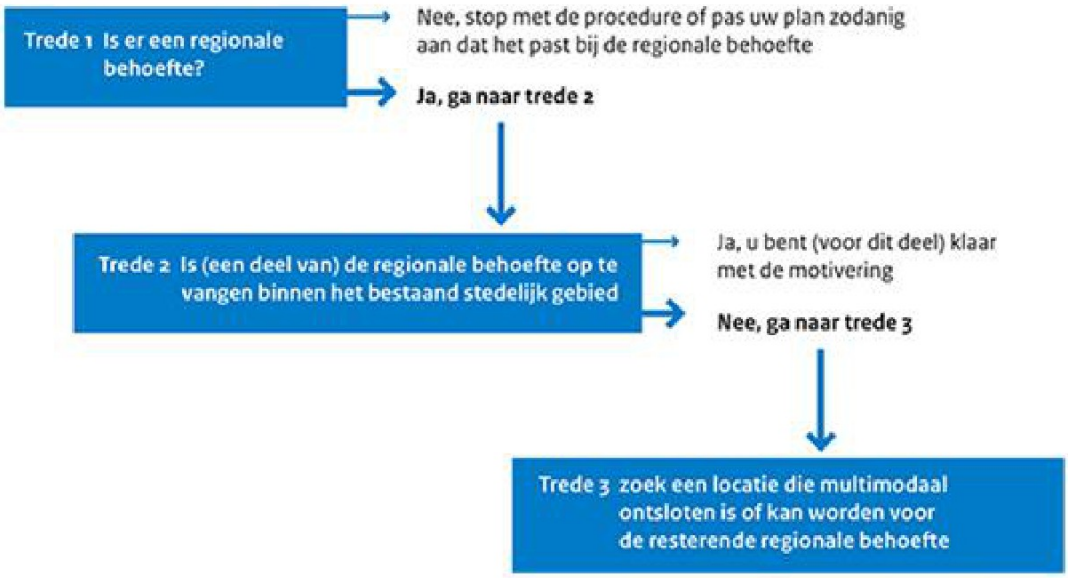
Beheer-, inrichting- en ontwikkelingsplan
Kijkend naar recent beleid Nationaal Park (Beheer en inrichtings- en ontwikkelingsplan d.d. 2013) worden ontwikkelingen in de schil rondom het nationaal park juist gestimuleerd. Dit om de kwetsbare delen van het natuurgebied te ontlasten. Het voorliggende initiatief maakt optimaal gebruik van zijn ligging naast een bestaande route die leidt naar de schil rondom het nationaal park (Koesteeg).

Provinciaal en regionaal beleid koersen ook op een transformatie van agrarische naar extensieve, recreatieve bedrijvigheid in het buitengebied. Dit om een soort 'leisure mozaïek' in Midden Brabant (Vitaal Leisure Landschap) te creëren. De voorliggende aanvraag past goed binnen dit uitgangspunt.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Met de Ladder worden overheden aangezet om zorgvuldig af te wegen of nieuwe planologische mogelijkheden wel nodig zijn. De verschillende treden van de Ladder zijn een pragmatische vertaling van dit beleidsstandpunt.

---

[1] Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant



Hieronder wordt ingegaan op de verschillende treden.

Trede 1
Het betreft hier een recreatieve locatie aan de rand van het natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen, nabij de regionale toegangspoort Giersbergen. Een recreatieve functie als de voorliggende camping met voorzieningen heeft vrijwel altijd een sterke regionale aantrekkende functie. Zelden komen bezoekers alleen uit de nabije omgeving. Dit is ook terug te zien in de grote hoeveelheid bezoekers van het natuurgebied, dat op circa 1 miljoen per jaar ligt. Het natuurgebied heeft zelfs een landelijke, aantrekkende werking. Door in te spelen op de potentie van het gebied en door die bezoekers een overnachtinglocatie te bieden kan gesteld worden dat er sprake is van een regionale behoefte.

Trede 2
De regionale behoefte komt juist voort uit de locatie nabij het genoemde natuurgebied. Door de functie te situeren binnen het bestaand stedelijk gebied gaat men juist voorbij aan die behoefte en heeft de ontwikkeling geen zin. Vestiging binnen het stedelijk gebied heeft geen zin en is bovendien in veel gevallen niet wenselijk. Los daarvan is het vrijwel onmogelijk een geschikte locatie te vinden voor de voorliggende functie (kwantitatief criterium). Binnen het bestaand stedelijk gebied is de betreffende ruimte veelal opgebruikt. Ook zijn er vaak belemmeringen door nabijgelegen woningen.
Door gebruik te maken van een voormalig agrarische bebouwing (VAB-locatie) vindt juist een vorm van duurzaam ruimtegebruik plaats. Hierdoor verliest de betreffende locatie, die incourant is voor agrarisch gebruik, niet aan waarde (kwalitatief criterium). Het is lovenswaardig dat juist een bestaande locatie hergebruikt wordt, in plaats van dat een nieuwvestiging in onbebouwd gebied plaatsvindt. De vestiging past bovendien in het provinciaal beleid (zie ook hiervoor onder ‘Verordening Ruimte’).

Trede 3
De locatie is goed ontsloten door de ligging aan een landelijke weg. De Margrietweg laat ruimte voor meerdere vervoersstromen en de locatie is bovendien gelegen nabij fiets-, voetgangers- en paardrijroutes. De toevoerwegen zijn goed berekend op de vervoersstromen.

Conclusie
Er is sprake van duurzame verstedelijking conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan is uitvoerbaar.

BIJLAGE 4: NOTA ZIENSWIJZEN

Nota zienswijzen

Behorende bij

Omgevingsvergunning ‘Margrietweg 21’

Verleend op 22 mei 2015

Inleiding
Het ontwerp van omgevingsvergunning ‘Margrietweg 21’ heeft vanaf 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 12 zienswijzen ingediend.

Beoordeling
Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	1.	De vergunning is strijdig met de provinciale Verordening Ruimte. De vergunning moet bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. In de bij de vergunning gevoegde aanvullende beleidsmatige toets stelt de gemeente dat sprake is van een zogenaamde 'categorie 2-ontwikkeling', conform het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van de regio Noord-Oost. De provincie is echter van mening dat de gewenste ontwikkelingen inclusief de wijziging van de bestemming agrarisch naar recreatief conform het afsprakenkader kwaliteitsverbetering binnen categorie 3 vallen. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie vraagt om een financiële vergelijking tussen de waarde van het perceel in de huidige staat en in de nieuwe situatie, vergezeld van een berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap.	Er is inderdaad ten onrechte uitgegaan van een categorie 2-ontwikkeling. Het beplantingsplan is aangepast aan de zwaardere status van de ontwikkeling en aangevuld met de genoemde financiële onderbouwing.	Er is een nieuw beplantingsplan toegevoegd aan de vergunning.
[redacted] [redacted] Bosscheweg 55 [redacted] Drunen	2.	Een procedure voor een bouwplan van de indiener van de zienswijze in hetzelfde gebied heeft in het verleden de eindstreep nooit gehaald (vernietigd na beroep). De indiener van de zienswijze verbaast zich dat er nu in hetzelfde gebied medewerking wordt verleend aan voorliggend bouwplan. Hij doet een beroep op het rechtsgelijkheidsbeginsel en	Het is onduidelijk op basis van welke ruimtelijke aspecten de indiener van de zienswijze zich niet kan vinden in de voorliggende vergunning. Bij de verlening van een omgevingsvergunning met een activiteit conform art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo moet het college beoordelen of de ontwikkeling past binnen	Geen.

		vraagt om weigering van de vergunning.	de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Als dat het geval is, dan mag zij de vergunning verlenen. Slechts dat een ontwikkeling in hetzelfde deel van de gemeente plaatsvindt, maakt niet dat een initiatief eenzelfde aard en ruimtelijke impact heeft. Elke aanvraag is anders. Iedere aanvraag dient te worden beoordeeld op zijn eigen merites en ruimtelijke aspecten. Bij de beoordeling van het voorliggende initiatief is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	
Natuur- en Milieuvereniging Gemeente Heusden	3.	De ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied en ook met het bestemmingsplan Heusden Buitengebied, omdat onderhavige ontwikkeling geen extensieve recreatie betreft en tevens verblijfsrecreatie mogelijk maakt. Dit terwijl: a. Volgens de Ontwikkelingsvisie functieveranderingen liggen op het gebied van extensieve horeca, recreatie en toerisme en de doelstelling binnen dit deelgebied 'Duin' ligt op versterking van het kleinschalige en traditioneel landelijk karakter rond Giersbergen; b. Volgens het bestemmingplan in dit gebied geen nieuwe verblijfsrecreatie is toegestaan. Omdat de vergunning niet past in dit beleid is	Het college mag afwijken van beleid, mits gemotiveerd en mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de bijlage bij de vergunning is gemotiveerd waarom het college afwijkt van het vigerend beleid. Voor een inhoudelijke afweging waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt verwezen naar die bijlage. Aan betreffende bijlage is nog een passage toegevoegd over beleid van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen.	De beleidsmatige toets is aangevuld met de onderstaande tekst. *Kijkend naar recent beleid Nationaal Park (Beheer-, inrichtings- en ontwikkelingsplan d.d. 2013) worden ontwikkelingen in de schil rondom het nationaal park juist gestimuleerd. Dit om de kwetsbare delen van het natuurgebied te ontlasten. Het voorliggende initiatief maakt optimaal gebruik van zijn ligging naast een bestaande route die leidt naar de schil rondom het nationaal park (Koesteeg).* *Provinciaal en regionaal beleid koersen ook op een transformatie van agrarische naar extensieve, recreatieve bedrijvigheid in het buitengebied. Dit*

	het in strijd met een goede ruimtelijke ordening en mag de vergunning niet verleend worden.		*om een soort 'leisure mozaïek' in Midden Brabant (Vitaal Leisure Landschap) te creëren. De voorliggende aanvraag past goed binnen dit uitgangspunt.*
	4. De in de ontwerpvergunning gemaakte gemeentelijke opmerkingen in relatie tot het bovenstaande zijn onjuist: a. Het gaat niet alleen om de kleinschaligheid van Giersbergen zelf, maar om het hele deelgebied 'Duin' en het gebied rond Giersbergen (zie Ontwikkelingsvisie). b. De 'extra motivatie' is vreemd. De voor een agrarisch bedrijf zo belangrijke gronden (en rechten) werden door een rechtsvoorganger verkocht. Dan is het logisch dat op dit 'rest-perceel' geen agrarisch bedrijf meer kan komen. In feite is een 'huis-perceel' overgebleven, dat zeer geschikt is voor een woonbestemming in het buitengebied.	Het college blijft bij zijn eerdere stellingen. a. Dat de genoemde Ontwikkelingsvisie dit standpunt niet met zoveel woorden noemt, wil niet zeggen dat het college dit niet kan doen in een later stadium. In retrospectief bezien lag het in de rede om deze beleidskeuze duidelijker in het beleid op te nemen. Zij is nu immers genoodzaakt om formeel gezien af te wijken van het beleid. b. Dat door een eerdere eigenaar de feitelijke situatie veranderd is klopt. Maar juist daardoor is het wel belangrijk om de potentie van het bestaande perceel te benutten. De voorliggende aanvraag voorziet daarin. Bovendien heeft het college te beslissen op de aanvraag zoals die ingediend is. Zij heeft daarbij geen ruimte om een andere gebruik te eisen. De vergunning kan verleend of geweigerd worden. Gezien dat het initiatief binnen een goede ruimtelijke ordening past, is de vergunning verleend.	Geen.
	5. De ruimte op het beschikbare perceel is veel te klein voor dit plan. Zo zouden er onder meer tenminste vijf campingplaatsen moeten verdwijnen om de houtwal zijn nodige ruimte	Het college heeft geen reden om aan te nemen waarom de ontwikkeling niet binnen het geplande ruimtebeslag zou kunnen plaatsvinden. De inrichting van het perceel	De inhoudelijke overwegingen in het besluit zijn aangepast aan het gewijzigde aantal kampeerplaatsen.

	te kunnen geven. Er is te veel op deze postzegel gepropt.	past stedenbouwkundig en landschappelijk – mits voorzien van beplanting – binnen de omgeving. De locatie, vorm en afmetingen van de beplanting is van voldoende kwaliteit en behoeft in principe geen vergroting. Het is derhalve onduidelijk waarom gesteld wordt dat er vijf kampeerplaatsen zouden moeten verdwijnen. Desalniettemin hebben de aanvragers ervoor gekozen tegemoet te komen aan de indiener van de zienswijze. Het aantal kampeerplaatsen is verminderd van 20 naar 15. Daarnaast is de breedte van de beplantingstrook vergroot.	Er is een nieuw beplantingsplan bij de aanvraag gevoegd. De breedte van de strook beplanting is zowel aan de oostelijke als de noordelijke zijde vergroot (met resp. 2 en 4 meter).
6.	De ontwikkelaar voegt - ter compensatie van druk die zijn plannen betekenen voor het gebied - te weinig natuurwaarde toe (leunt voor een belangrijk deel op de naastliggende gemeentelijke houtwal).	Deze stelling wordt niet onderbouwd door de indiener van de zienswijze. Het college acht het beplantingsplan en de aanvulling na de inzageperiode van voldoende kwaliteit. Het voldoet aan de regionale afspraken. Financieel is onderbouwd dat er voldoende geïnvesteerd wordt. Het college ziet geen reden om te twijfelen aan de inhoud van het beplantingsplan. Desalniettemin hebben de aanvragers een nieuw beplantingsplan laten opstellen. Het plan voegt extra beplanting toe ten opzichte van het plan dat bij het ontwerpbesluit zat. Daarnaast is het uitvoeriger onderbouwd.	Er is een nieuw beplantingsplan bij de aanvraag gevoegd.
7.	Een financiële onderbouwing, waarbij zicht is op een gedegen financiële/economische haalbare bedrijfsvoering ontbreekt. Het	Een bedrijfsplan of andere financiële onderbouwing is niet noodzakelijk voor de beoordeling of het plan binnen een goede	Geen.

	gebied is niet gebaat met in de toekomst ‘noodzakelijke’ uitbreidingen en ook niet met leegstand.	ruimtelijke ordening past. Het is geen ruimtelijk relevant aspect. Het is aan de initiatiefnemer om te beoordelen of het plan om bedrijfseconomische redenen haalbaar is. Een exploitatieplan conform art. 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig. Het plan is dus economisch uitvoerbaar.	
8.	De horeca is geen ondergeschikte voorziening. In de loop van de jaren zou hier zomaar een zelfstandig horecabedrijf kunnen ontstaan. De argumenten die de ondergeschiktheid moeten aantonen zijn niet steekhoudend. Eerst wordt gesteld dat het hoofdgebruik van het perceel wordt gevormd door het totaal aan de recreatieve functies (waaronder de horeca). En vervolgens wordt er een splitsing gemaakt, waarbij de camping, de kamers voor logies en wellnessvoorzieningen de hoofdfunctie zijn en de horeca daaraan ondergeschikt is. Een gekunstelde redenering volgens de indiener van de zienswijze. De horeca kan zelfstandig functioneren en wel gedurende de gehele dag en avond. Bezoekers van buiten zijn welkom. Kijkend naar de bebouwde oppervlakte neemt de horeca daarin een veel groter deel voor haar rekening dan respectievelijk de logieskamers, de campingvoorzieningen en de	Er is wel degelijk sprake van ondergeschikte horeca. Zoals ook al in het ontwerpbesluit vermeld staat, is de horeca ondergeschikt aan de recreatieve functies. Bij de vermelding waaraan de indiener van de zienswijze refereert, wordt de horeca NIET als onderdeel van de recreatieve functies gezien. De bezoekers van die functies (camping, kamers, wellness) kunnen gebruik maken van de horeca. De wellness is ook beschikbaar voor gasten die niet verblijven op het perceel. Impliciet is daarmee de horeca ook bereikbaar voor externe gasten, maar altijd als onderdeel van een bezoek aan de recreatieve functies. Daarmee is de horeca echter nog steeds een ondergeschikte functie. Dit is bijvoorbeeld niet anders bij een snackpunt bij een zwembad. De jurisprudentie is hierin ook duidelijk. Indien qua bezoekers en openingstijden de	In het besluit is een voorwaarde opgenomen om de ondergeschiktheid van de horeca blijvend te borgen: *De horeca blijft ten alle tijde ten dienste en complementair van de op het perceel gelegen (verblijfs)recreatieve functies en ondergeschikt aan die functies. Opening is uitsluitend toegestaan tijdens de openingstijden van de andere functies en feesten en partijen zijn niet toegestaan. De horecavoorzieningen staan enkel open voor dag- en verblijfsrecreanten.*

	wellnessvoorzieningen. De tekeningen m.b.t. het restaurant proberen een kleinschalige indruk te wekken. Het betreft een eetruimte van zo'n 120 m2 alsmede een groot terras. Hiervoor zijn (bij volle bezetting van camping, B & B en wellness 30 parkeerplaatsen gereserveerd, bijna de helft van het totaal. Zo ondergeschikt lijkt de horeca dus niet te zijn.	recreatieve functies de overhand hebben qua oppervlakte, inkomsten en andere kenmerken, dan is de horeca ondergeschikt. Desgevraagd hebben de initiatiefnemers aangegeven dat het inderdaad niet hun bedoeling is om de horeca voor passanten open te stellen. Om dit blijvend te borgen wordt dit vastgelegd in de voorwaarden van de vergunning.	
9.	Gevraagd wordt of het de aanvragers toegestaan is in de toekomst hoger te bouwen dan met deze vergunning mogelijk gemaakt wordt.	Deze omgevingsvergunning maakt alleen datgeen mogelijk dat aangevraagd is. In tegenstelling tot een bestemmingsplan geeft de omgevingsvergunning geen mogelijkheden om in de toekomst anders te bouwen. Indien de initiatiefnemer in de toekomst nog aanvullende bouw- of gebruiksplannen heeft, dan wordt dat betreffende plan op zijn eigen ruimtelijke merites beoordeeld. Desgevraagd hebben aanvragers aangegeven daar geen noodzaak toe te zien.	Geen.
10.	Het beplantingsplan voldoet niet. Het dient aangepast te worden. a. een goed erfbeplantingsvoorstel bevat: 1. Een tekening waarop staat aangegeven waar welke beplanting is geprojecteerd; 2. De kwaliteit van de te beplanten grond: zand, klei, droog, nat en de dikte van de teellaag; 3. Per beplantingsvak:	De aanvragers hebben besloten tegemoet te komen aan de indiener van de zienswijze op dit punt. Zij hebben een nieuw beplantingsplan laten opstellen en hebben dit bij de aanvraag gevoegd. Het plan is uitgebreid ten opzichte van het eerder ingediende beplantingsplan, is aangepast en gaat uitvoeriger in op de meeste aspecten. Het nieuwe beplantingsplan komt geheel tegemoet aan de punten zoals die	Er is een nieuw beplantingsplan bij de aanvraag gevoegd.

	• de lengte, de breedte en de oppervlakte ervan; • een plantenlijst met de aantallen; • het plantverband en de menging; • de grondbewerking; • het beheer gedurende de eerste seizoenen en het beheer op termijn op termijn (bv. wanneer en hoe gaat het snoeien en terugzetten van een houtwal; terugzetten houtwal gefaseerd, om de natuurwaarden te versterken). • de uitgroeihoogte (het vermelden van de (verwachtte) uitgroeihoogte van bomen/struiken is van belang om te kunnen zien hoe groot de verwachtte camouflage/verzachting is. b. Uit de stukken blijkt dat er een vijf meter brede en 150 meter lange houtwal wordt aangelegd. Vijf meter is inderdaad de gewenste minimumbreedte. c. Met die informatie de inrichtingsschets bekijkende, kun je constateren dat die houtwal soms wel vijf meter breed zou kunnen zijn, maar tevens voor een groot deel bij de buren ligt. Leg je die vijf meter geheel op eigen grond, dan verdwijnen er een aantal kampeerplaatsen in de houtwal; d. Om het open karakter van het landschap te bevorderen hoeven er geen open plekken in de houtwal te worden gecreëerd (dat is aan de westkant ook niet aan de orde).	genoemd zijn in deze zienswijze.

	Open plekken zullen af en toe ontstaan waar heesters en stuiken gefaseerd worden teruggezet; e. In de stukken is onvoldoende concreet aangegeven waar de plantvakken precies liggen, hoe groot ze zijn (de maten) en welke bomen/struiken/heesters waar komen en ook hoeveel bomen en struiken. Ook vermelding van de uitgroeihoogte van de bomen/struiken op 'n bepaalde plek is van belang i.v.m. camouflagewerking; f. Het beheer is veel te vrijblijvend en onvoldoende concreet geregeld.		
11.	Er moet niet slechts geregeld worden dat de beplanting wordt aangebracht , maar ook dat de beplanting vervolgens niet gaat verdwijnen. Conform de VR en het Bestemmingsplan Buitengebied moet de landschappelijke inpassing worden zeker gesteld en dat is niet/onvoldoende gebeurd.	Zowel de aanleg en instandhouding van de beplanting moet geborgd worden. Een voorwaarde in de omgevingsvergunning is daarvoor het middel.	Aan de omgevingsvergunning is de volgende voorwaarde verbonden: *De landschappelijke inpassingsmaatregelen (erfbeplanting), zoals genoemd in het document 'Erfbeplantingsplan – Margrietweg 21 Giersbergen'(29 april 2015) zoals behorende bij dit besluit, worden binnen twee jaar na het verlenen van deze vergunning uitgevoerd en voor onbeperkte tijd in stand gehouden. Daarnaast is vergunninghouder verplicht de onderhoudsmaatregelen, zoals genoemd in hetzelfde document, uit te voeren.*
12.	Het lijkt de indiener van de zienswijze wenselijk en logisch aan dit perceel de enkelbestemming 'Wonen' toe te kennen met	Het college dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. De voorliggende aanvraag past binnen een	Geen.

	daarbij de verplichting om stevige houtwallen aan te leggen en te houden (in plaats van de voorliggende ontwikkeling).	goede ruimtelijke ordening. Het college verleent derhalve de vergunning.