

Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Uitbreiding Postelhoef Luyksgestel 2020



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding Postelhoef Luyksgestel 2020” heeft vanaf donderdag 21 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend, aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er twee reacties met zienswijzen ingediend, namens verschillende omwonenden en door de provincie Noord-Brabant. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen geanonimiseerd samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, is bij de beantwoording naar de gehele reactie gekeken.

2. Zienswijzen

Zienswijze A

1. Huisvesting arbeidsmigranten

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in 6 zelfstandige woonstudio's voor maximaal 12 arbeidsmigranten. Het gaat hier niet om tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is er geen sprake van verblijfsrecreatie. Dit betekent dat er woningen worden toegevoegd aan het buitengebied, voor permanente bewoning door arbeidsmigranten. Op grond van provinciaal beleid is zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen in het landelijk gebied uitgesloten (artikel 3.68 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant). Enkel onder voorwaarden kunnen woningen aan het buitengebied worden toegevoegd. In het plan ontbreekt echter een onderbouwing waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarmee is sprake van strijd met provinciaal beleid.

Reactie gemeente: In het ontwerpbestemmingsplan was sprake van huisvesting van arbeidsmigranten. Deze vorm van huisvesting was tijdelijk in de zin van de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019, waarin verschillende categorieën van verblijfsduur worden onderscheiden. Erkend wordt echter dat de studio's permanent bewoond zouden worden, weliswaar door een steeds wisselende groep van personen.

Nu het gebouw met de beoogde studio's dan voortdurend in gebruik zou worden genomen door verschillende arbeidsmigranten, wordt deze zienswijze begrepen.

Gesteld kan worden dat het gebruik van de bebouwing voor bewoning niet tijdelijk van aard is. Om deze reden is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – huisvesting arbeidsmigranten', met bijbehorende regels, uit het bestemmingsplan gehaald. Er worden dus geen arbeidsmigranten gehuisvest ter plaatse. Het gebouw waar dit beoogd was zal worden gebruikt ten behoeve van de recreatieve hoofdfunctie.

Dit betekent dat aldaar een verblijfsrecreatie is toegestaan voor een steeds wisselende groep van personen. Ook de toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Zienswijze B

2. Te ruime bebouwingsmogelijkheden

De mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zijn in onevenredige mate vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Zo is de oppervlakte van het grote bouwvlak in het noorden met 20% vergroot. Ook het meest zuidelijke bouwvlak is flink toegenomen, namelijk van 1.200m² naar 2.000m². Daarnaast zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes uitgebreid. De uitbreiding van de bouw mogelijkheden is niet onderbouwd aan de hand van een behoeftenonderzoek en is in strijd de Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV) en de Omgevingsverordening (hierna: OV) van de provincie Noord-Brabant.

Reactie gemeente: Het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan mag afwijken van het geldende bestemmingsplan. Bovendien is het doel van een nieuw bestemmingsplan, de herziening van het planologische regime op onderhavige locatie. Met deze bestemmingsplanherziening worden de bebouwingsmogelijkheden inderdaad uitgebreid. Een redelijke uitbreiding is mogelijk op grond van artikel 3.71 van de IOV. In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is onderbouwd dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit artikel. Deze onderbouwing is aangevuld doordat is ingegaan op de wijze waarop wordt bijgedragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Daarnaast is er op 5 oktober 2023 is er een behoeftenonderzoek uitgevoerd door BRO, welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de plantoelichting. Hieruit blijkt dat er behoefte bestaat aan een groepsaccommodatie

voor specifieke doelgroepen, zoals zorgbehoevenden. De samenhang met een bijbehorende ondergeschikte paardenhouderij maakt deze accommodatie extra bijzonder. De uitbreiding hiervan wordt dan ook wenselijk geacht.

3. *Huisvesting arbeidsmigranten*

Aan een van de bouwvlakken is de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - huisvesting arbeidsmigranten' toegevoegd. Ter plaats hiervan zijn maximaal zes afzonderlijke huishoudens toegestaan. In de planregels is een definitie opgenomen van het begrip 'huishouden'. Een definitie van 'arbeidsmigrant' ontbreekt. Het is daarom niet duidelijk dat het gaat om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Bovendien vormen de arbeidsmigranten geen huishouden, gezien de continuïteit in samenstelling en verbondenheid die ontbreekt. Daarnaast is het onduidelijk hoe deze aanduiding zich onderscheidt van huisvesting van reguliere huishoudens. Dit maakt de aanduiding onjuist, rechtsonzeker en willekeurig. Het is onwenselijk om op deze wijze in de huisvesting van arbeidsmigranten, die geen relatie hebben met het bedrijf, te voorzien.

Reactie gemeente: In artikel 1.7 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan was een definitie van het begrip 'arbeidsmigrant' opgenomen. Het gaat om een persoon die naar een ander land verhuist om daar tijdelijke arbeid te verrichten. Erkend wordt dat deze definitie, in combinatie met de de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - huisvesting arbeidsmigranten', niet duidelijk maakt of tijdelijk arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest of permanent, en in hoeverre dit verschilt van een reguliere woonfunctie. Bovendien zouden de studio's voortdurend bewoond (kunnen) worden, door een steeds wisselende groep van personen. Gesteld kan worden dat het gebruik van de bebouwing voor bewoning dan niet tijdelijk van aard is. Om deze reden is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – huisvesting arbeidsmigranten', met bijbehorende regels, uit het bestemmingsplan gehaald. Er worden dus geen arbeidsmigranten gehuisvest ter plaatse. Het gebouw waar dit beoogd was zal worden gebruikt ten behoeve van de recreatieve hoofdfunctie. Dit betekent dat aldaar verblijfsrecreatie is toegestaan voor een steeds wisselende groep van personen. Ook de toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast.

4. *Splitsing van bestemmingen*

Vanwege de verruiming van de mogelijkheden van de ondergeschikte functies, worden deze afzonderlijke hoofdfuncties en vindt er een onacceptabele splitsing van bestemmingen plaats. In het voorontwerpbestemmingsplan bestond een splitsing tussen een maatschappelijke bestemming en een recreatieve bestemming. Dit is niet meer aan de orde in het ontwerpplan. Dit maakt dat er formeel geen sprake is van splitsing van bestemming. Echter, door zoveel extra mogelijkheden te bieden aan de aanduiding 'Horeca' en de aanduiding 'Paardenhouderij' is er materieel wél sprake van een splitsing. Het is niet geloofwaardig dat zulke intensieve mogelijkheden voor paardenhouderij en voor horeca ondergeschikt zijn aan de bestemming 'Recreatie – Vakantieverblijf'. De wijze waarop is bestemd in combinatie met de verruimde bouwmogelijkheden leidt onherroepelijk tot een verruiming en daarmee tot een verzelfstandiging van de bestemming, waarvoor materieel in zijn effecten sprake is van een splitsing van bestemming, hetgeen niet is toegestaan op grond van de IOV en de OV.

Reactie gemeente: Er is geen sprake van (materiële) splitsing van bestemmingen. Bovendien is zowel de horecafunctie als de paardenhouderij, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van 'Recreatie - Vakantieverblijf' met een groepsaccommodatie. Dat is ook op deze wijze geregeld in het geldende bestemmingsplan. In het hiernavolgende, onder punt 5 en punt 6, wordt hier verder op ingegaan. Het feit dat er andere bestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan waren neergelegd, doet hier niets aan af. Bovendien mag het voortontwerp verschillen van het ontwerpplan. Daarnaast verdient opmerking dat het doorlopen van een voorontwerpprocedure geen wettelijke verplichting is. Hiermee is juist een extra mogelijkheid geboden om op de bestemmingsplanherziening te reageren middels inspraak.

5. *Verruiming horeca*

De verruiming van de aanduiding 'Horeca' is niet onderbouwd. Op grond van de IOV en de OV dient een dergelijke verruiming te worden onderbouwd. Nu dit niet is gebeurd, kan deze verruiming niet in stand blijven.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan maakt niet direct een verruiming van een horecafunctie mogelijk. Dit is ook niet het doel van de bestemmingsplanherziening. Het bestemmingsplan ziet op een kleine verandering en uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor de groepsaccommodatie.

Bij deze groepsaccommodatie is horeca essentieel voor de bedrijfsvoering. Het gaat om ondergeschikte horeca. In de planregels is dan ook neergelegd dat horeca ondersteunend moet zijn ten opzichte van de verblijfsrecreatieve functie (artikel 5.1 lid a onder 3 van de planregels). Daarnaast is een definitie van 'ondergeschikte horeca' opgenomen, waaruit blijkt dat het gaat om horeca ten behoeve van de hoofdfunctie, vergelijkbaar met een kantine (artikel 1.41 van de planregels). Dit brengt met zich mee dat horeca enkel is toegestaan zolang de verblijfsfunctie blijft bestaan. De ondergeschikte horeca is vanwege functionaliteit niet beperkt tot een specifieke zone in het bouwvlak van de groepsaccommodatie. Wél is in de planregels een maximum oppervlak toegevoegd. Bepaald is dat maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte voor horecadoeleinden gebruikt mag worden. Op deze wijze is de ondergeschiktheid van de horeca binnen het accommodatiegebouw voldoende gewaardborgd. Zo heeft de Raad van State eerder beoordeeld in een vergelijkbare zaak (ECLI:NL:RVS:2012:BW1567). Aandacht verdient dat met de term 'ondersteunend' en 'ondergeschikt' in dit kader hetzelfde wordt bedoeld. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit verduidelijkt.

6. *Zelfstandige paardenhouderij*

In een inspraakreactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de wijze van bestemmen een zelfstandige gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk maakt. De suggestie is gedaan om de paardenhouderij onderdeel te laten zijn van het zorgconcept, maar dit komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Er is niet gemotiveerd waarom zo'n grote paardenhouderij onderdeel zou moeten zijn van het recreatieve concept. In dit kader is verwezen naar artikel 3.71 IOV. Deze bepaling is echter niet van toepassing in dit geval, omdat hier sprake is van een tweede hoofdfunctie.

Verder is in de toelichting op het bestemmingsplan ook niet gemotiveerd dat een dergelijke uitbreiding van de paardenhouderij voldoet aan de gestelde criteria in dit artikel en waarom het hier om een redelijke uitbreiding gaat. Bovendien betreft het een uitbreiding van 800 m² naar 1.200 m², plus de mogelijkheid om rijhallen en onbeperkt paardenbakken te realiseren. De bouwmogelijkheden zijn te groot voor een ondergeschikte functie en overschrijden het begrip 'redelijke uitbreiding'. Verruiming van de aanduiding 'Paardenhouderij' leidt onherroepelijk tot verzelfstandiging en dus tot een extra zelfstandige functie en een verboden splitsing van bestemmingen.

Reactie gemeente: Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012', is in het zuiden van het plangebied reeds een bestaande ondergeschikte recreatieve paardenhouderij aanwezig. Met de bestemmingsplanherziening wordt het bouwvlak ten behoeve van de paardenhouderij vergroot. Hiermee wordt het mogelijk om bij een paardenhouderij noodzakelijke (bij)gebouwen te plaatsen, zoals een tredmolen, materiaal- en hooiopslag. Dergelijke voorzieningen zijn essentieel voor de verzorging van de paarden. Opmerking verdient dat dergelijke voorzieningen reeds deels aanwezig zijn. Dit betekent dat de feitelijke situatie juridisch-planologisch wordt vastgelegd.

Daarnaast wordt het verzorgen van en laten begrazen door paarden van de bestaande paardenhouderij toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

De paardenhouderij blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie van een (groeps)accommodatie. Deze ondergeschikte paardenhouderij is passend bij de recreatieve bestemming ter plaatse. Dit is onderbouwd in het behoefteonderzoek van 5 oktober 2023 van BRO, welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de plantoelichting. Hieruit blijkt dat paarden een onmisbare schakel zijn om mensen te verbinden. Door hun aard, uitstraling en gedrag zijn ze daarnaast rustgevend voor mensen. Specifiek voor mensen met een geestelijke of fysieke beperking hebben paarden een helende werking. Zo wordt ontspanning geboden aan zorgbehoevenden. Tot slot is de paardenhouderij onderdeel van de sfeer van groepsaccommodatie, nu de paarden zichtbaar zijn in de buitenruimte voor de gasten. Om deze reden is de ondergeschikte paardenhouderij onlosmakelijk verbonden met de Postelhoeve. Ook in de regels bij het bestemmings is neergelegd dat enkel een "aan de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikte paardenhouderij is toegestaan". Het betreft dus géén zelfstandige hoofdfunctie, en daarmee ook géén splitsing van bestemmingen.

Verder zijn de voorwaarden uit artikel 3.71 IOV genoemd in paragraaf 3.2 van de plantoelichting. Onderkend wordt dat de uitbreiding van de ondergeschikte paardenhouderij hier vervolgens niet aan getoetst is.

In dit geval is sprake van een redelijk uitbreiding van de ondergeschikte paardenhouderij. Wat redelijk is, is afhankelijk van verschillende factoren, zoals voorgeschiedenis, het effect op omliggende functies en waarden waaronder landschap en mobiliteit, regionale meerwaarde, behoefte, etc.

In het toelichting op het bestemmingsplan is een aanvullende onderbouwing toegevoegd.

7. Paardenbakken en rijhallen

In de bestemmingsomschrijving zijn paardenbakken en rijhallen toegevoegd. Volgens de bestemmingomschrijvingen mogen deze binnen de gehele bestemming voorkomen.

Deze zijn niet aan specifieke aanduidingen voorbehouden.

Daarnaast is aan de regels voor gebouwen toegevoegd dat de oppervlakte van rijhallen niet meer mag bedragen dan 1200 m². Een rijhal van dit formaat en een onbeperkte oppervlakte van een paardenbak creëert in dit bestemmingsplan de situatie dat deze functie niet ondergeschikt meer kan zijn aan de verblijfsrecreatieve functie. Dit leidt tot onduidelijke situaties en bevestigt dat het hier gaat om een nieuw zelfstandig bedrijf en dus een splitsing van bestemmingen, hetgeen niet is toegestaan op grond van de IOV en de OV.

Reactie gemeente: Het is juist dat in de planregels (artikel 5.1 onder f) is opgenomen dat paardenbakken en rijhallen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie – Vakantieverblijf'. Het is niet de bedoeling dat deze binnen de gehele bestemming gerealiseerd mogen worden. Deze mogelijkheden zijn bedoeld ten behoeve van de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Om deze reden is artikel 5.1 van de planregels aangepast naar: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' zijn een paardenbak en een rijhal toegestaan'. Daarnaast geldt dat een paardenbak wordt gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op basis van de planregels mag deze zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, aangezien de paardenbak nodig is ten behoeve van de ondergeschikte paardenhouderij, is het niet wenselijk dat deze binnen de gehele recreatieve bestemming kan worden opgericht. Om deze reden is de paardenbak op de verbeelding concreet aangeduid in het zuidwesten van het plangebied. Voorts is de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak in aantal en maatvoering gemaximeerd. Zo is maximaal één paardenbak van 1200 m² toegestaan. Gezien de totale oppervlakte van het plangebied van 28.414 m², maken de paardenbak en de rijhal slechts een klein onderdeel uit van de recreatieve hoofdfunctie. Daarmee is de paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen als ondergeschikt aan te merken.

In de reactie op zienswijze 6 is reeds uitgebreid ingegaan op de ondergeschiktheid van de paardenhouderij.

8. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De regels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde leiden tot onwenselijke situaties. Uit een vergelijking tussen het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan blijkt het volgende: (1) de nieuwbouw van paardenbakken is voortaan toegestaan, onbeperkt en niet beperkt tot de aanduiding 'Paardenhouderij', (2) de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bij een zwembad mag 50 m² zijn in plaats van 6 m², (3) de bepaling dat het zwembad uitsluitend voor hobbymatig gebruik is bestemd, is vervallen en (4) er zijn bepalingen opgenomen voor torensilo's, mestsilo's en sleufsilo's met een enorme bouwhoogte hetgeen natuurlijk alleen noodzakelijk is bij een professionele, intensief gebruikte en zelfstandige paardenhouderij. De aangepaste regels leiden dus onherroepelijk tot een onacceptabele vergroting van de druk op de omgeving, een onbeperkte vergroting van de bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en dus tot een zelfstandige paardenhouderij.

Reactie gemeente: Allereerst geldt dat bij de beantwoording van zienswijze 6 en 7 reeds is ingegaan op de nieuwbouw van paardenbakken en de ondergeschiktheid van de paardenhouderij. Voor wat betreft de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij het zwembad geldt dat de bouwmogelijkheden zijn uitgebreid, ten behoeve van de zwembadinstallatie en een overkapping bij het zwembad. Verder geldt nog steeds dat het zwembad uitsluitend voor hobbymatig, of wel recreatief gebruik bedoeld is voor de gasten die in de accommodatie verblijven. Dit is opgenomen in artikel 7.2.3 onder a van de planregels. Ten slotte kan worden geconcludeerd dat een torensilo, mestsilo en sleufsilo van deze omvang niet passend is bij een recreatieve groepaccommodatie met ondergeschikte paardenhouderij. Het realiseren van dergelijke voorzieningen is ook niet noodzakelijk. De mogelijkheden voor het realiseren van silo's zijn daarom uit het bestemmingsplan geschrapt (artikel 5.2.3 van de planregels).

9. Definities

In artikel 1 van de planregels zijn definities toegevoegd of vervallen. Deze wijziging van de definities leidt tot rechtsonzekerheid en een onacceptabele verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

- **Paardenhouderij**

Het bestemmingsplan staat toe dat binnen de aanduiding 'Paardenhouderij' een aan de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikte paardenhouderij is toegestaan. Het bouwvlak voor deze functie mag voor 80% worden bebouwd. Het bouwvlak is 2.000 m², dus hier mag 1.600 m² worden gebouwd met een bouwhoogte van 8 meter. Dat betekent een gigantische oppervlakte in dit gebied en een enorme uitbreiding ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Bovendien mag op basis van het geldende bestemmingsplan 960 m² worden gebouwd met een hoogte van 5 meter binnen de aanduiding 'Paardenhouderij'. Het is niet aannemelijk dat een paardenhouderij van deze omvang nog ondergeschikt kan zijn aan de verblijfsrecreatieve functie.

- **Paardenbak**

Een paardenbak is gedefinieerd als een onoverdekte voorziening. Het geldende bestemmingsplan staat onder voorwaarden overkappingen daarvan toe. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde (daar valt een overkapping onder) zowel binnen als buiten het bouwvlak mag plaatsvinden. Dat geldt ook voor onoverdekte paardenbakken. Dat betekent dat het bestemmingsplan de onbeperkte mogelijkheid biedt om overkappingen te maken. Verder biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om onbeperkt paardenbakken te maken die onoverdekt zijn. Het is niet aannemelijk door zo ruime mogelijkheden te bieden, dat daarmee een situatie wordt gecreëerd die niets meer met de hoofdbestemming te maken heeft.

- **Ondergeschikte horeca**

In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen voor 'ondergeschikte horeca'. In de bestemmingsomschrijving wordt echter de term ondersteunende horeca gebruikt. Het gedefinieerde begrip 'ondergeschikte horeca' komt nergens voor in het bestemmingsplan. Dit is onduidelijk.

- **Huishouden**

De term afzonderlijk huishouden is vervallen.

- **Rijhal**

Het begrip 'rijhal' leidt tot een zelfstandige manege en dat is in strijd met het bestemmingsplan.

- **Verblijfsrecreatie**

Het vervallen begrip 'verblijfsrecreatie' waarbij het verschaffen van nachtverblijf bepalend is, leidt tot onduidelijkheid en onzekerheid. Het is belangrijk om dit begrip weer in de definities op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan.

- **Agrarische bestemming**

Binnen de agrarische functie is het in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan: het stallen verzorgen van en laten begrazen van een aan de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikte paardenhouderij. Het is merkwaardig dit onder de agrarische bestemming te brengen, aangezien deze activiteit nu juist binnen de bestemming 'Recreatie' is gebracht. Dit hoort daarmee dus een recreatieve bestemming te krijgen. De uitbreiding daarvan is evenwel in strijd met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: De in artikel 1 van de planregels opgenomen definities leiden niet tot rechtsonzekerheid en zorgen niet voor een onacceptabele verruiming van gebruiksmogelijkheden.

- **Paardenhouderij**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012" kent het bouwvlak ten behoeve van de ondergeschikte paardenhouderij een oppervlakte van 1.250 m². Hier mag 80% van bebouwd worden, hetgeen maximaal 1.000 m² aan bebouwing betekent. Daarnaast is in het midden van het plangebied nog een kleiner bouwvlak voor de paardenhouderij aanwezig, waar 80% van 320 m² aan bebouwing is toegestaan. In de beoogde situatie heeft het bouwvlak voor de paardenhouderij een oppervlakte

van 2.130 m², waarvan teven 80% bebouwd mag worden. Dit is 1.704 m². Daarnaast is een paardenbak van maximaal 1.200 m² toegestaan, en mogen de paarden in de weide grazen.

Ten slotte blijkt uit de maatvoering van de functieaanduiding 'paardenhouderij' nog steeds een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Onderkend wordt dat dit een uitbreiding met zich meebrengt. Echter, het onderhavige bestemmingsplan mag afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt immers een herzieningsprocedure gevogd. Aandacht verdient dat de paardenhouderij ondergeschikt functioneert aan de hoofdfunctie van een groepsaccommodatie. Bij de beantwoording van zienswijze 6 en 7 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

- **Paardenbak**

Het is niet de bedoeling om de mogelijkheid te bieden dat paardenbakken binnen de gehele recreatieve bestemming mogen worden opgericht. Een paardenbak moet kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de ondergeschikte paardenhouderij. Om deze reden is de paardenbak op de verbeelding concreet aangeduid in het zuidwesten van het plangebied. Voorts is de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak in aantal en maatvoering gemaximeerd. Zo mag maximaal één paardenbak van 1.200 m² toegestaan.

- **Ondergeschikte horeca**

In artikel 1.41 is het begrip 'ondergeschikte horeca' gedefinieerd. Hieruit blijkt dat het gaat om horeca ten behoeve van de hoofdfunctie, vergelijkbaar met een kantine. Vervolgens wordt in de bestemmingsomschrijving van artikel 5 onder a lid 3 gesproken over ondersteunende horeca.

In dit kader wordt met de term 'ondersteunend' en 'ondergeschikt' hetzelfde bedoeld. Het bestemmingsplan is op dit punt verduidelijkt.

- **Huishouden**

In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 onder e wordt gesproken over een 'afzonderlijk huishouden'. Het is juist dat dit begrip geen definitie kent in artikel 1 van de planregels. Het opnemen van een definitie hiervan is ook niet noodzakelijk, nu genoemde bestemmingsomschrijving in bestemmingsplan is aangepast. In dat kader wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

- **Rijhal**

In artikel 1.51 van de planregels is het begrip 'rijhal' gedefinieerd als *"een gebouw bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden."* Op zichzelf leidt dit begrip niet tot een zelfstandige manege.

Verder is de mogelijkheid om een rijhal te realiseren opgenomen ten behoeve van de ondergeschikte paardenhouderij, waartoe een functieaanduiding is opgenomen. Dit betekent dat expliciet géén zelfstandige manege is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 en 7.

- **Verblijfsrecreatie**

In het geldende bestemmingsplan is het begrip 'verblijfsrecreatie' gedefinieerd als: *"het verblijf ten behoeve van recreatieve doeleinden dat gepaard gaat met één of meer overnachtingen op het terrein."*

In onderhavig bestemmingsplan is de definitie inderdaad niet opgenomen, maar zijn de gronden hier hoofdzakelijk wel voor bedoeld. Erkend wordt dat het opnemen van een definitie van dit begrip leidt tot duidelijkheid. Daarom is het bestemmingsplan met deze definitie aangevuld.

- **Agrarische bestemming**

Het stallen verzorgen van en laten begrazen van paarden is ondergeschikt aan de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikte paardenhouderij. Om deze reden valt deze activiteit hoofdzakelijk onder de recreatieve bestemming mét een functieaanduiding 'ondergeschikte paardenhouderij'. In de praktijk is het echter niet ondenkbaar dat de paarden ook over de naastgelegen agrarische weiland lopen. Met name op momenten dat de paarden verzorging krijgen, moeten uitlopen of revalideren. Echter, hierme is de intensiteit van het gebruik van agrarische gronden minimaal. Om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de juridische-planologische situatie is deze 'activiteit' in beide bestemmingen vastgelegd.

10. NatuurNetwerk Brabant

Uit het bestemmingsplan moet blijken dat door de ontwikkelingen geen aantasting kan plaatsvinden van de ecologische waarden en kenmerken in het NatuurNetwerk Brabant (hierna: NNB). Hier is niet aan voldaan. Naar aanleiding van de reactie van de Provincie is aanvullend aangegeven dat de voorziene ontwikkelingen geen aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het NNB veroorzaken. Het onderzoek is evenwel onvoldoende omdat niet de maximale planologische effecten van alle verruimde mogelijkheden zijn onderzocht.

Reactie gemeente: Het plangebied grenst aan (28 m) bos dat onderdeel is van het NNB. Op basis van een verkennende QuickScan is geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten en/of soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. De QuickScan Natuurtoets van Groenpartner Avereest van 16 november 2020 bevat een onderbouwing hiervoor. Er wordt verder niet specifiek ingegaan op aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het NNB. In de bijlage bij deze nota is hier alsnog op ingegaan.

11. Toename verharding

De planologische mogelijkheden leiden tot een grotere toename van verharding, dan waarvan is uitgegaan in de plantoelichting. De berekening van de verhardingstoename gaat ten onrechte niet uit van de maximale effecten van het bestemmingsplan. Potentieel biedt het plan een veel grotere mogelijkheid van toename van verharding. Het berekende aantal is namelijk niet gemaximeerd in het plan.

Reactie gemeente: In het nieuwe bestemmingsplan neemt de oppervlakte met bebouwingsmogelijkheden binnen verschillende bouwvlakken toe. Er is slechts sprake van een totale toename van 1.308 m². Hieronder is schematisch weergegeven hoe tot deze hoeveelheid is gekomen. Dit is aangepast in de plantoelichting bij het bestemmingsplan. Voorts is geen sprake van toename van bouwvlak buiten het bouwvlak.

Bouwvlak	Bestaand	Beoogd	Maximering	Toename
Vakantieverblijf	1.962 m ²	2.769 m ²	100%	807 m ²
Zwembad	0 m ²	53 m ²	100%	53 m ²
Paardenhouderij	1.570 m ²	2130 m ²	80%	448 m ²

12. Maatschappelijk oogmerk

De bedoeling is een groepsaccommodatie te bieden voor zorgbehoevenden en mindervaliden, inclusief alle bijbehorende faciliteiten, toegankelijkheid, zorg en ondersteuning waar nodig. Dat impliceert een maatschappelijke bestemming. De relatie tussen een ondergeschikte paardenhouderij en deze doelgroep is niet aannemelijk. Het voorgenomen gebruik komt dan ook niet overeen met de gekozen bestemming en moet daarmee in strijd worden geacht.

Reactie gemeente: Een groepsaccommodatie bieden, zoals in onderhavig bestemmingsplan, heeft hoofdzakelijk géén maatschappelijk oogmerk. Volgens de Regeling standdaarden ruimtelijke ordening 2012 met daarbij behorende Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) geldt dat, onder andere, een zorginstelling, een zorgboerderij of een welzijnsinstelling, functies zijn die bij een maatschappelijke bestemming horen. Bij dergelijke functies is het hoofddoel, het bieden van zorg ten behoeve van het welzijn van personen. Een recreatieve bestemming heeft, ingevolge genoemde regeling en standdaarden, als hoofddoel het voorzien in verblijfrecreatie. Hierbij staat het verschaffen van nachtverblijf centraal.

In dit geval wordt in de hoofdzaak géén zorg aangeboden, waardoor De Postelhof niet gezien kan worden als een zorginstelling. Het betreft een accommodatie die overnachten aanbiedt ten behoeve van vrijetijdsbesteding. Het feit dat de accommodatie is ingericht voor (mede)verblijf van mindervaliden, doet hier niets aan af.

Opmerking verdient dat in het voorontwerpbestemmingsplan wél een maatschappelijke bestemming was opgenomen. Dit had te maken met de ambitie van De Postelhof om zich verder te professionaliseren in de richting van een zorg-gerelateerde voorziening zoals respijtzorg, eerstelijns zorg en een hospice. Deze ambitie is momenteel niet meer aan de orde op onderhavige locatie.

13. *Uitbreidingsbehoefte*

De behoefte aan de uitbreiding met 18 kamers is niet onderbouwd.

Reactie gemeente: De behoefte aan uitbreiding van de Postelhof komt naar voren uit het bijgevoegde behoefteonderzoek van BRO van 5 oktober 2023. Hieruit blijkt immers dat vrijetijdsbesteding maatschappelijk en economisch steeds belangrijker wordt. Hierdoor is de toeristische sector de laatste decennia gegroeid, wat toegenomen concurrentie met zich meebrengt. Dit vraagt om meer doelgroepengerichte accommodaties. Opkomende doelgroepen zijn senioren en zorgbehoevenden. Daarnaast is de regio van oudsher een populaire toeristisch-recreatieve bestemming met attractiefactoren die aansluiten bij de doelgroep.

Het is denkbaar dat De Postelhof als bedrijf moet kunnen blijven voldoen aan de vraag, passend bij deze trends. Hiervoor is een uitbreiding beoogd om grotere kamers te kunnen realiseren, met voorzieningen die zijn afgestemd op de behoefte van de gasten. Op deze wijze is voldoende onderbouwing aanwezig voor de uitbreiding van De Postelhof om een belangenafweging te maken.

14. *Nieuwe ontwikkeling huisvesting arbeidsmigranten*

De bestaande huisvesting van arbeidsmigranten is in strijd met het bestemmingsplan en betreft dus een nieuwe ontwikkeling. De huisvesting van arbeidsmigranten is mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw. Echter, het bestaande pand heeft nu de aanduiding 'Paardenhouderij'. Daarnaast wordt het bouwvlak vergroot en de bouwhoogte uitgebreid. Verzuimd is aan te geven dat de bestaande huisvesting van arbeidsmigranten in strijd is met het bestemmingsplan en dus een nieuwe ontwikkeling betreft.

Reactie gemeente: De mogelijkheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten is uit het bestemmingsplan geschrapt. Er wordt dus géén nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan brengt slechts uitbreidingsmogelijkheden met zich mee van reeds bestaande activiteiten.

15. *Ladderonderbouwing*

De ladderonderbouwing is niet toegesneden op de voorziene gebruiksmogelijkheden. In de ladderonderbouwing wordt gesteld dat vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder, de behoefte voor alle functies voldoende is aangetoond. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling de toeristisch-recreatieve structuur van de regio op een geschikte locatie versterkt. Een locatie binnen het stedelijk gebied is niet realistisch. Echter, de voorziene zorgfunctie voor 58 kamers zou prima in bestaand stedelijk gebied kunnen plaatsvinden. Daarnaast is er geen onderbouwing aan de behoefte aan de voorziene zorgfuncties uitgevoerd.

Reactie gemeente: In paragraaf 3.1 van de plantoelichting is aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is verwezen naar het behoefteonderzoek van 5 oktober van BRO. In dit onderzoeksrapport is ingegaan op de behoefte en effecten van alle voorziene gebruiksmogelijkheden: de groepsaccommodatie (welke ook geschikt is voor van zorgbehoevenden) en de bijbehorende ondergeschikte paardenhouderij. Daarnaast is in het onderzoeksrapport ook een motivering opgenomen voor onderhavige locatie. Zo geldt dat de beoogde ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen bestaand stedelijk gebied. Vanwege de relatief grote ruimtebehoefte, de verbondenheid met groen, ontspanning en dieren (paarden), is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk zelfs onwenselijk.

Tot slot verdient aandacht dat het bestemmingsplan géén (zelfstandige) zorgfunctie mogelijk maakt. De, op grond van het vigerende bestemmingsplan, bestaande recreatieve en agrarische functies worden gehandhaafd.

16. *Provinciaal beleid*

De toetsing aan het provinciaal beleid is onvoldoende. In de plantoelichting is onterecht getoetst aan artikel 3.71 lid 1 IOV. Het gaat hier namelijk om een aantal extra functies. Daarnaast is niet onderbouwd waarom het een redelijke uitbreiding betreft. Ook een gebiedsgerichte benadering en onderbouwing ontbreekt. Verder zijn de effecten die de uitbreiding op andere aspecten heeft niet onderbouwd, met name de effecten op de leefbaarheid. Tot slot is niet ingegaan op de versterking van de omgevingskwaliteit.

Reactie gemeente: In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is onderbouwd dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.71 IOV. In dit geval is sprake van een redelijk uitbreiding van de groepsaccommodatie en ondergeschikte paardenhouderij. Wat redelijk is, is afhankelijk van verschillende factoren, zoals

voorgeschiedenis, het effect op omliggende functies en waarden waaronder landschap en mobiliteit, regionale meerwaarde, behoefte, etc. In het vast stellen bestemmingsplan is deze onderbouwing uitgebreid. In het verlengde daarvan is geconcludeerd dat er goed evenwicht bestaat tussen benutting en bescherming van de fysieke leefomgeving. Op deze wijze heeft een gebiedsgerichte benadering plaatsgevonden. Ook blijkt uit de plantoelichting dat beoogde activiteiten en functies in de omgeving passen en al op meerdere locaties in de omgeving aanwezig zijn.

Daarnaast is toepassing gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap middels een voorwaardelijke verplichting de uitvoering van een landschappelijke inpassing (artikel 5.4.2 van de planregels). De landschappelijke inpassing wordt aan de zuidrand ingevuld conform het beplantingsplan, welke als bijlage 6 bij de plantoelichting is opgenomen.

17. Beoordeling verstoringseffecten

In de beantwoording van de provinciale vooroverlegreactie wordt aangegeven dat een aanvulling heeft plaatsgevonden voor wat betreft de externe invloed op de NNB. Deze heeft evenwel niet plaatsgevonden. Een passende beoordeling waarin wordt ingegaan op verstoringseffecten vanuit bijvoorbeeld geluid en licht wordt gemist.

Reactie gemeente: Het plangebied grenst direct aan het Natuur Netwerk Brabant. Dit betekent dat uit het bestemmingsplan moet blijken dat door deze ontwikkeling geen (externe) aantasting door bijvoorbeeld licht en geluid plaatsvindt van de ecologische waarden en kenmerken in het NNB, of als er een aantasting plaatsvindt deze beperkt en/of gecompenseerd wordt. Onderkend wordt dat in de plantoelichting niet specifiek is ingegaan op aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het NNB. In de bijlage bij deze nota is hier alsnog op ingegaan.

18. Richtafstanden

Ten onrechte is niet ingegaan op de richtafstand tussen de paardenhouderij en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Reactie gemeente: De mogelijkheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten is uit het bestemmingsplan geschrapt. Om deze reden wordt niet ingegaan op hiervoor geldende richtafstanden.

19. Aanmeldnotie Mer.

Een aanmeldnotitie Mer ontbreekt. De Wet milieubeheer schrijft voor dat een aanmeldnotitie Mer dient te worden opgesteld en door het bevoegd gezag een besluit moet worden genomen dat een afzonderlijk Mer niet nodig is. Deze aanmeldnotitie ontbreekt.

Reactie gemeente: Met de boogde ontwikkeling is sprake van een activiteit die voorkomt in kolom 1 van de C- en/of D-lijst van de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage. De ontwikkeling is namelijk aan te merken als een activiteit valt onder categorie D.10: de aanleg wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen, hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. Dit brengt met zich mee dat bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken.