

Motivering recreatiebestemming van groepsaccommodatie Weijergaerde, Boscheind 79.

Inleiding

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

Geschiedenis

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

Op 25 november 2004 is voor beide bedrijven het bestemmingsplan 'Recreatiebedrijven Luyksgestel' vastgesteld. Weijergaerde beschikte toen over een recreatieaccommodatie waar met bouwvergunningen een tot buitenhuis verbouwde schuur, twee vakantiehúizen een berging/veldschuur stonden. Verder was er een beheerderswoning in een chalet en een bestaande stal. Het bedrijf wilde die bestaande voorzieningen uitbreiden door uitbreiding van het bestaande buitenhuis, een nieuw buitenhuis op de plaats van een van de twee vakantiehúizen, uitbreiding van het andere vakantiehuis, een nieuwe vakantiewoning en een groter bouwvlak voor de beheerderswoning. In compensatie van de uitbreiding werd voorzien door aanplant van extra bos op het recreatiebedrijf. De uitbreidingsplannen hadden, behoudens de nieuwe vakantiewoning, ook de instemming van de Adviescommissie toerisme en recreatie.

Gedeputeerde Staten hebben op 11 juli 2005 goedkeuring aan de bestemming van Weijergaerde onthouden, omdat er geen redenen waren van het streekplan af te wijken, er een alternatievenonderzoek ontbrak en de compensatie onduidelijk bleek.

Huidige situatie

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

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

Luyksgestel. De bestaande, niet vergunde bebouwing, vormt een wezenlijk onderdeel van het bedrijf waarvoor de intentie is en was die positief te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Onderbouwing uitbreiding recreatieve bestemming

Dit bos- en recreatiegebied waar Weijergaerde in ligt, is in de Structuurvisie Bergeijk (2010) aangemerkt als 'Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied'. Deze gebieden worden kansrijk geacht voor toerisme, vanwege hun aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt en/of de nabijheid van aantrekkelijk natuurgebied en/of de nabijheid van een dorpskern of water. Het beleid luidt dat de samenhang in deze gebieden moet worden versterkt, met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). Het toerisme in de kansrijk extensief recreatieve gebieden krijgt meer ruimte zich te ontwikkelen dan in de andere zones waar al intensieve bedrijvigheid aanwezig is of kwetsbare natuur- of landschappelijke waarden een sterke toename van toerisme niet toelaten. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk. Evenzeer zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie passend, bijvoorbeeld een kleinschalige extensieve accommodatie als het 'betere boerenbed' (als nevenactiviteit), trekkershutten of groepsappartementen. In het landelijk extensief recreatief gebied zijn combinaties tussen historie/archeologie en landschap mogelijk, waarbij de beleving van natuurontwikkeling en de cultuurhistorie centraal staat in onder andere voor wandel-, fiets- en ruitersporen. Kleinschalige dag- en verblijfsvoorzieningen als een boerenkamer, natuurcamping, boerderijwinkel en een boerenterras passen in deze gebieden.

Groepsaccommodatie Weijergaerde is al tientallen jaren al dusdanig in gebruik maar is nog niet eerder voorzien van een recreatieve bestemming die recht doet aan de bestaande situatie. Gezien het gemeentelijk beleid rondom recreatie en toerisme, dat samengevat is weergegeven in de gemeentelijke Structuurvisie, sluiten de activiteiten naadloos aan op de visie die de gemeente Bergeijk heeft op het gebied ten westen van Luyksgestel. Vanwege deze reden wordt de accommodatie in dit bestemmingsplan voorzien van de passende bestemming 'Recreatie-Vakantieverblijf'.

Verantwoording kwaliteitsverbetering

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

Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. In de onderhavige situatie is feitelijk gezien sprake van een situatie die al tientallen jaren bestaat. De recreatieve omgeving waarbinnen de accommodatie zich bevindt is geschikt voor het huidige gebruik. Door het huidige gebruik via het bestemmingsplan te bestendigen wordt er ook planologisch-juridisch gezien een verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden geboden. De functie past binnen het gemeentelijk beleid omtrent recreatie en toerisme. Doordat een deel van het terrein wordt bestemd als 'Bos' waardoor het bestaande bos ter plaatse uitbreidt, worden de landschappelijke en ecologische kwaliteiten behouden en versterkt. In onderstaande afbeelding is de uitbreiding van de bosbestemming met 350 m² weergegeven.



Uitsnede verbeelding met in rode omlijning uitbreiding bosbestemming

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

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

Het gemeentelijk beleid inzake recreatie en toerisme is samen met de andere Kempengemeenten tot stand gekomen. Regionale afstemming heeft dus plaatsgevonden. Ter uitvoering van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte, waarin de verplichting staat dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, hebben de Kempengemeenten de Afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. In die regeling is zoveel mogelijk een uniforme aanpak vastgelegd voor het bepalen van bijdragen in de kwaliteit van landschapsruimtelijke inpassing bij ontwikkelingen en de wijze van inzet van de bijdrage. De notitie is het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investeringen in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met hun invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte. De bestemming van Weijergaerde valt onder categorie 2, die een beperkte invloed op de omgeving heeft. Eerder is al aangegeven dat hier geen sprake is van uitbreiding van een recreatiebedrijf, maar het vastleggen van een lang bestaande situatie. Daardoor volstaat de landschappelijke inpassing via de boscompensatie.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;

- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

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

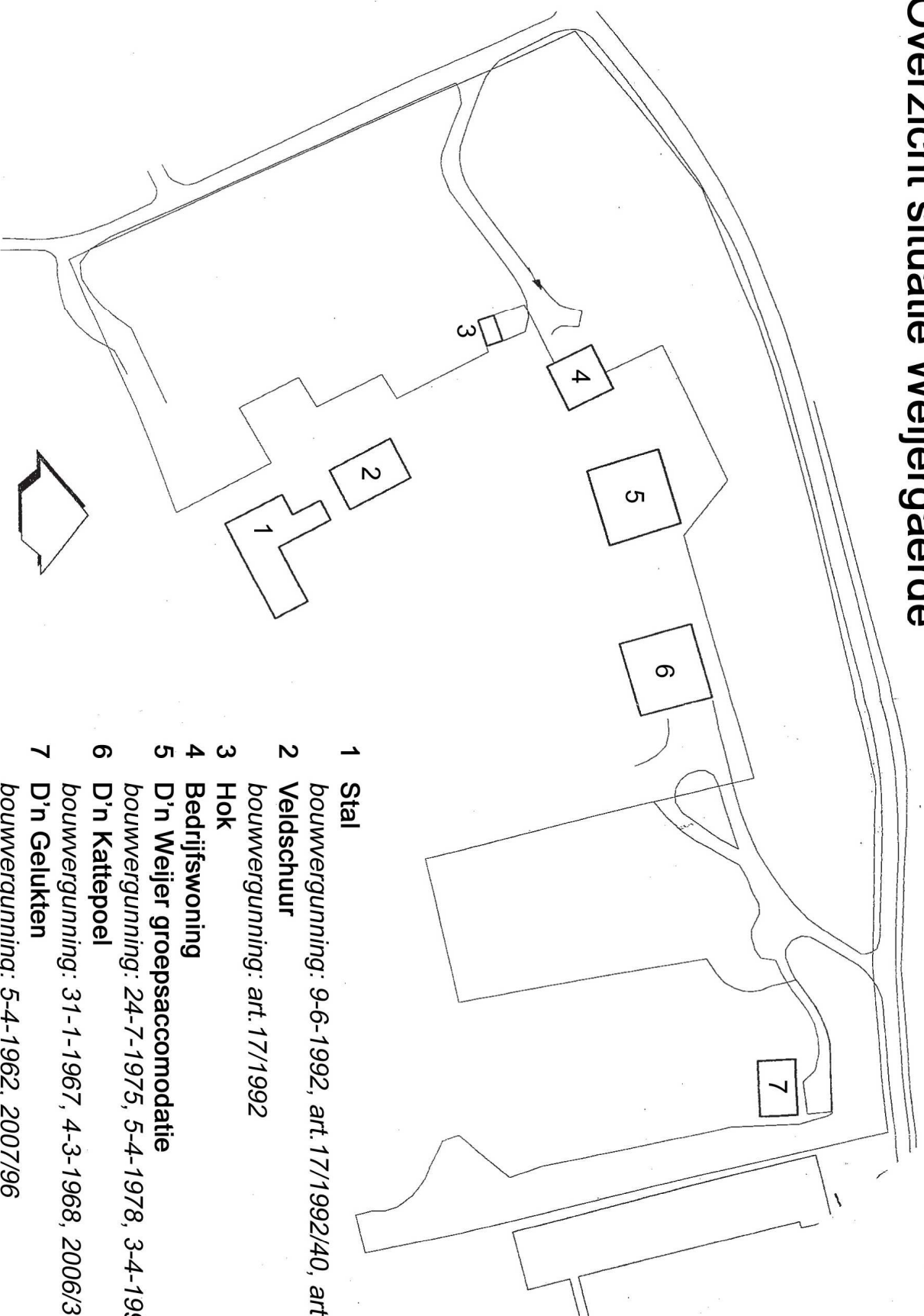
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

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

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

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

Overzicht situatie Weijergaerde



- 1 **Stal**
bouwvergunning: 9-6-1992, art. 17/1992/40, art. 17/1994
- 2 **Veldschuur**
bouwvergunning: art. 17/1992
- 3 **Hok**
- 4 **Bedrijfswoning**
- 5 **D'n Weijer groepsaccommodatie**
bouwvergunning: 24-7-1975, 5-4-1978, 3-4-1990, 16-4-1991
- 6 **D'n Kattepoel**
bouwvergunning: 31-1-1967, 4-3-1968, 2006/311
- 7 **D'n Gelukten**
bouwvergunning: 5-4-1962, 2007/96