

Raadsvergadering d.d.	: 28 mei 2026
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder L.J.J.M. Wijnen-Koenen
Onderwerp	: Bestemmingsplan "TAM-Omgevingsplan Hondsbosserdijk 14, Luyksgestel (hoofdstuk 22-G)"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Aan de Hondsbosserdijk 14 te Luyksgestel is een melkveehouderij gelegen. De eigenaar neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling). In het kader daarvan bestaat de wens om de veehouderij te saneren, en een akkerbouwbedrijf te realiseren, gecombineerd met een kleinschalige nevenactiviteit, in de vorm van maximaal drie recreatiehuisjes. Hiertoe is voorliggende wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend. De gemeenteraad kan nu besluiten over de vaststelling van onderhavige omgevingsplanwijziging.



Luchtfoto bestaande situatie



Ontwerptekening beoogde situatie

Voorstel

1. medewerking te verlenen aan de omschakeling van het melkveebedrijf aan de Hondsbosserdijk 14 te Luyksgestel, naar een akkerbouwbedrijf met drie recreatiehuisjes als nevenfunctie, en daartoe het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan "TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22 G Hondsbosserdijk 14 te Luyksgestel" met identificatienummer NL.IMRO.1724.OPUhd22G-VAST, (gewijzigd) vast te stellen.
2. de Nota van ambtshalve wijzigingen "TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22 G Hondsbosserdijk 14 te Luyksgestel" vast te stellen.

Beoogd effect

Het herontwikkelen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een toekomstbestendig akkerbouwbedrijf met kleinschalig recreatief medegebruik, rekening houdend met zorgvuldig ruimtegebruik en een goede landschappelijke inpassing.

Argumenten

1.1 Er is sprake van verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Door de omschakeling van de melkveehouderij naar een akkerbouwbedrijf wordt er in totaal 4.058 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, en 5.500 m² aan sleufsilo's verwijderd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt weliswaar ook nieuwe (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd, namelijk een nieuwe loods van 1.320 m², een dubbele garage bij de bedrijfswoning van 214 m², drie recreatiehuisjes van elk 50 m² en 560 m² aan sleufsilo's voor de opslag van snijmaïs. Daarnaast blijft de mestsilo van ca. 200 m², ten behoeve van de aanvoer van mest voor aanwending op eigen gronden, en een loods van ca. 356 m² gehandhaafd. Desalniettemin is sprake van een afname van bebouwing en verharding. Daarbij verdient opmerking dat ook de bouw mogelijkheden afnemen door een verkleining van het bouwvlak met 3.000 m². Daarnaast wordt een veehouderij planologisch niet meer mogelijk gemaakt, waardoor verbetering van het buitengebied behouden blijft. Verder wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast, waardoor de visuele impact van de bebouwing wordt geminimaliseerd.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er wordt voldaan aan het wettelijke vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als bedoeld in artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet. In de toelichting bij het wijzigingsplan zijn omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, bedrijven- en milieuzonering, bodemkwaliteit, volksgezondheid, externe veiligheid, milieueffecten en spuitzones getoetst. Deze toelichting is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

1.3 De recreatieve nevenfunctie is passend bij de visie van de gemeente.

Het toekomstige akkerbouwbedrijf wordt gecombineerd met een kleinschalige recreatieve nevenactiviteit in de vorm maximaal drie vrijstaande recreatiehuisjes, bedoeld voor kortdurend recreatief verblijf. Deze huisjes worden voorzien van eigen sanitair en een eenvoudige keuken, en zijn bedoeld voor rustzoekende recreanten. De toerismesector is belangrijk voor de gemeente. Kleinschalige verblijfsvoorzieningen in het agrarisch landschap zorgen voor het nog aantrekkelijker maken van de gemeente voor toerisme, wat in overeenstemming is met de omgevingsvisie.

1.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Bij de omgevingsdialoog is door de participanten aangegeven dat de beoogde herontwikkeling naar een akkerbouwbedrijf als een logische en begrijpelijke ontwikkeling wordt gezien. De locatie werd door participanten als uniek gezien, waarbij voorstelbaar is dat men hier graag wil verblijven in de kleinschalige recreatiehuisjes. Verder heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap en de provincie. Het waterschap heeft te kennen gegeven dat dit een hydrologisch positief plan betreft door afname van verharding. Verder is naar idee van de provincie voldoende invulling gegeven aan hun vooroverlegreactie. Dat betekent dat er geen waterschaps- of provinciale belangen in het geding zijn.

2.1 De procedure is voorbereid middels de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) via IMRO.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 geldt dat alle bestemmingsplannen van rechtswege zijn overgegaan in één omgevingsplan. Een nieuw (deel van het) omgevingsplan moet op de voorgeschreven wijze (STOP/TPOD) worden opgesteld en gepubliceerd. Op dit moment zijn wij nog niet in de mogelijkheid om een omgevingsplan te wijzigen met deze nieuwe methode. Daarom is er een alternatieve mogelijkheid geboden om toch een stukje omgevingsplan te kunnen wijzigen (TAM-IMRO). Dat betekent dat de bestaande IMRO-standaard en de huidige plansoftware wordt gebruikt. Vanwege de termijn voor het gebruik van TAM-IMRO tot uiterlijk 1 januari 2026, is het ontwerp TAM-omgevingsplan onder tijdsdruk tot stand gekomen. Om deze reden hebben ná de terinzagelegging aanpassingen plaatsgevonden in de planregels om de onderlinge samenhang tussen regels te verbeteren. Daarnaast is een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

(AAB) toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Inhoudelijk hebben de aanpassingen niet geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

Kanttekeningen

1.1 Er bestaat een risico op oneigenlijk gebruik.

De drie recreatiehuisjes, die worden gerealiseerd voor recreatief kortdurend verblijf, zijn voorzien van eigen sanitair en een eenvoudige keuken. Daardoor bestaat risico op oneigenlijk gebruik. Ook bij de omgevingsdialoog zijn door de participanten zorgen geuit over de mogelijke huisvesting van arbeidsmigranten en/of permanente bewoning. In de planregels is juridisch verankerd dat de recreatiehuisjes maximaal tien aaneengesloten weken mag worden verhuurd aan dezelfde huurder(s). Dit maakt dat hierop gehandhaafd kan worden.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin de kosten voor het ambtelijk apparaat zijn vastgelegd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele nadeelcompensatie op initiatiefnemer

Maatschappelijk verantwoord inkopen

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

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad Hoi! Bergeijk. Daarnaast wordt het ontwerp TAM-IMRO plan, bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen, digitaal beschikbaar gesteld via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Uitvoering

Na de vaststelling van onderhavige wijziging van het omgevingsplan, wordt deze binnen twee weken bekendgemaakt en gepubliceerd. Het omgevingsplandeel treedt vier weken na de dag van bekendmaking in werking (artikel 16.78 Omgevingswet). De termijn voor het indienen van beroep, dan wel een voorlopige voorziening bedraagt zes weken (artikel 6:7 Awb).

Bijlagen

Bijlage 1: (concept) Raadsbesluit vaststelling omgevingsplanwijziging Hondsbosserdijk 14, Luyksgestel;

Bijlage 2: Ontwerpplan "TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22 G Hondsbosserdijk 14 te Luyksgestel", te raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart;

Bijlage 3: Nota van ambtshalve wijzigingen "TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22 G Hondsbosserdijk 14 te Luyksgestel".

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

