

Raadsvergadering d.d.	: 26 juni 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder L.J.J.M. Wijnen-Koenen
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Uitbreiding Postelhoef Luyksgestel 2020"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Aan het Boscheind 73 in Luyksgestel is groepsaccommodatie de Postelhoef gelegen. De wens bestaat om de 40 kamers in het accommodatiegebouw te vergroten. Hiertoe worden de bouwmogelijkheden van de accommodatie verruimd. Daarnaast worden 6 studio's gerealiseerd voor recreatief verblijf, in een voormalige schuur. De bouwmogelijkheden voor de bij de accommodatie behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals het zwembad en de paardenhouderij, worden ook verruimd. Hiermee wordt de feitelijke situatie juridisch-planologisch verankerd. Ter compensatie wordt een deel van de bestaande recreatieve en agrarische bestemming gesaneerd tot een natuurbestemming. Dit proces is gestart met een voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van ontvangen inspraakreacties heeft een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties met zienswijzen ontvangen, namens verschillende belanghebbenden. Een overzicht hiervan, voorzien van een conceptstandpunt, is opgenomen in bijgevoegde nota van zienswijzen. Daarmee kan de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding Postelhoef Luyksgestel 2020".



Advies

1. medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bouwmogelijkheden van hotelaccommodatie de Postelhoef, inclusief ondergeschikte functies, in Luyksgestel en daartoe het bestemmingsplan "Uitbreiding Postelhoef Luyksgestel 2020", bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, vervat als geometrische planbestanden in het bestand NL.IMRO.1724.BPLupl2021-VAST, gewijzigd vast te stellen.
2. de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Uitbreiding Postelhoef Luyksgestel 2020" vast te stellen.

Beoogd effect

Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestaande bouwmassa van de groepsaccommodatie, en de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen, uit te breiden. Hiermee wordt de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met het juridisch-planologisch kader.

Argumenten

1.1 Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit juridisch-planologisch vastgelegd.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie voor onderdelen juridisch-planologisch verankerd. In de bestaande situatie is een groepsaccommodatie aanwezig. Daarnaast is op het zuidelijke gedeelte van het perceel een ondergeschikte paardenhouderij aanwezig, en is in het midden een (buiten)zwembad gelegen. Genoemde functies zijn in het vigerende bestemmingsplan, "Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012", reeds bestemd. De bestaande bebouwing, ten behoeve van de genoemde functie, is echter groter dan toegestaan. Om deze reden worden de aanwezige bouwvlakken vergroot en vindt een kleine functieverhuizing plaats. Er worden namelijk ook 6 studio's voor recreatief verblijf gerealiseerd, in een voormalige schuur van de ondergeschikte paardenhouderij.

1.2 Er wordt voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, bedrijven- en milieuzonering, volksgezondheid, externe veiligheid en bodemkwaliteit getoetst. Deze toelichting is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Hierbij verdient opmerking dat in het ontwerpbestemmingsplan een mogelijkheid was opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Echter, de combinatie van een hotelaccommodatie met ondergeschikte voorzieningen, zoals een paardenhouderij, en de huisvesting van arbeidsmigranten is ruimtelijk niet voorstelbaar gebleken. Er kan géén goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten worden verzekerd. Bovendien zijn de studio's (die aanvankelijk voor arbeidsmigranten waren bedoeld) gelegen binnen de hindercontouren van de ondergeschikte paardenhouderij. Anders dan bij recreanten, mogen arbeidsmigranten gedurende een langere periode (tot 3 jaar) op een locatie verblijven en dat is, gezien de hindercontouren, niet wenselijk.

1.3 Er wordt voldaan aan gemeentelijke en provinciale regelgeving.

Op basis van gemeentelijke beleid, neergelegd in het 'toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen', geldt als uitgangspunt dat we voornamelijk inzetten op het mogelijk maken van dagrecreatie. Op specifiek aangewezen locaties bestaan meer mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. In principe krijgen bestaande intensieve recreatiebedrijven in deze zones de ruimte voor uitbreiding, ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het aanbod. Bij de beoordeling telt de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden op en rond het eigen bedrijf en bijdragen aan leefbaarheid. De locatie van de Postelhoef is gelegen in het gebied 'Zwarte Bergen', welke niet (meer) is aangewezen als landelijk intensief recreatief gebied. Dit was wél het geval ten tijde van de start van het planvormingsproces. Voorts biedt het laatstgenoemde toetsingskader ruimte voor maatwerk. In de toelichting bij het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen, is uitgebreid uitgelegd uitbreiding van de Postelhoef passend is.

Voor wat betreft het provinciaal beleid geldt dat de provinciale omgevingsverordening nieuwvestiging van bebouwing of bedrijfsfuncties in het buitengebied in principe niet toestaat. Hiervan is in dit geval dan ook geen sprake, omdat het bestemmingsplan géén zelfstandige gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk maakt. De paardenhouderij is ondergeschikt aan de recreatieve functie. Dit is juridisch verankerd de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1 van de planregels. De samenhang met een

groepsaccommodatie brengt gebruikers dichterbij de natuur en dieren. Aandacht verdient dat in bijgevoegd behoefteonderzoek de behoefte en effecten van een paardenhouderij is beschreven. Daarnaast is in de provinciale omgevingsverordening opgenomen dat het niet zonder meer mogelijk is om een (permanente) verblijfsfunctie/woningen (voor arbeidsmigranten) te realiseren. Deze mogelijkheid komt niet meer terug in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.4 Er heeft omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Vanaf eind 2020 heeft op verschillende wijzen en op verschillende momenten omgevingsdialoog plaatsgevonden met direct omwonenden. Zo zijn er bijeenkomsten geweest waar de plannen voor de locatie Boscheind 73 te Luyksgestel zijn gepresenteerd. Tevens is per e-mail en telefonisch contact geweest tussen initiatiefnemer en omwonenden, alsook met de gemachtigde van omwonenden. Verslaglegging van verschillende contactmomenten zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.5 Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan maatschappelijke opgaven

De Postelhoef is een groepsaccommodatie, welke toegankelijk is voor, en speciaal gericht is op ouderen met een fysieke beperking. Zo zijn de kamers zorggeschikt ingericht en zijn er hulpmiddelen beschikbaar. Het is van belang dat ook deze groep mensen mee kan doen met de maatschappij. Het kan dan ook als positief worden beschouwd dat deze accommodatie uitbreidt.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is uitgebreid doorlopen.

Vanaf 23 februari 2023 heeft er een voorontwerpbestemmingsplan ter inspraak gelegen. Ook is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Naar aanleiding van ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties, is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Vervolgens heeft het ontwerpplan vanaf 21 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Ook op het ontwerpbestemmingsplan zijn reacties met zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen van het plan. De (concept) nota van zienswijzen is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Kantttekeningen

1.1 De locatie wordt gebruikt als tijdelijke opvanglocatie.

De hotelaccommodatie wordt op dit moment gebruikt als opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden. Hiervoor is toestemming verleend middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor een termijn van 3 jaar. In beginsel moet de locatie en accommodatie uiterlijk februari 2027 weer gebruikt worden voor recreatieve doeleinden.

1.2 De paardenhouderij heeft een grote omvang.

Bij de hotelaccommodatie Postelhoef is een paardenhouderij gelegen. Deze paardenhouderij is hieraan ondergeschikt. Dat betekent dat de paardenhouderij niet zelfstandig kan bestaan en functioneren. Opmerking verdient dat de Postelhoef LEADER-subsidie heeft ontvangen, waarmee de bouw van de reeds bestaande overdekte rijhal en een schuur is gerealiseerd, en worden er recreatieve paardrijdarrangementen/vakanties aangeboden. Deze activiteiten moeten niet de overhand nemen en aangemerkt kunnen worden als zijnde hoofdactiviteit.

1.3 Bekendmaking

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen zes weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Het besluit van de raad wordt ook gepubliceerd in het Gemeentebblad en in het huis-aan-huis blad 'Hoi, Bergeijk'.

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verhindert.

Financiën

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, op basis waarvan gemaakte en toekomstige kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat de ontwikkeling geen (negatieve) financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt gepubliceerd op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Uitbreiding Postelhof Luyksgestel 2020";
2. Ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Postelhof Luyksgestel 2020", te raadplegen via: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart;
3. Omgevingsdialoog;

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)