

BESTEMMINGSPLAN

VERBLIJFSRECREATIETERREINEN

NOTA VAN INSPRAAK, VOOROVERLEG EN WIJZIGINGEN

GEMEENTE OISTERWIJK

AUGUSTUS 2012

Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met betrokkenen. Het concept ontwerpbestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen heeft van 18 november tot en met 29 december 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend. Ook is er op 28 november 2011 een inloopbijeenkomst geweest om belangstellenden te informeren over het bestemmingsplan. Daarnaast is aan een aantal instanties een brief gestuurd met de mogelijkheid het plan vanaf de gemeentelijke website in te zien. In dit stuk wordt verslag gedaan van de gevoerde inspraak en het gevoerde vooroverleg. Ook wordt in dit document ingegaan op de doorgevoerde ambtshalve aanpassingen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn twee reacties binnengekomen. Deze worden hieronder samengevat en van een antwoord voorzien.

1. Provincie Noord - Brabant

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.1 van de Verordening Ruimte (VR) bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

- a. Opgemerkt wordt dat het niet duidelijk is welke recreatiebedrijven op welke bestemmingsvlakken zijn gelegen; er is geen begrenzing tussen verblijfsrecreatieterreinen weergegeven en een functieaanduiding ontbreekt.

Reactie gemeente:

Voor de toekenning van de enkelbestemmingen kan, ingevolge de systematiek van SVBP, uitsluitend het functionele gebruik als verblijfsrecreatief terrein als uitgangspunt dienen. Er is geen ruimtelijk relevante noodzaak aanwezig om tussen recreatiebedrijven begrenzingen aan te brengen of functieaanduidingen op te nemen met het enkele doel om aan te geven dat er sprake is van een ander bedrijf of een andere rechtspersoon. In de regels is in een aantal situaties het bouwen, het gebruik of een flexibiliteitsbepaling gekoppeld aan een recreatiebedrijf. Het aantal recreatiebedrijven kan echter, binnen de bestemming de Recreatie-Verblijfsrecreatie wijzigen of toenemen met ongewenste gevolgen voor bouw- en gebruiksmogelijkheden. Naar aanleiding van de opmerking zijn de regels gecontroleerd en zodanig aangepast dat rechtstreeks bouwrecht en flexibiliteitsbepalingen gekoppeld zijn aan een bouwvlak of functieaanduiding en niet aan 'een recreatiebedrijf'.

- b. Een retrospectieve toets - waaruit blijkt wat de vigerende ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende verblijfsrecreatieve terreinen zijn en welke dan wel hoeveel uitbreidingsruimte de bedrijven in het nieuwe plan krijgen - ontbreekt.

Reactie gemeente:

Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt een retrospectieve toets toegevoegd. Uitgangspunt is dat de vigerende bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden ook de basis vormen voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan. Uitsluitend indien sprake is van

kwaliteitsverbetering en permanente bewoning wordt tegengegaan kan medewerking worden verleend aan een vergroting van de verblijfsrecreatieve eenheden, een toename van het aantal standplaatsen of een verplaatsing van activiteiten binnen het bestemmingsvlak.

- c. Ten behoeve van de flexibiliteit is een groot bouwvlak opgenomen. Het is onduidelijk hoeveel ontwikkelings- cq uitbreidingsruimte daarmee aan de verschillende verblijfsrecreatieve terreinen wordt toegekend en wat dit betekent voor het principe van concentratie van bebouwing.

Reactie gemeente:

De verblijfsrecreatieve terreinen zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, deel Oisterwijk (vastgesteld 28 april 1999) in zijn geheel bestemd tot Verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen die in grote lijnen overeenkomen met de bouwvlakken die nu worden voorgesteld (de afwijkingen zijn marginaal). In het bestemmingsplan Buitengebied, deel Oisterwijk, is de situering van de voorzieningen voor dienstverlening en beheer op de verblijfsrecreatieve terreinen met een extra bouwvlak vastgelegd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze dwingende situeringseis voor de centrale voorzieningen verruimd: alle verblijfsrecreatieve terreinen hebben een overgroot aandeel vaste standplaatsen met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf of recreatiewoningen zodat uit oogpunt van concentratie van bebouwing er geen noodzaak aanwezig is om, binnen de aanwezige bebouwing, de locatie van centrale voorzieningen dwingend voor te schrijven.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 2.2 van de VR bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridische en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde 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 betrekking heeft.

- d. Een verantwoording van de wijze waarop de uitvoering van verbeteringen is verzekerd ontbreekt. De voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt in de flexibiliteitsbepalingen van artikel 4.4 en 4.6.

Reactie gemeente:

De reactie van de provincie bevat drie elementen die nadere aandacht verdienen namelijk de beoogde ontwikkeling, de zekerstelling en de te realiseren verbetering.

Artikel 2.2 van de VR spreekt van een te compenseren 'ruimtelijke ontwikkeling' indien voor deze ontwikkeling een omgevingsvergunning is vereist. De strekking van de bepaling is daarmee bijzonder ruim. Op regionaal niveau wordt momenteel overleg gevoerd over een praktische invulling van deze bepaling waarbij er verschillende 'gradaties' van ruimtelijke ontwikkelingen worden onderscheiden die, afhankelijk van de invloed op de omgeving, in meer of mindere mate gecompenseerd moeten worden. De definitieve resultaten van deze besprekingen zijn nog niet bekend maar de insteek van de gemeente Oisterwijk is dat bestaande ontwikkelings- en bouw mogelijkheden gerespecteerd moeten worden. Dit betekent dat wij, vooruitlopend op de definitieve resultaten, als uitgangspunt hanteren dat voor het rechtstreeks bouwrecht en voor afwijkingsbevoegdheden overeenkomstig vigerende bestemmingsplannen, artikel 2.2 VR niet aan de orde is. De afwijkingsbevoegdheid om te bouwen tot een hogere goot- of bouwhoogte

(artikel 4.4.3) was niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op grond van deze afwijking kan de hoogte van gebouwen worden verruimd met maximaal 1 meter. Het verhogen van een bestaand gebouw met maximaal 1 meter doet naar onze mening geen afbreuk aan de bestaande kwaliteiten in een gebied. Het opnemen van vereisten over kwaliteitsverbetering werkt naar onze mening zeer belemmerend voor een afwijking die geen impact heeft op bestaande kwaliteiten. Wij hebben daarom besloten om bij deze afwijking geen voorwaarden voor kwaliteitsverbetering op te nemen.

Algemeen uitgangspunt voor de gemeente is voorts dat de huidige afscherpende groenstroken rond de verblijfsrecreatieve terreinen gehandhaafd moeten blijven; het opnemen van een passende functieaanduiding voor deze groenstroken met een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden betekent een verzwaring van het planologische regime ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen en een compensatie voor ontwikkelingen op de terreinen.

Bij de overige flexibiliteitsbepalingen zullen de voorwaarden over de kwaliteitsverbetering worden opgenomen.

De financiële, juridische en feitelijke zekerstelling van een beoogde kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het afsluiten van privaot-rechtelijke overeenkomsten met initiatiefnemers. De bepalingen omtrent privaot-rechtelijke overeenkomsten bij de wijzigingsbevoegdheden zijn nog uitsluitend gericht op de kwaliteitsverbetering. Deze bepalingen worden aangevuld: in de privaot-rechtelijke overeenkomsten worden ook afspraken vastgelegd die betrekking hebben op de (aanleg en onderhoud van de) landschappelijke inpassing en eventuele waterberging. Met de eigenaren/ondernemers van de verblijfsrecreatieve terreinen waarvan het goedgekeurde kwaliteitsverbeteringsplan rechtstreeks in het bestemmingsplan is vertaald worden, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, privaot-rechtelijke overeenkomsten afgesloten.

Ook met het toekennen van een passende functieaanduiding met vergunningenstelsel voor de afscherpende groenstroken rond de verblijfsrecreatieve terreinen is sprake van een juridische veiligstelling van de kwaliteiten van het gebied. De afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn voorts zodanig aangepast dat de gronden met de functieaanduiding 'groen' daarvan worden uitgesloten.

De VR schrijft een verbetering voor van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op intensief gebruikte verblijfsrecreatieve terreinen. Beoogde verbeteringen dienen aan te sluiten op de doelstellingen voor het gebied. Dit betekent dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden (artikel 4.6) sprake moet zijn van landschappelijke inpassing, uitsluiten van permanente bewoning en kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve terrein. In de toelichting en in de regels zal nader toegelicht en voorgeschreven worden wat wij verstaan onder kwaliteitsverbetering.

Daarnaast hebben wij besloten tot een verzwaring van het huidige planologische regime door het toekennen van een functieaanduiding 'groen' aan de afscherpende groenstroken rond de verblijfsrecreatieve terreinen.

Met beide maatregelen wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan de vereiste aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbeteringen zoals voorgeschreven artikel 2.2 van de VR.

Door het aanvullen van de toelichting en de bepalingen in 4.6.1 en 4.6.2 wordt naar onze mening voldaan aan de bepalingen uit de VR.

Groenblauwe mantel

Ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel.

- e. In de flexibiliteitsbepalingen ontbreekt deze voorwaarde. De uitvoering van genoemde positieve bijdrage kan in samenhang worden gezien met de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie gemeente:

Daar waar in de regels sprake is van landschappelijke inpassing zal deze worden aangevuld met de bepaling dat de landschappelijke inpassing afgestemd moet worden op de ecologische en landschappelijke waarden van de omgeving.

Ecologisch Hoofdstructuur

In de VR is bepaald dat in een nieuw bestemmingsplan de geldende niet-natuurbestemming in acht mag worden genomen met de geldende regels omtrent gebruik van de gronden en bouwwerken. Dit betekent dat geldende ontwikkelingsmogelijkheden in stand mogen blijven maar dat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geschapen mogen worden door middel van wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden.

- f. Voor zover de artikelen 4.4 en 4.6 ontwikkelingen mogelijk maken bij verblijfsrecreatiebedrijven die zijn gelegen in de EHS is sprake van strijdigheid met de VR.

Reactie gemeente:

De verblijfsrecreatieve terreinen zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, deel Oisterwijk (vastgesteld 28 april 1999) in zijn geheel bestemd tot Verblijfsrecreatie. In dit plan waren er bij de recreatieve terreinen ook ontwikkelingen mogelijk. In de huidige situatie is geen sprake van een Ecologische Hoofdstructuur: de terreinen zijn geheel ingevuld met recreatieverblijven en andere (centrale) voorzieningen. In de VR zijn acht verblijfsrecreatieve terreinen geheel (met uitzondering van paden) en twee verblijfsrecreatieve terreinen gedeeltelijk aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Bij een van deze terreinen (de Reebok) zal daadwerkelijk worden overgegaan tot sanering van de verblijfsrecreatieve functie en ontwikkeling van natuur. Voor alle andere terreinen geldt dat realisering van de natuurdoelstelling in de toekomst niet wordt nagestreefd en dat de huidige invulling dit ook niet mogelijk maakt. Bovendien is dit in strijd met de gebruiksmogelijkheden van de gronden op grond van het bestaande bestemmingsplan. De actuele natuurwaarden zijn, gelet op het intensieve gebruik, gering. Er is sprake van een enclave van bebouwd en intensief gebruikt gebied, gelegen tussen de Scheibaan en de Burgemeester van den Oeverweg, waar de aanwijzing tot EHS weinig tot geen toekomstwaarde heeft. Het niet opnemen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zou naar onze mening leiden tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van de recreatieve terreinen op grond van een aanduiding (EHS) die in de huidige situatie niet aanwezig is op de parken en die ook niet wordt nagestreefd. Op grond hiervan willen we de bedoelde ontwikkelingen mogelijk blijven maken in het bestemmingsplan. Ook de toekenning van een functieaanduiding 'natuur' aan de gronden buiten de bouwblokken (randbeplantingen) bij de tien verblijfsrecreatieve terreinen is bij nader inzien:

- op basis van de VR niet noodzakelijk;
- een ongewenste inperking van de huidige planologische rechten;

Dit leidt bovendien tot ongewenste planologische schaduwwerking.

Deze aanduiding en het bijbehorende vergunningenstelsel worden aangepast en vervangen door de functieaanduiding 'groen'.

- g. Nieuwe ontwikkelingen binnen de EHS dienen gepaard te gaan met natuurcompensatie en herbegrenzing conform de regels uit de VR.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder punt f. Naar de mening van de gemeente is hier geen sprake van de aanwezigheid van een Ecologische Hoofdstructuur en wordt deze, gezien het intensieve gebruik van de recreatieve terreinen, in de toekomst ook niet nagestreefd. Er kan dus ook geen sprake zijn van compensatie of herbegrenzing conform de regels uit de VR.

Attentiegebied EHS

- h. Het gehele bestemmingsplan is gelegen in het, in de VR aangewezen, attentiegebied EHS. Regels ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden die de waterhuishouding van de EHS kan verstoren, ontbreken.

Reactie gemeente:

Voor het attentiegebied EHS wordt een dubbelbestemming Waarde – Natuur - Attentiegebied opgenomen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (overeenkomstig de systematiek van het recent in werking getreden aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied).

Zoekgebied voor het behoud en herstel van watersystemen

- i. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een zoekgebied voor het behoud en herstel van watersystemen. Het plan geeft geen inzicht in cq stelt geen nadere eisen ten aanzien van de ontwikkeling van Park de Rosep in relatie tot het zoekgebied.

Reactie gemeente:

Voor een zone van 25 meter, grenzend aan de waterloop de Rosep, wordt een functieaanduiding opgenomen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (overeenkomstig de systematiek van het recent in werking getreden aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied).

Cultuurhistorische vlakken

Een bestemmingsplan gelegen in een cultuurhistorisch vlak of Nationaal Landschap dient mede te strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden alsmede met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en dient regels te stellen ter bescherming daarvan.

- j. Het plangebied wordt in de VR aangeduid als cultuurhistorisch vlak en is gelegen binnen het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het bestemmingsplan geeft geen inzicht in cq stelt geen nadere regels ten aanzien van de ontwikkeling van de verblijfsrecreatiebedrijven in relatie tot de waarden binnen de cultuurhistorische vlakken en de kernkwaliteiten van Het Groene Woud.

Reactie gemeente:

Zowel voor het cultuurhistorische vlak Kampina en Oisterwijkse Vennen als het Nationaal Landschap Groene Woud is in de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant een beschrijving van de waarden en de kernkwaliteiten opgenomen.

De waarden van het cultuurhistorische vlak Kampina en Oisterwijkse Vennen kunnen als volgt worden omschreven:

- de afwisseling van de heidevelden, bossen en landbouwenclaves;
- de broekbossen, hakhout en beemden in het beekdal van de Beerze;
- de structuur van doorgaande wegen, lanen en dreven;
- de vennen;
- het reliëf;
- de heidevelden en plaatselijk stuifzand;
- de relicten van loopgraven bij het Kogelvangersven;
- de restanten van waterlopen ten behoeve van de turfwinning;
- het graf van Van Tienhoven;
- het contrast tussen de bossen en de open landbouwenclaves;
- de landgoedbebouwing, de parkaanleg en de bossen van Oude Hondenberg.

Specifiek voor het plangebied is alleen het reliëf van belang (de andere elementen zijn voornamelijk buiten het plangebied gelegen). Voor de gronden gelegen in het cultuurhistorische vlak wordt een dubbelbestemming Waarde – Geomorfologie opgenomen (overeenkomstig de systematiek van het recent in werking getreden aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied). Voor deze gronden gaat een omgevingsvergunningenstelsel gelden voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed zijn op het reliëf.

Tot de kernkwaliteiten van het Groene Woud behoren de beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. Binnen het onderhavige plangebied is het groene karakter bepalend; voor zover mogelijk in een bestemmingsplan voor verblijfsrecreatieve terreinen met overwegend vaste standplaatsen is het groene karakter veiliggesteld met de opname van de functieaanduiding 'groen', het opnemen van bouwvlakken en het vereiste van landschappelijke inpassing bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan stelt daarmee in voldoende mate de kernkwaliteiten van het Groene Woud binnen haar plangrenzen veilig.

Wonen buiten bestaand stedelijk gebied

In 2017 zullen de verblijfsrecreatieve activiteiten van De Reebok worden beëindigd en zullen de gronden – met toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid - omgevormd worden naar Natuur en Wonen (de voormalige bedrijfswoning). In de wijzigingsbevoegdheid is ten onrechte niet opgenomen dat de overtollige bebouwing bij de woning wordt gesloopt.

Reactie gemeente:

De provincie is actief betrokken bij de herbestemming van de gronden van de Reebok. Indien de gemaakte afspraken tussen alle betrokken partijen hiertoe aanleiding geeft zullen de wijzigingsregels op dit onderdeel worden aangepast. Vooralsnog is er geen aanleiding een aanpassing door te voeren.

2. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, Boxtel

- a. Verzocht wordt om in de toelichting, regels en verbeelding het attentiegebied EHS, inclusief het bijbehorende vergunningenstelsel op te nemen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.

- b. Verzocht wordt om de in de planregels opgenomen voorwaarde voor waterneutraal bouwen nader te concretiseren.

Reactie gemeente:

Het Waterschap verwijst naar een voorwaarde uit de wijzigingsregels voor uitbreiding/vergroting van bebouwing waarbij is bepaald dat indien nodig voldoende extra waterberging wordt gerealiseerd. Of en in welke omvang waterberging gerealiseerd moet worden is niet alleen afhankelijk van de toename van bebouwing maar ook van de bestaande mogelijkheden tot waterberging en de mogelijkheden van infiltratie. Het is derhalve niet mogelijk deze voorwaarde te vertalen in concrete maten. Aan de voorwaarde wordt toegevoegd dat de wijziging geen onevenredige nadelige gevolgen mag hebben voor het waterbeheer en dat indien nodig voldoende extra waterberging wordt gerealiseerd. De regeling is daarmee in overeenstemming met de regeling zoals deze is opgenomen in het aangrenzende en recent van kracht geworden bestemmingsplan Buitengebied. In de toelichting wordt het gemeentelijke beleid ten aanzien van waterneutraal bouwen opgenomen.

Inspraak

In totaal zijn er 7 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties worden onderstaand samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

1. Residence Sparrenburg, de heer T. Van Dorp, Oirschotsebaan 13A 18, Oisterwijk

- a. heeft het college de mogelijkheid van toekenning van een dubbelbestemming voor Residence Sparrenburg besproken met het college van Gedeputeerde Staten? Graag een toelichting hierop.

Reactie gemeente:

Met een dubbelbestemming wordt de bestemming Verblijfsrecreatie en Wonen bedoeld. In de vergadering van de raad op 7 april 2011 is besloten om geen dubbelbestemmingen aan verblijfsrecreatieterreinen in Oisterwijk toe te kennen. Het college heeft dit niet besproken met Gedeputeerde Staten. Wel is ambtelijk gevraagd in hoeverre een dubbelbestemming past binnen de Verordening Ruimte. Het bleek dat een dubbelbestemming in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte. Zie hiervoor ook hetgeen is vermeld onder b.

- b. Beschikt het college over informatie van Gedeputeerde Staten dat een dubbelbestemming uitgesloten is? Graag wil de Residence hierbij een toelichting.

Reactie gemeente:

Zoals hierboven blijkt is de dubbelbestemming in strijd met de provinciale Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte (VR) staat in artikel 11.1. te lezen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied regels stelt ter voorkoming van zelfstandige bewoning van recreatiewoningen. Er staat geen specifiek beleid over de dubbelbestemming. Uit navraag blijkt dat de dubbelbestemming, waarmee permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt, in strijd is met de VR. In het bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieve terreinen hebben wij een geactualiseerd beleidskader opgenomen, waar ook is ingegaan op de bepalingen uit de Verordening Ruimte.

Daarnaast hebben wij als gemeente, binnen de mogelijkheden van de hogere overheden, onze eigen afwegingsbevoegdheid. Het gemeentestandpunt is dat er geen nieuwe burgerwoningen worden toegestaan in het buitengebied. De raad heeft op 7 april 2011 expliciet besloten ook op de recreatieterreinen geen permanente bewoning mogelijk te willen maken en dus ook niet mee te willen werken aan het toekennen van dubbelbestemmingen.

- c. Kan het college uitleggen waarom twee optrekjes, grenzend aan Sparrenburg, namelijk Oirschotsebaan 1a en 13c, een woonbestemming is toegekend.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan Buitengebied, deel Oisterwijk (vastgesteld in 1999) is aan de genoemde percelen een woonbestemming toegekend. Deze panden hadden in het bestemmingsplan dat daarvoor gold een recreatieve bestemming. We hebben uit de dossiers niet meer kunnen achterhalen op grond waarvan deze bestemming is veranderd. Deze verandering heeft plaatsgevonden tussen 1977 en 1999. Wij zijn niet de mening toegedaan dat er op grond hiervan bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan sprake is van rechtsongelijkheid. Deze vermeende rechtsongelijkheid had bij het opstellen van het vorige bestemmingsplan aangekaart moeten worden. Nu hebben wij een bestaande, geldende bestemming gehandhaafd.

- d. Is het college bereid om de brief van Oranjewoud van 2 maart jl. alsnog te beantwoorden?
Er is door insprekers geconstateerd dat het college in gebreke is gebleven om de Raad tijdig te informeren voor zij een besluit nam op 7 april 2011.

Reactie gemeente:

Begin 2011 is door de VVD-fractie een initiatiefvoorstel ingediend tot het aanpassen van de Kadernota Verblijfsrecreatieterreinen betreffende de toekenning van een dubbelbestemming (recreatie, permanent wonen toegestaan). Ons college heeft hierop gereageerd met een raadsinformatiebrief. Door Oranjewoud is vervolgens een notitie geschreven als reactie op de raadsinformatiebrief. Wij hebben hier destijds niet op gereageerd. Wij hebben hiertoe ook geen breed gedragen verzoek van de commissie Ruimtelijke Zaken of de raad ontvangen. Het initiatiefvoorstel is op 7 april behandeld. De raad heeft bij haar overwegingen alle onderliggende stukken, waaronder onze raadsinformatiebrief en de reactie van Oranjewoud, betrokken. Met het besluit van 7 april is naar onze mening de discussie over de dubbelbestemmingen afgerond. Wij vinden het niet nodig en zinvol om nu nog in algemene zin te reageren op de notitie die ten grondslag heeft gelegen aan een besluitvormingstraject dat inmiddels is afgerond.

- e. In de kadernota staat dat op Sparrenburg 46 stacaravans zijn toegestaan, terwijl er in werkelijkheid 35 recreatiewoningen staan. De raad is daarmee onzorgvuldig geïnformeerd.

Reactie gemeente:

In de kadernota staat eerst een beschrijving weergegeven van het park Sparrenburg. Uit deze beschrijving blijkt dat het park bestaat uit 35 kavels en dat hierop recreatiewoningen staan. Onder het kopje bestemmingsregeling wordt aangegeven hoe het park in het huidige bestemmingsplan is geregeld. In het geldende bestemmingsplan zijn 46 recreatiewoningen toegestaan. Het klopt dat de kadernota op dit punt niet geheel juist is, omdat hierin is vermeld dat er 46 stacaravans zijn toegestaan. Maar op basis van de overige informatie en foto's uit de kadernota is naar onze mening helder en eenduidig dat op het terrein recreatiewoningen staan. In (de toelichting van) het bestemmingsplan is de situatie juist weergegeven.

- f. Volgens inspreker worden alle verblijfsrecreatieterreinen over een kam geschoren in plaats van de resultaten van de Quick Scan over te nemen. Daarnaast wil Sparrenburg graag inzicht in de eigendomsverhoudingen op de verschillende parken en de mate waarin sprake is van bedrijfsmatige exploitatie.

Reactie gemeente:

De Quick Scan is het uitgevoerde onderzoek naar de mogelijkheden om aan (bepaalde) parken een dubbelbestemming toe te kennen. De raad heeft besloten om het onderzoek van Oranjewoud niet over te nemen en geen onderzoek te gaan doen naar de mogelijkheden van het toekennen van een dubbelbestemming.

Wij zijn niet van mening dat de parken onder een kam zijn geschoren in het bestemmingsplan. Aan enkele parken wordt meer ontwikkelingsruimte geboden omdat zij actief bezig zijn met het tegengaan van permanente bewoning en de kwaliteit op het park hebben verbeterd of gaan verbeteren. In die zin is er wel onderscheid gemaakt tussen parken. Het klopt wel dat er geen differentiatie is aangebracht tussen parken in het wel of niet toestaan van permanente bewoning.

Wat betreft de eigendomsverhoudingen verwijzen we naar de Kadernota, die te vinden is op onze website. In de kadernota zelf en in bijlage 1 van de nota staat per park de organisatievorm weergegeven. Hieruit blijkt welke parken bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

- g. Er ontbreekt een kosten-baten analyse.

Reactie gemeente:

Wij gaan ervan uit dat inspreker hier doelt op de kosten en baten die gepaard gaan met het al dan niet toekennen van een dubbelbestemming. Deze kosten- en batenanalyse is nu niet zinvol. De raad heeft immers besloten om geen dubbelbestemmingen toe te willen staan. Deze discussie is met het besluit van de raad op 7 april 2011 afgerond.

2. Park de Rosep, de heer H.W. Veldkamp, Oirschotsebaan 15A, Oisterwijk

Het bestemmingsplan is geen afspiegeling van de huidige situatie op Park de Rosep.

Reactie gemeente:

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangevuld worden met informatie over het kwaliteitsverbeteringsplan. Daarbij zal ook aandacht worden geschonken aan de overeenkomst die tussen gemeente en ondernemer nog wordt gesloten met betrekking tot de kwaliteitsverbetering. Deze overeenkomst wordt opgesteld met als doel te garanderen dat de

kwaliteitsverbetering wordt behouden en dat er, ook in de toekomst, geen permanente bewoning op het terrein plaatsvindt. De komende tijd dient inspreker daarbij nog aan te tonen dat er in de huidige en in de toekomstige situatie geen sprake is/zal zijn van permanente bewoning.

3. P. Verhoeven, De Werft 9, Moergestel

- a. Heeft het college de mogelijkheid van toekenning van de dubbelbestemming voor Residence Sparrenburg, Oirschotsebaan 13A besproken met Gedeputeerde Staten? Zo nee, waarom is dit niet gebeurd. Zo ja, wat was de uitkomst van deze bespreking?

Reactie gemeente:

Met een dubbelbestemming wordt de bestemming Verblijfsrecreatie en Wonen bedoeld. In de vergadering van de raad op 7 april 2011 is besloten om geen dubbelbestemmingen aan verblijfsrecreatieterreinen in Oisterwijk toe te kennen. Het college heeft dit niet besproken met Gedeputeerde Staten. Wel is ambtelijk gevraagd in hoeverre een dubbelbestemming past binnen de Verordening Ruimte. Het bleek dat een dubbelbestemming in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte. Zie hiervoor ook hetgeen is vermeld onder b.

- b. Beschikt het college over informatie van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant dat een dubbelbestemming uitgesloten is?

Reactie gemeente:

Zoals hierboven blijkt is de dubbelbestemming in strijd met de provinciale Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte (VR) staat in artikel 11.1. te lezen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied regels stelt ter voorkoming van zelfstandige bewoning van recreatiewoningen. Er staat geen specifiek beleid over de dubbelbestemming. Uit navraag blijkt dat de dubbelbestemming, waarmee permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt, in strijd is met de VR. In het bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieve terreinen hebben wij een geactualiseerd beleidskader opgenomen, waar ook is ingegaan op de bepalingen uit de Verordening Ruimte.

Daarnaast hebben wij als gemeente, binnen de mogelijkheden van de hogere overheden, onze eigen afwegingsbevoegdheid. Het gemeentestandpunt is dat er geen nieuwe burgerwoningen worden toegestaan in het buitengebied. De raad heeft op 7 april 2011 expliciet besloten ook op de recreatieterreinen geen permanente bewoning mogelijk te willen maken en dus ook niet mee te willen werken aan het toekennen van dubbelbestemmingen.

- c. In de raadsvergadering van 7 april 2011 werd een motie aangenomen om de kadernota te actualiseren met recent Rijks- en Provinciaal beleid. In den lande is de dubbelbestemming juridisch en feitelijk mogelijk gebleken. Het bestemmingsplan maakt hier geen melding van. Dit leidt tot de volgende vragen:
- is er ten aanzien van de dubbelbestemming recent Rijks- en Provinciaal beleid;
 - zo ja, waarom is er in het bestemmingsplan geen melding van gemaakt;
 - zo nee, waarom heeft het college geen eigen visie op de dubbelbestemming ontwikkeld;
 - waarom is in het bestemmingsplan geen beleidsvisie ten aanzien van de dubbelbestemming opgenomen.

Reactie gemeente:

Er is geen beleid specifiek gericht op de dubbelbestemmingen. Met een dubbelbestemming wordt, naast het recreëren, ook wonen toegestaan. Hiermee wordt dus permanente bewoning van de recreatieverblijven mogelijk gemaakt. Er is wel beleid dat gaat over het toelaten van permanente bewoning van recreatieverblijven. Dit beleid staat in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig beschreven. Volgens het rijksbeleid kunnen gemeenten op verschillende wijzen omgaan met permanente bewoning van recreatiewoningen (handhaven huidige bestemming, gedogen, legaliseren, combinatie van voorgaande mogelijkheden). Volgens de provinciale Verordening Ruimte is permanente bewoning van recreatieverblijven niet toegestaan.

Zowel de raad als ons college heeft een visie op de dubbelbestemming gegeven. In het bestemmingsplan staat de visie van de raad (en ons college) aangegeven over permanente bewoning. Zoals al eerder vermeld heeft de raad op 7 april 2011 expliciet besloten ook op de recreatieterreinen geen permanente bewoning mogelijk te willen maken en dus ook niet mee te willen werken aan het toekennen van dubbelbestemmingen.

- d. Aan twee woningen die grenzen aan Sparrenburg is een woonbestemming toegekend. Voor 1990 waren dit ook recreatiewoningen.
- is het college bereid om vanuit het gelijkheidsbeginsel een dubbelbestemming toe te kennen aan Sparrenburg?
 - zo nee, welke redenen heeft het college om af te wijken van dit gelijkheidsbeginsel.

Reactie gemeente:

Zie hiervoor ook onze reactie onder 1c. De woonbestemming is toegekend in het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 1999. De redenen waarom dit is gedaan hebben wij niet meer kunnen achterhalen. Wij zijn niet de mening toegedaan dat er op grond hiervan bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan sprake is van een gelijkheidsbeginsel waarop aanspraak kan worden gemaakt. De vermeende ongelijkheid had bij het opstellen van het vorige bestemmingsplan aangekaart moeten worden. In dit nieuwe bestemmingsplan hebben wij uitsluitend de bestaande, geldende bestemmingen gehandhaafd. Hiermee wordt naar onze mening geen afbreuk gedaan aan het gelijkheidsbeginsel.

- e. De brief van Oranjewoud van 2 maart 2011 geschreven in reactie op de beoordeling van en de advisering aan de raad van 25 februari 2011 is door het college niet beantwoord. Is het college bereid en in staat deze brief te beantwoorden en is het college bereid om de raad alsnog te informeren over haar antwoord op eerder vernoemde brief?

Reactie gemeente:

Begin 2011 is door de VVD-fractie een initiatiefvoorstel ingediend tot het aanpassen van de Kadernota Verblijfsrecreatieterreinen betreffende de toekenning van een dubbelbestemming (recreatie, permanent wonen toegestaan). Ons college heeft hierop gereageerd met een raadsinformatiebrief. Door Oranjewoud is vervolgens een notitie geschreven als reactie op de raadsinformatiebrief. Wij hebben hier destijds niet op gereageerd. Wij hebben hiertoe ook geen breed gedragen verzoek van de commissie Ruimtelijke Zaken of de raad ontvangen. Het initiatiefvoorstel is op 7 april behandeld. De raad heeft bij haar overwegingen alle onderliggende stukken, waaronder onze raadsinformatiebrief en de reactie van Oranjewoud, betrokken. Met het besluit van 7 april is naar onze mening de discussie over de dubbelbestemmingen afgerond.

Wij vinden het niet nodig en zinvol om nu nog in algemene zin te reageren op de notitie die ten grondslag heeft gelegen aan een besluitvormingstraject dat inmiddels is afgerond.

- f. In de kadernota staat deels onjuiste informatie. Op Sparrenburg staan 35 stenen recreatiewoningen. Er staat ook dat er 46 stacaravans zouden moeten staan. De vragen hierbij zijn:
- wil het college toegeven dat de raad onzorgvuldig/verkeerd is geïnformeerd?
 - is het college bereid de informatie te corrigeren?
 - is het college van mening dat er een verkeerd beeld is geschetst van Sparrenburg?
 - waarom worden alle verblijfsrecreatieterreinen over 1 kam geschoren?
 - kan de raad beter geïnformeerd worden?

Reactie gemeente:

In de kadernota staat eerst een beschrijving weergegeven van het park Sparrenburg. Uit deze beschrijving blijkt dat het park bestaat uit 35 kavels en dat hierop recreatiewoningen staan. Onder het kopje bestemmingsregeling wordt aangegeven hoe het park in het huidige bestemmingsplan is geregeld. In het geldende bestemmingsplan zijn 46 recreatiewoningen toegestaan. Het klopt dat de kadernota op dit punt niet geheel juist is, omdat hierin is vermeld dat er 46 stacaravans zijn toegestaan. Maar op basis van de overige informatie en foto's uit de kadernota is naar onze mening helder en eenduidig dat op het terrein recreatiewoningen staan. In (de toelichting van) het bestemmingsplan is de situatie juist weergegeven. Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het college en aan de Commissie Ruimtelijke Zaken. Zij hebben kennis kunnen nemen van de juiste informatie. Wij zijn dan ook niet van mening dat er een verkeerd beeld is geschetst van Sparrenburg. Ook zij wij het niet eens dat alle verblijfsrecreatieterreinen over 1 kam worden geschoren. Aan enkele parken wordt meer ontwikkelingsruimte geboden omdat zij actief bezig zijn met het tegengaan van permanente bewoning en de kwaliteit van het park hebben verbeterd of gaan verbeteren. In die zin is er wel onderscheid gemaakt tussen de parken.

- g. Sparrenburg wordt niet bedrijfsmatig geëxploiteerd en elk kavel met opstal is eigendom van een eigenaar. Er is inzicht gewenst in de verschillende eigendomsverhoudingen op de verblijfsrecreatieterreinen en de mate of wel of niet sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. De vraag is of het college bereid is op die verschillen een gedifferentieerde visie te ontwikkelen en dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Zoals uit onze reactie op punt f. blijkt zijn wij van mening dat wij een gedifferentieerde visie hebben ontwikkeld over de verblijfsrecreatieterreinen. Aan enkele parken wordt immers meer ontwikkelingsruimte geboden omdat zij actief bezig zijn met het tegengaan van permanente bewoning en de kwaliteit op het park hebben verbeterd of gaan verbeteren. In die zin is er wel onderscheid gemaakt tussen parken. Het klopt wel dat er geen differentiatie is aangebracht tussen parken in het wel of niet toestaan van permanente bewoning. Dit conform het besluit van de raad van 7 april 2011.

Wat betreft de eigendomsverhoudingen verwijzen we naar de Kadernota, die te vinden is op onze website. In de kadernota zelf en in bijlage 1 van de nota staat per park de organisatievorm weergegeven. Hieruit blijkt welke parken bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

- h. Er is geen kostenbatenanalyse gemaakt. De suggestie is om voor Sparrenburg een dubbelbestemming op te nemen waardoor handhaving efficiënter en doelmatiger kan worden ingezet op de andere parken

Reactie gemeente:

Gezien het besluitvormingsproces dat inmiddels is afgerond over het al dan niet opnemen van dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan achten wij een kosten- en batenanalyse hierover niet zinvol. De raad heeft immers op 7 april 2011, na een uitvoerig proces, besloten om geen dubbelbestemmingen toe te willen staan.

4. De Witte Molen Vastgoed B.V., de heer G. van Bergen, Nijverheidsweg 13 Druten

- a. De beschrijving van het perceel van de Witte Molen is niet juist. De groenstrook is eigendom van twee eigenaren. Daarnaast klopt het aantal weergegeven gebouwen niet. Ten slotte zijn niet alle gebouwen in slechte staat.

Reactie gemeente:

De situatie is inderdaad niet juist weergegeven. Op het perceel van inspreker staan 6 objecten die aan te merken zijn als bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. De beschrijving van het perceel wordt aangepast.

- b. Het terrein is aangegeven als Kampeerterrein. Het aantal kampeerplaatsen is echter niet aangeduid. Gevraagd wordt dit alsnog te doen.

Reactie gemeente:

Rond 1994 is het villapark de Hermitage ontwikkeld. Dit terrein ligt ten zuidwesten van de gronden die in bezit zijn van inspreker. Het plan was om bij de Hermitage 25 nieuwe bungalows te realiseren. Bij het indienen van het bouwplan voor 25 nieuwe bungalows op het terrein de Hermitage in 1994 was een aantal gebouwen op het terrein aanwezig, waaronder de recreatieverblijven die in het bezit zijn van inspreker. Bij de beoordeling van de bouwaanvraag werd geoordeeld dat de bouw van de nieuwe bungalows uitsluitend toelaatbaar was wanneer er een aantal bestaande gebouwen zou worden gesloopt. De te slopen bebouwing betrof onder meer de bebouwing die in het bezit is van inspreker. Alleen op deze wijze zou een kwaliteitsverbetering tot stand kunnen komen. Omdat dit ruimtelijk gezien de meest gewenste situatie zou zijn, is dit uitgangspunt zowel als voorwaarde bij de bouwvergunning als in het rond diezelfde tijd opgestelde bestemmingsplan opgenomen. Rond die tijd is ook een sloopvergunning voor de sloop van de recreatieverblijven van inspreker verleend. Dat de bebouwing van inspreker destijds niet is gesloopt is bij de eindcontrole van de bouw van de recreatiebungalows over het hoofd gezien. Er is tegen deze situatie door de gemeente niet handhavend opgetreden. De bebouwing van inspreker is om deze reden niet positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied, deel Oisterwijk. Deze geldende bestemming is echter niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Wij willen de bestaande feitelijke situatie positief bestemmen, maar we vinden nog steeds dat een kwaliteitsverbetering van het terrein wenselijk is. Uitsluitend de bestaande gebouwen op de huidige locaties worden daarom positief bestemd. Inspreker merkt daarbij terecht op dat het aantal toegestane kampeermiddelen niet is aangeduid. Per bouwvlak is één vaste standplaats voor een kampeermiddel of bouwwerk voor recreatief nachtverblijf toegestaan. Dit is op de verbeelding aangepast. Een herontwikkeling vinden wij echter pas

wenselijk als duidelijk is dat de kwaliteit van het terrein wordt verbeterd. Artikel 4.6.2 biedt hiervoor de mogelijkheid (aanpassen bouwvlakken en vergroting aantal standplaatsen).

c. De opgenomen bouwvlakken komen niet overeen met de werkelijk aanwezige bebouwing.

Reactie gemeente:

Het aantal gebouwen op de gronden is niet geheel duidelijk. De BAG gegevens en de kadastrale gegevens bieden hier geen volledig overzicht in. Op basis van de door inspreker aangeleverde informatie wordt het aantal bouwvlakken aangepast.

d. De aanduiding Natuur is niet correct. Het perceel heeft altijd deel uitgemaakt van een recreatieterrein. Het is ook altijd zo in gebruik geweest. Er is geen verschil met andere in het plan opgenomen terreinen. De aanduiding natuur is onterecht opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Noord-Brabant is de functieaanduiding 'natuur' gewijzigd in 'groen'.

e. De nu gekozen bestemming biedt geen enkele flexibiliteit en geen mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren. Ook is het onmogelijk om de aangegeven bestemmingen op een goede wijze te realiseren. Op andere terreinen is één groot bouwvlak opgenomen, op het perceel van insprekers niet. Verzocht wordt om gelijke rechten als andere terreinen.

Reactie gemeente:

Zoals onder b aangegeven heeft het verblijfsrecreatieve terrein een bijzondere voorgeschiedenis: wij willen aan het terrein een verblijfsrecreatieve bestemming toekennen waarbij uitsluitend de huidige verblijfsrecreatieve eenheden positief bestemd worden. Ook voor dit verblijfsrecreatieve terrein biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren (zie artikel 4.6.2).

f. Insprekers zijn met de gemeente in overleg getreden om tot een verbetering van het terrein te komen. De eerder besproken plantekeningen van de herindeling komen niet terug in het concept ontwerpbestemmingsplan. Insprekers zijn bereid om snel een ontwikkelingsperspectief op te stellen.

Reactie gemeente:

Bij de voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen hebben wij met inspreker om tafel gezeten. Er is destijds aangegeven dat het gewenst was om deze zone te gaan herontwikkelen. Door inspreker is aan de gemeente gevraagd hiervoor uitgangspunten te formuleren. De volgende uitgangspunten zijn door ons geformuleerd en vastgesteld en aan inspreker doorgegeven:

1. Recreëren in het bos is het belangrijkste thema;
2. Zorgen voor een goede verhouding verharding-groen → Maximaal 4 recreatiewoningen of houten chalets;
3. Oppervlakte recreatiewoningen maximaal 60 m², inclusief aan- en bijgebouwen;
4. Willekeurige situering in het bos;
5. (Zoveel mogelijk) behoud van bestaande bomen;

6. Kavels met recreatiewoningen scheiden/afwisselen met bospercelen;
7. Noordzijde van de locatie afronden met een bosperceel;
8. Één ontsluitingsweg met halfopen verharding;
9. Bedrijfsmatige exploitatie is vereist. Mochten de ondernemers dit niet zelf kunnen doen, dan wordt geadviseerd te bekijken of dit in samenwerking met andere exploitanten in (de omgeving van) het plangebied kan worden vormgegeven.

Het door insprekers ingediende plan voldoet niet aan de door ons aangegeven uitgangspunten. Er wordt uitgegaan van een opdeling van de gronden in acht percelen. Er vindt geen afwisseling van kavels met recreatiewoningen en bospercelen plaats, de noordzijde van de locatie is niet afgerond met een bosperceel en de recreatiewoningen worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Door inspreker wordt niet nader gemotiveerd waarom niet voldaan is aan de uitgangspunten. Op grond hiervan kunnen wij niet instemmen met de opgestelde plannen en zijn deze dan ook niet vertaald in het bestemmingsplan.

Hierbij willen wij nog aangeven dat een eventuele herontwikkeling in een later stadium nog tot de mogelijkheden behoort. In het bestemmingsplan is immers een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan ontwikkelingen mogelijk zijn. Wij willen echter pas meewerken aan een plan dat voldoet aan de uitgangspunten en waarbij kwaliteitsverbetering is gegarandeerd. Inspreker kan hiervoor altijd in overleg met ons treden, waarbij wij ervan uitgaan dat inspreker een plan indient dat voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

5. Klein Ader, de heer F. Vromans, Heerestraat 86, Oud-Turnhout

- a. Inspreker betwijfelt of het huidige handhavingsbeleid op voldoende draagvlak kan rekenen. Gevraagd wordt om meer flexibiliteit in de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur van de recreatiewoningen. Vooral van november tot en met maart vindt weinig verhuur plaats van de woningen. Het zou gewenst zijn om dan de woningen gedurende langere tijd aaneen te kunnen verhuren.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan staat dat permanente bewoning niet is toegestaan. In afwijking hiervan is tijdelijke verhuur van recreatieverblijven onder voorwaarden mogelijk. De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verder uitgewerkt in het handhavingsbeleid. Dit kan niet geregeld of aangepast worden in het bestemmingsplan. We hebben enkele signalen ontvangen over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Deze signalen zullen worden meegenomen wanneer het handhavingsbeleid weer wordt geactualiseerd.

- b. In de kadernota staat dat er permanente bewoning plaatsvindt op Klein Ader. Dit is volgens inspreker zeker niet het geval. Door het strengere handhavingsbeleid (boetes opleggen aan verhuurders) ziet inspreker voorlopig af van het investeren op zijn terrein. Inspreker is bang dat recreatiebedrijven die een convenant sluiten met de gemeente in de toekomst strenger gecontroleerd worden.

Reactie gemeente:

In de kadernota staat de situatie zoals die in 2007 is aangetroffen weergegeven. Toen was er volgens onze inventarisatie sprake van permanente bewoning. Wij hebben in de stukken aangegeven dat de inventarisatie een momentopname is. Dat er nu geen permanente bewoning meer plaatsvindt op het terrein juichen wij toe.

- c. Het is niet duidelijk waarom de gemeente Klein Ader heeft aangewezen als een bedrijf waar bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt. Inspreker wil de mogelijkheid openhouden om zijn bedrijf per kavel te verkopen. Als de bedrijfsmatige exploitatie gepaard gaat met de mogelijkheid van de bouw van een woning, dan overweegt inspreker om dit bezwaar in te trekken.

Reactie gemeente:

Op het terrein vindt nu bedrijfsmatige exploitatie plaats. Het terrein voldoet aan de definitie die hiervoor is opgenomen in de begripsbepalingen. Deze definitie gaat ervan uit dat er een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen plaatsvindt, onafhankelijk van de grootte van het terrein of de inkomsten die hieruit voortvloeien. De reden dat wij dit specifiek bestemmen is om te voorkomen dat de kavels afzonderlijk worden verkocht. Bij de afzonderlijke verkoop van recreatiewoningen is de kans veel groter dat er permanente bewoning gaat plaatsvinden. Dit vinden wij niet gewenst. Er is geen aanleiding om, in afwijking van overeenkomstige terreinen, voor Klein Ader deze bepaling niet op te nemen. Naar aanleiding van deze reactie is de bepaling omtrent een bedrijfsmatige exploitatie ook opgenomen voor de Boskant aangezien dit terrein ook voldoet aan de begripsbepaling voor bedrijfsmatige exploitatie.

- d. Er worden uitbreidingsmogelijkheden (in oppervlakte en aantal te bouwen recreatiewoningen) geboden van 20%. Dit zou voor inspreker betekenen dat er geen uitbreiding van het aantal verblijfseenheden mogelijk is. Daarnaast wil inspreker graag weten aan welke voorwaarden hij moet voldoen om voor uitbreiding in aanmerking te komen met een recreatiewoning.

Reactie gemeente:

Er wordt inderdaad een uitbreidingsruimte in aantallen recreatiewoningen geboden van 20%. Dit met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en als voldaan wordt aan de nader omschreven voorwaarden. Dit betekent dat bij Klein Ader uitbreiding van de aantallen niet mogelijk is en, gelet op de omvang van het terrein, ook niet gewenst. Op grond van de wijzigingsregels kunnen de afzonderlijke recreatiewoningen van inspreker nog wel worden uitgebreid. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan staan in het bestemmingsplan bij de wijzigingsbevoegdheid.

- e. Tenslotte last de heer Vromans een brief uit 2010 bij de inspraakreactie in. In deze brief geeft inspreker aan dat hij graag de drie recreatiewoningen wil slopen als hij hiervoor de mogelijkheid krijgt om een woning te bouwen. Hij toont aan dat de bouw van een woning niet tot meer verstening leidt. Ook leidt dit tot een verbetering van de kwaliteit.

Reactie gemeente:

Zoals we in het gesprek met de heer Vromans ook hebben aangegeven willen we geen extra burgerwoningen toestaan in het buitengebied. Dit is uitgangspunt voor het gehele buitengebied. Er zijn uitsluitend mogelijkheden in het kader van ruimte-voor-ruimte en landgoedontwikkeling. Inspreker voldoet hier niet aan. Op grond van onze uitgangspunten en het provinciaal beleid zijn er derhalve geen mogelijkheden voor de bouw van extra burgerwoningen in het buitengebied. We kunnen dan ook niet meewerken aan het verzoek van inspreker.

6. Camping de Boskant, De heer E. Jonkers, Oirschotsebaan 8a, Oisterwijk

- a. Inspreker vindt het van belang om uitbreidingsmogelijkheden op zijn terrein te hebben. Dit is niet mogelijk omdat permanente bewoning op zijn terrein plaatsvindt. Inspreker geeft aan dat dit tijdelijke bewoning in de wintermaanden is tot maximaal 5 maanden en dat hij permanente bewoning tegen gaat. Hij vindt het erg spijtig dat de inspanningen om permanente bewoning te voorkomen teniet wordt gedaan door de tijdelijke verhuur.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan staat dat permanente bewoning niet is toegestaan. In afwijking hiervan is tijdelijke verhuur van recreatieverblijven onder voorwaarden mogelijk. De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verder uitgewerkt in het handhavingsbeleid. Dit kan niet geregeld of aangepast worden in het bestemmingsplan. We hebben enkele signalen ontvangen over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Deze signalen zullen worden meegenomen wanneer het handhavingsbeleid weer wordt geactualiseerd. Als het handhavingsbeleid op dit punt wordt aangepast kan inspreker op dat moment gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

- b. Inspreker wenst meer flexibiliteit in het plan. Hij zou graag zelf willen bepalen waar een bestemming komt. Verzoek van inspreker is om voor de gehele camping (inclusief uitbreidingen) te bepalen welke functies er mogelijk zijn. Zijn wensen zijn onder andere:
- de bouw van een klimwand;
 - het oprichten van eco-hotelkamers. Dit in de plaats van een stacaravan;
 - functieverruiming op de gronden waar recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - plaatsen van een privétiletgebouwen bij de toeristische standplaatsen. Per vier plaatsen wordt een mobiel gebouw opgericht met daarin vier badkamers. De oppervlakte bedraagt 21 m².
 - verplaatsen van de winkel naar het nieuwe entreegebouw en het realiseren van een binnenzwembad ter plaatse van de huidige winkel. Dit binnenzwembad zou de functie van de te sluiten Leije deels kunnen overnemen.
 - het plaatsen van enkele sauna's in de tuin bij de thermen;
 - het plaatsen van hotelkamers op plekken waar nu stacaravans staan;
- Inspreker heeft suggesties voor de begrenzingen en mogelijkheden binnen de bouwvlakken.

Reactie gemeente:

Uit de analoge verbeelding blijkt minder duidelijk dat bij verblijfsrecreatieve terrein de Boskant 'detailhandel', 'onoverdekt zwembad' en 'horeca van categorie 1c' zijn toegelaten op het grootste bouwvlak. Met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt de locatie van de gebouwen dan weer beperkt maar ook toiletgebouwen en dergelijke buiten de bouwaanduidingsgrens uitgesloten. De bestaande gebouwen op het terrein dienen positief bestemd te worden. Het plan wordt zodanig aangepast dat de bouw van gebouwen voor dienstverlening en beheer alsmede het onoverdekte zwembad op het gehele bouwvlak zijn toegestaan en dat het gebied waar gebouwd mag worden voor detailhandel en horeca wordt verruimd, aangezien dit ruimtelijk geen consequenties heeft voor de omgeving. Daarnaast wordt op dit bouwvlak ten dienste van de bestemming een overdekt zwembad toegestaan. Het zwembad moet wel passen binnen het maximale bebouwingspercentage en dient qua aard, schaal en omvang passend te zijn bij de omvang van het verblijfsrecreatieve terrein.

Uit contacten met de inspreker is gebleken dat de gevraagde bouw van een klimwand niet meer aan de orde is.

Het plaatsen van mobiele toiletgebouwen bij toeristische standplaatsen is niet in strijd met het bestemmingsplan maar wordt wel gezien als een bouwwerk en maakt dus onderdeel uit van het bebouwingspercentage van het terrein.

Het is niet helemaal duidelijk wat inspreker bedoelt met eco-hotelkamers: binnen de systematiek van het bestemmingsplan is er sprake van recreatiewoningen, niet- vaste standplaatsen en vaste standplaatsen (voor kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf). Vraag is of een (eco-)hotelkamer aangemerkt kan worden als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf. Naar onze mening is dat niet zo: de voorgestelde hotelkamers lijken ruimtelijk gezien meer op een recreatiewoning dan op een eenvoudig bouwwerk zoals bedoeld bij een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf. Het staat de ondernemer vrij om de toegelaten recreatiewoningen uit te voeren als (eco-)hotelkamer. Echter het aantal (eco)hotelkamers is gelijk aan het aantal recreatiewoningen. Wil de ondernemer meer hotelkamers in één recreatiewoning dan zal hiervoor de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.2 toegepast kunnen worden, mits uit de toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden.

Voor het verplaatsen van de te bouwen recreatiewoningen naar de toekomstige wellnessvoorziening geldt het volgende. Wij zijn niet bij voorbaat tegen een dergelijke wijziging en kunnen ons voorstellen dat een dergelijke aanpassing noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bovendien is geen sprake van een toename van het aantal recreatiewoningen en vindt de voorgestelde verplaatsing plaats binnen het gebied dat in gebruik is voor standplaatsen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voor de sauna's bij de thermen zal een bouwvlak worden opgenomen met bebouwingspercentage waarbij met een aanduiding is aangegeven dat sauna's zijn toegestaan.

- c. Inspreker wenst dat er luifels over de gehele lengte van de caravan mogen worden gerealiseerd en dat deze luifels ook van kunststof zijn.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is uitsluitend voor de recreatiewoningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' opgenomen dat overkappingen niet zijn toegestaan. De recreatiewoningen op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 5' hebben een zodanige ruime toelaatbare omvang dat een verdere verruiming met luifels niet wenselijk is.

In alle overige situaties is de realisering van overkappingen bij verblijfsrecreatieve eenheden mogelijk. Dit is bij nader inzien niet de bedoeling omdat met het aanbouwen van permanente luifels (eventueel gevolgd door het sluiten van (een) zijwand(en)) de bebouwde omvang van de kampeermiddelen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf onevenredig toeneemt. De regeling wordt op deze onderdelen aangepast.

- d. Op de camping staan meerdere speeltoestellen. Het is gewenst om de hoogte van deze toestellen te verruimen tot 5 meter.

Reactie gemeente:

De bouwhoogte van speeltoestellen zal worden verruimd tot 5 meter.

- e. Volgens het bestemmingsplan mag de parkwinkel alleen ten behoeve van de gast zijn. Dit is volgens inspreker niet meer van deze tijd. Bovendien is bij agrarische bedrijven ook steeds meer detailhandel toegestaan.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is met een aanduiding 'detailhandel' aangegeven op welke locatie een parkwinkel is toegestaan. De parkwinkel mag een verkoopvloeroppervlakte hebben van maximaal 100 m². In de regels voor de bestaande parkwinkels is niet opgenomen dat een parkwinkel uitsluitend door gasten van het betreffende verblijfsrecreatieve terrein bezocht mag worden. De maximale omvang is wel zodanig gekozen dat de parkwinkel niet uit kan groeien tot een supermarkt met een lokaal verzorgingsniveau.

7. De Lork, De heer R. Paymans, Posthoornseweg 6, Oisterwijk

Inspreker wenst (tijdelijk) in de recreatiebungalow te wonen. Dit omdat zijn kinderen het bedrijf overnemen en in de bedrijfswoning gaan wonen. Inspreker vraagt of het mogelijk is een persoonlijke ontheffing te krijgen.

Reactie gemeente:

Het beleid van de gemeente is om geen extra burgerwoningen te realiseren in het buitengebied. Ook permanente bewoning van recreatiewoningen wordt niet toegestaan. Dit betekent dat we helaas niet kunnen meewerken aan het verzoek van inspreker. Hiervoor kunnen we ook geen persoonlijke ontheffing verlenen. Op het bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan. Dit wordt voldoende geacht om het toezicht op het terrein te kunnen houden. Het plan wordt wel zodanig aangepast dat binnen de bedrijfswoningen ruimte voor het verlenen van mantelzorg mogelijk wordt gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Er is een aantal zaken waren nog niet goed verwerkt in het bestemmingsplan. Deze worden in het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Het zijn onder meer de volgende zaken:

Algemeen

Het artikel Recreatie- Verblijfsrecreatie is redactioneel aangepast ten behoeve van een betere toepasbaarheid c.q. leesbaarheid. In het verlengde hiervan heeft dit ook geleid tot aanpassing van de verbeelding en het toevoegen, verwijderen en aanpassen van enkele begripsbepalingen.

Toelichting

1. Het beleidskader zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan is geactualiseerd.
2. In paragraaf 5.3 is de retrospectieve toets opgenomen.
3. De toelichting is op een aantal andere punten aangevuld en geactualiseerd.

Verbeelding

1. Het aantal standplaatsen bij de Lork en de grens van dit park tot de Posthoornseweg worden aangepast. In de kadernota was aangegeven dat aan deze wensen meegewerkt kon worden, maar dit was nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Dit wordt nu alsnog gedaan.
2. Aan verblijfsrecreatief terrein Rustiek wordt de aanduiding 'recreatiewoning' toegevoegd in verband met de aanwezigheid van recreatiewoningen.
3. Er zal op de verbeelding voor ieder terrein het toegestane bebouwingspercentage worden aangegeven.

4. De aanduiding bedrijfswoning bij het villapark de Hermitage zal voor dezelfde woning worden toegekend als in het geldende bestemmingsplan. Per abuis was deze aanduiding aan een andere (recreatie)woning toegekend. Dit object komt weer te vallen onder de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Regels

1. Het zwembad staat op verbeelding nader aangeduid en in artikel 4.1. niet. Dit wordt aangepast.
2. Er wordt een begripsbepaling opgenomen voor permanente bewoning en kwaliteitsverbetering.
3. Uit de regels zal duidelijk worden dat een trekkershut is aan te merken als bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.
4. De begripsbelang 'bedrijf' is veranderd in 'recreatiebedrijf'.
5. De begripsbepaling van standplaats is aangepast ten behoeve van een betere toepasbaarheid c.q. leesbaarheid.
5. De begripsbepaling perceelsgrenzen krijgt een nieuwe terminologie.
6. Voor de gronden met de bestemming horeca wordt de bestaande oppervlakte aan bebouwing toegevoegd.
7. De mogelijkheid van horeca wordt gekoppeld aan het recreatieterrein. Hiermee wordt voorkomen dat de horeca zelfstandig wordt geëxploiteerd.
8. De regeling voor vaste- en niet vaste standplaatsen wordt verduidelijkt. De begripsbepaling wordt aangescherpt en verduidelijkt.
9. Binnen de bedrijfswoningen wordt ruimte voor het verlenen van mantelzorg mogelijk gemaakt.
10. De regeling is op enkele andere punten aangescherpt en aangepast op nieuwe inzichten.

Aldus vastgesteld door het college op
21 augustus 2012