

BESTEMMINGSPLAN “VERPLAATSING DE REEBOK”

NOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Definitief

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1 Planhistorie
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Reikwijdte rapportage

2. GEVOLGDE PROCEDURE

3. ANONIMISERINGSVERPLICHTING EN ONTVANKELIJKHEID

- 3.1 Anonimiseringsverplichting
- 3.2 Ontvankelijkheid

4. LIJST VAN INDIENERS

5. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES BESTEMMINGSPLAN “VERPLAATSING DE REEBOK”

- 5.1 Provincie Noord-Brabant
- 5.2 Waterschap De Dommel
- 5.3 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

6. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN “VERPLAATSING DE REEBOK”

- 6.1 Individuele gesprekken 10 t/m 17 november 2017
- 6.2 Inloopmiddag 17 mei 2019 (Den Heijkant, Moergestel)
- 6.3 Planpresentatie 15 april 2020 (digitaal / per post)
- 6.4 Gebiedsdialoog 17 juni 2020 (Leerfabriek, Oisterwijk)
- 6.5 Gebiedsdialoog 9, 10 en 15 december 2020 (Ketelhuis, Oisterwijk)

7. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- 7.1 Toelichting
- 7.2 Regels
- 7.3 Verbeelding

1. INLEIDING

1.1 Planhistorie

Ten behoeve van de verplaatsing van Recreatiepark De Reebok is het concept ontwerp bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een tweetal individuele, doch onlosmakelijk samenhangende projecten: enerzijds de verplaatsing van het huidige Recreatiepark De Reebok aan de Duinenweg naar een nieuwe locatie aan de Oirschotsebaan (Heidepark Oisterwijk) en anderzijds de ontwikkeling van natuur op de vrijkomende ruimte aan de Duinenweg.

In het kader van het planproces is het concept ontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de overlegpartners. Tevens hebben in het kader van het bieden van gelegenheid tot inspraak individuele gesprekken, een inloopmiddag en, op meerdere momenten, een gebiedsdialog met omwonenden en geïnteresseerden plaatsgevonden. Tezamen vormen deze de omgevingsdialog. In onderhavig verslag zijn de ingekomen vooroverlegreacties en de reacties voortkomend uit de omgevingsdialog samengevat en van een beantwoording voorzien.

1.2 Aanleiding

In art. 3.1.6, lid 1, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeente(raad) in de toelichting behorende bij een (nieuw) bestemmingsplan een beschrijving moet opnemen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn betrokken.

In de op grondslag van art. 150 van de Gemeentewet geldende gemeentelijke inspraakverordening heeft de gemeente Oisterwijk vastgelegd dat door elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de voorbereiding van ruimtelijke plannen is besloten dat inspraak wordt verleend. Voor het concept ontwerp bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” is inspraak mogelijk gemaakt in de vorm van een omgevingsdialog op basis van de ‘handreiking omgevingsdialog’, zoals door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 11 februari 2020.

Daarnaast is in artt. 3.1.1 en 3.1.6 lid 1 onder c Bro een verplichting tot het voeren van vooroverleg met de wettelijke overlegpartners opgenomen, waarvan de resultaten moeten worden neergelegd in de toelichting.

In het kader van de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan Verplaatsing De Reebok heeft, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp, zowel deze omgevingsdialog als het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

1.3 Reikwijdte rapportage

In deze rapportage staat de behandeling van de resultaten uit de procedures met betrekking tot vooroverleg en inspraak van het concept ontwerp bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” centraal. De reacties zijn verwerkt dan wel verantwoord in het ontwerp van het bestemmingsplan, en in zoverre is het voorontwerp daartoe ook op onderdelen ook aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” zal navolgend ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan wordt daartoe gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0824.BPOisterven-ON01. Tijdens de periode van tervisielegging kunnen bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend. Deze zienswijzen worden te zijner tijd in een separate ‘Nota van zienswijzen’ behandeld.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro aangeboden aan diverse (overheids)organisaties. Van drie overlegpartners is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn betrokken in de verdere planvorming.

In het kader van de inspraakprocedure van het concept ontwerp bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. In november 2017 hebben daartoe in eerste instantie individuele gesprekken plaatsgevonden met de direct omwonenden om de plannen op hoofdlijnen toe te lichten. Van deze gesprekken zijn gespreksverslagen gemaakt. Navolgend heeft op 17 mei 2019 een inloopmiddag plaatsgevonden voor de direct omwonenden van de locatie aan de Oirschotsebaan en andere belangstellenden. Hierbij is ook het inrichtingsplan voor de vervangingslocatie aan de Oirschotsebaan gepresenteerd en toegelicht. Van deze inloopmiddag is eveneens een verslag gemaakt.

Mede naar aanleiding van de aldus ontvangen reacties is het concept bestemmingsplan opgesteld en is het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Het aangepaste inrichtingsplan is op 15 april 2020 aan de genodigden toegezonden. Vanwege de destijds geldende corona-maatregelen was geen fysieke bijeenkomst mogelijk en zijn reacties digitaal dan wel per post gegeven. Op 17 juni 2020 is vervolgens een algemene gebiedsdialoog gevoerd waarbij het uitgewerkte inrichtingsplan aan de omwonenden en andere betrokkenen is gepresenteerd. Tevens is de stand van zaken omtrent het concept bestemmingsplan toegelicht. In aanvulling op deze algemene gebiedsdialoog hebben, verspreid over de periode van 9 tot en met 15 december 2020, een-op-een-gesprekken plaatsgevonden met een aantal omwonenden en belangstellenden waarvan de inhoud van hun visies en wensen daartoe aanleiding gaven, alsmede met de grondeigenaren die nog niet eerder bij de planvorming waren betrokken. Ook van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt, die aan de omwonenden, belangstellenden en grondeigenaren zijn verstrekt. Deze reacties zijn eveneens betrokken in de verdere planvorming.

Het naar aanleiding van het vooroverleg en de omgevingsdialoog gewijzigde inrichtingsplan is in december 2021 ter kennisneming aan de omwonenden en belangstellenden verstrekt.

3. ANONIMISERINGSVERPLICHTING EN ONTVANKELIJKHEID

3.1 Anonimiseringsverplichting

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de inspraakreacties vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van inspraakreacties, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Oisterwijk.

3.2 Ontvankelijkheid

Alle reacties worden gezien als een vooroverleg- dan wel inspraakreactie op het bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” en worden behandeld in deze rapportage. Omdat geen sprake is van fatale termijnen zijn alle ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties meegenomen in deze rapportage.

4. LIJST VAN INDIENERS

In het kader van de overzichtelijkheid worden ‘vooroverlegpartners’ en ‘insprekers’ in deze ‘Nota vooroverleg en inspraak’ allen geduid als ‘indiener’. De reacties van de vooroverlegpartners zijn in het volgende hoofdstuk samengevat en beantwoord. De vooroverlegreacties zijn in afzonderlijke gedeeltes ontvangen dan wel in een later stadium aangevuld en/of nader toegelicht, maar worden integraal behandeld. De volledige vooroverlegreacties zijn opvraagbaar bij de gemeente.

De inspraakreacties die vanuit de omgevingsdialoog naar voren zijn gekomen zijn eveneens integraal samengevat en beantwoord. Voor de volledige reacties wordt verwezen naar de daartoe opgestelde verslagen, die aan de insprekers zijn verstrekt. Deze verslagen zijn op te vragen bij de gemeente.

De volgende reacties zijn ingekomen:

<i>Vooroverlegreacties</i>		
1A	Provincie Noord-Brabant	29 april 2020
1B	“ “	14 mei 2020
1C	“ “	27 mei 2020
1D	“ “	8 juni 2020
2A	Waterschap De Dommel	23 maart 2020
2B	“ “ “	4 en 8 juni 2020
2C	“ “ “	19 juli 2021
3A	Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant	11 juli 2019
3B	“ “ “ “	1 mei 2020
<i>Inspraakreacties omgevingsdialoog</i>		
4A	Individuele gesprekken	10 t/m 17 november 2017
4B	Inloopmiddag	17 mei 2019
4C	Reacties aangepaste planpresentatie	15 april 2020
4D	Gebiedsdialoog	17 juni 2020
4E	Gebiedsdialoog	9 t/m 15 december 2020

5. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES BESTEMMINGSPLAN “VERPLAATSING DE REEBOK”

Navolgend zijn de ontvangen vooroverlegreacties op het concept ontwerp bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” gerubriceerd samengevat en is door de gemeente een beantwoording op deze vooroverlegreacties gegeven. Per onderwerp zijn de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

5.1 Provincie Noord-Brabant

5.1.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap recreatiepark aan de Oirschotsebaan

Samenvatting

- 1.1 De plantoelichting gaat uit van een park met een oppervlakte van 11,5 hectare, waarvan gecombineerd circa 3,5 hectare voor groen, water en voedselbos. Ook is het park fors landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing die initiatiefnemer voorstelt is prima. Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is nodig dat er wordt geïnvesteerd in het landschap. De vraag is welke groenvoorzieningen tot de kwaliteitsverbetering worden gerekend en welke tot de reguliere inrichting van het park. Het voedselbos, alhoewel tevens deel uitmakend van de inrichting van het park, kan eventueel tot de kwaliteitsberekening behoren en zo als 'extra' worden beschouwd. De bestemming van die gedeeltes dient dan wel zodanig te zijn dat er geen bouw mogelijkheden zijn.
- 1.2 De bouwvlakken op beide locaties zijn op onjuiste wijze in de berekening kwaliteitsverbetering opgenomen. De gronden met een recreatieve bestemming die tevens zijn voorzien van bouwvlakken hebben een hogere bestemmingswaarde dan de gronden met een recreatieve bestemming zonder bouwvlakken. Het aanpassen en berekenen van de bestemming van het receptiegebouw van De Reebok aan de Duinenweg tot 'Wonen' is niet juist, aangezien deze bebouwing, al dan niet na een overgangsperiode, zal verdwijnen. Mocht uit de nieuwe berekening komen dat initiatiefnemer méér moet besteden, is het wellicht een idee om dit te besteden aan natuurontwikkeling op de Reebok of te storten in het landschapsfonds van de gemeente.

Beantwoording

- 1.1 Het feit dat het park ruim is opgezet en daardoor veel ruimte heeft voor groen komt voort uit het streven om een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark te ontwikkelen. Het specifiek bestemmen van de delen van het voedselbos die deel uitmaken van de inrichting van het park is echter onwenselijk, aangezien het daarmee lastig wordt om een flexibel gebruik voor verblijfsrecreatie toe te passen. Het voedselbos is verweven met de recreatieve voorzieningen. Het fixeren van de groenvoorzieningen wordt daarmee inherent aan het fixeren van de standplaatsen, hetgeen de exploitatie van het park en het in kunnen spelen op actuele marktontwikkelingen bemoeilijkt. Het specifiek bestemmen van het voedselbos is evenmin noodzakelijk om aan de vereisten voor kwaliteitsverbetering te voldoen. De gedeeltes die wel voorzien zijn van de bestemming 'Groen' of de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' (totaal 3,5 hectare) zijn tezamen ruim voldoende voor een plus in de berekening. Het bereiken van een extra plus voegt aan de feitelijke kwaliteitsverbetering en de groenvoorzieningen op het park niets toe. Dit voorstel van de provincie wordt derhalve niet overgenomen.
- 1.2 Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is de berekening kwaliteitsverbetering aangepast. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen gronden zonder en gronden met een bouwvlak, waarbij laatstgenoemde gronden een hogere waarde hebben. De bestemming 'Wonen - 1' ter plaatse van de Duinenweg is uit de berekening gehaald, aangezien het realiseren van burgerwoningen geen deel uitmaakt van de plannen. In de oorspronkelijke berekening was sprake van een plus van ruim € 11.000,-. De nieuwe berekening laat een plus zien van bijna € 145.000,-. Van de noodzaak tot een aanvullende investering voor kwaliteitsverbetering is daarmee ook in de geactualiseerde situatie geen sprake. Deze opmerking van de provincie wordt derhalve deels overgenomen, met als onveranderde conclusie dat aan kwaliteitsverbetering landschap (ruim) voldoende wordt besteed.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De berekening kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen bij de toelichting, wordt geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de juridische planregeling.

5.1.2 Omvang toegestane bebouwing

Samenvatting

- 2.1 Op grond van de tot 5 november 2019 geldende Verordening ruimte (Vr) mocht in de groenblauwe mantel een recreatiepark beschikken over 1,5 hectare aan bebouwing. Onder de per 5 november 2019 in werking getreden Interim omgevingsverordening (lov) is dit gewijzigd naar 1,0 hectare. Er zijn binnen de lov mogelijkheden om van deze maten af te wijken in ondergeschikte gevallen. In deze situatie is geen sprake van een ondergeschikt geval en daarmee is de vraag in hoeverre het plan passend is in de groenblauwe mantel. De provincie verneemt graag het standpunt van de gemeente hierin.
- 2.2 In de algemene regels zijn mogelijkheden opgenomen om met 10% van de opgenomen maatvoering af te wijken. Aangezien de beoogde omvang van de bebouwing al groter is dan feitelijk toegestaan, is het opnemen van deze regeling onwenselijk.

Beantwoording

- 2.1 De plannen voor de verplaatsing van het recreatiepark aan de Duinenweg en nieuwe ontwikkeling van natuur aldaar zijn vanaf begin jaren '90 van de vorige eeuw in voorbereiding. Daarbij zijn naast de exploitant en de gemeente ook de provincie en Natuurmonumenten betrokken. De beoogde omvang van de bebouwing van (maximaal) 1,5 hectare aan bebouwing is daarbij nauwgezet afgestemd tussen partijen, en de planologische haalbaarheid is mede door de provincie bevestigd op grondslag van de indertijd geldende planologische verordeningen, laatstelijk de Vr. Op het moment dat duidelijk werd dat er een lov zou komen, heeft de provincie aan de gemeente bevestigd dat deze inhoudelijk geen (grote) wijzigingen met zich mee zou brengen ten opzichte van de Vr. De ontwerpversie van de lov bevestigde dat. In 2018 en in 2019 is de planvorming daarop verder voorbereid en definitief gemaakt. Pas nadien (met de vastgestelde lov) bleek de thans genoemde inhoudelijk wijziging te zijn vastgesteld, waarmee dus aan het einde van de planvorming van de verplaatsing van het recreatiepark en de nieuwe ontwikkeling van natuur een probleem lijkt te zijn gecreëerd dat voorheen niet aanwezig was. Bij de vraag in hoeverre de ontwikkeling met deze omvang al dan niet passend is binnen de algemene uitgangspunten voor de groenblauwe mantel, dient verder te worden benadrukt dat het plan geen doorsnee camping mogelijk maakt, maar juist een met het omliggende landschap verweven totaalconcept van recreatie, natuur en landschapsbeleving én dat nieuwe natuur aan de Duinenweg wordt mogelijk gemaakt. De bebouwing maakt integraal onderdeel uit van het nieuwe plan. Het geheel maakt dat het plan juist bijdraagt aan de doelstellingen voor de groenblauwe mantel.

Inmiddels heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente over dit onderwerp. Besloten is om te anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening (Ov), die samen met de Omgevingswet in werking treedt. In de Ov is wél weer een directe mogelijkheid is opgenomen om, onder voorwaarden, meer bebouwing dan 1,0 hectare toe te staan bij een recreatiepark gelegen in de groenblauwe mantel. Informeel is vanuit de provincie bevestigd dat er een positieve grondhouding zal worden ingenomen ten aanzien van het toestaan van 1,5 hectare aan bebouwing, mits aangetoond kan worden dat aan de daaraan verbonden voorwaarden kan worden voldaan. Deze toetsing wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- 2.2 Ingestemd kan worden met het schrappen van de 10% afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zoals opgenomen in de regels voor wat betreft de totale omvang aan bebouwing. Het maximum aan bebouwing blijft daarmee 1,5 hectare.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het ontheffingsverzoek aan GS wordt benoemd in de toelichting. De algemene regels worden zodanig aangepast dat de toegestane omvang aan bebouwing ook na gebruikmaking van de 10% afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden niet groter zal zijn dan 1,5 hectare. Expliciet wordt opgenomen dat bouwvlakken en bestemmingsvlakken niet mogen worden vergroot.

5.1.3 *Bouwvlak Duinenweg*

Samenvatting

- 3.1 Op de locatie aan de Duinenweg mag geen sprake zijn van een woonbestemming met bijbehorend bouwvlak. Geregeld dient te worden dat het daar nu aanwezige receptiegebouw door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke sloopverplichting tijdelijk behouden mag blijven.
- 3.2 Het overgangsrecht uit het bestemmingsplan mag niet gelden voor de locatie van het huidige receptiegebouw.

Beantwoording

- 3.1 Zowel de woonbestemming als het gehele bouwvlak op de locatie van De Reebok aan de Duinenweg worden verwijderd. Het gehele terrein krijgt een natuurbestemming zonder mogelijkheden om gebouwen op te mogen richten. Een sloopverplichting voor de thans nog aanwezige bebouwing wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
- 3.2 Het niet van toepassing verklaren van het overgangsrecht, zoals integraal overgenomen uit het Besluit ruimtelijk ordening, is wettelijk niet toegestaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De bestemming 'Wonen - 1' wordt verwijderd uit de regels en van de verbeelding. Het gehele terrein aan de Duinenweg krijgt de bestemming 'Natuur'.

5.1.4 *Natuur- en landschapswaarden Duinenweg*

Samenvatting

- 4.1 Verzocht wordt om in artikel 5, lid 1 het bepaalde onder c, d en e te schrappen en bouwwerken niet toe te staan binnen de natuurbestemming.
- 4.2 Verzocht wordt om in artikel 10, lid 2 het bepaalde onder c. en in lid 3, sublid 2 het bepaalde onder a te schrappen. Deze regels betreffen een bouwplan, terwijl er geen sprake is van een bouwplan binnen de natuurbestemming.
- 4.3 In de toelichting dient te worden onderbouwd waar de aardkundige waarden op de locatie aan de Duinenweg uit bestaan, zodat deze ter plaatse goed beschermd kunnen worden op grond van de regels in artikel 10, lid 3.
- 4.4 In het plan ontbreekt een beschrijving van de ecologische corridor, welke zou moeten komen op de locatie van camping De Reebok en hoe deze corridor vorm wordt gegeven en gaat functioneren. De provincie zou graag een inrichtingsplan hiervan willen zien. Daarbij zou ook ingegaan moeten worden op welke wijze geborgd wordt hoe dieren veilig de weg kunnen

oversteken. Bij het inrichtingsplan zou dan ingegaan moeten worden op de 'ontsnipperingsmaatregelen' die hiervoor nodig zijn.

Beantwoording

- 4.1 Ingestemd kan worden met het schrappen van de genoemde regels, aangaande extensief agrarisch en dagrecreatief gebruik en voorzieningen zoals aanlegsteigers.
- 4.2 Ingestemd kan worden met het schrappen van de genoemde regels.
- 4.3 In de toelichting wordt een passage opgenomen waarin de aanwezige aardkundige waarden worden onderbouwd.
- 4.4 In de toelichting wordt een planbeschrijving opgenomen waarin de toekomstige inrichting en het functioneren van de nieuwe natuur wordt toegelicht. Deze planbeschrijving volgt uit het door Natuurmonumenten opgestelde inrichtingsplan voor de locatie van De Reebok.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De betreffende regels aangaande het mogelijk maken van bouwwerken en een bouwplan aan de locatie aan de Duinenweg worden niet langer opgenomen. In de toelichting wordt een onderbouwing opgenomen waarin de aardkundige waarden van de locatie aan de Duinenweg worden beschreven. Tevens worden in de toelichting een planbeschrijving opgenomen voor de nieuwe natuur aan de Duinenweg en als bijlage het door Natuurmonumenten opgestelde inrichtingsplan toegevoegd.

5.1.5 Afweging alternatieve locaties

Samenvatting

- 5.1 Om aan te kunnen tonen dat nieuwvestiging aan de Oirschotsebaan nodig is, dient te worden aangetoond dat alternatieve locaties voor het recreatiepark zijn afgewogen.

Beantwoording

- 5.1 Vanaf circa 2007 heeft de exploitant van De Reebok, op basis van in 1992 met Natuurmonumenten, de gemeente en de provincie gemaakte afspraken, samen met deze partijen gezocht naar een verplaatsingslocatie voor De Reebok op termijn. In dit verband is van belang dat de landelijk bekende merkwaarden van 'Oisterwijk, Parel in 't groen', met aandacht voor onderscheidende leisureconcepten, het dorpse karakter van de kern Oisterwijk en een hoogwaardige dienstverlening binnen deze kern en omgeving (een gezellig centrum, culinaire mogelijkheden, hoogwaardige natuurbelevingsmogelijkheden) met zich brengen dat alternatieven in Midden-Brabant per definitie ongeschikt of substantieel minder geschikt zijn te noemen. Oisterwijk staat nationaal bekend om zijn goede ontspanningsmogelijkheden, hetgeen niet geldt voor omliggende kernen of gemeenten. De projectlocatie moet daarbij zijn gelegen buiten stedelijk gebied (geen woonomgeving of industrieterrein) en bij voorkeur buiten de bebouwde kom, zodat ook de aansluiting met rust, ruimte en natuur wordt geborgd. In het Streekplan Brabant in Balans (paragraaf 3.4.9), de Interimstructuurvisie 2008 en in het Reconstructieplan Beerze-Reuzel (2005) komt een gebied ter grootte van 200 hectare ten zuidwesten van Oisterwijk (tussen de Oirschotsebaan en de Oirschotseweg) aan de orde, als een zoekgebied/locatie voor recreatie. Daarmee kwam een passend zoekgebied als verplaatsingsmogelijkheid in beeld. De huidige projectlocatie maakte deel uit van dit zoekgebied. In opdracht van de gemeente Oisterwijk heeft SRE Milieudienst in 2008 de inhoudelijke uitwerking voor deze locatie ondersteund. Dat heeft geleid tot een in samenwerking met de gemeente, het waterschap, de BMF, de ZLTO, Staatsbosbeheer, provincie en TOP Brabant tot stand gekomen vlekkenplan met een concept-ontwikkelingsplan, met een voorkeur voor nieuwe recreatieve

ontwikkelingen ten zuiden van de Franse Baan. De projectlocatie is binnen deze contouren gelegen.

In 2010 is in opdracht van de gemeenteraad van Oisterwijk de startnotitie 'Gebiedsvisie projectlocatie recreatie' opgesteld. Naar aanleiding van deze startnotitie en daarin genoemde alternatieven binnen de gemeente Oisterwijk, heeft de gemeenteraad van Oisterwijk op 7 april 2011 besloten dat de locatie aan de Oirschotsebaan een geschikte locatie is. De exploitant heeft op basis van deze locatiekeuze van het gemeentebestuur de gronden in eigendom verworven.

De Omgevingsvisie Oisterwijk 2017 verwoordt opnieuw de ambitie om het goede imago van Oisterwijk te bewaken en te versterken door te werken aan kwaliteitsverbetering van de recreatieparken, passend bij de merkwaarden van 'Oisterwijk, Parel in 't groen', met aandacht voor onderscheidende concepten. De bijlagen bij deze Omgevingsvisie 'Beleidsvisie Toerisme en Recreatie' en 'Kadernota Toerisme en Recreatie' bevatten zones met verschillende dynamiek voor recreatieve ontwikkeling. Het projectlocatiegebied is gelegen binnen een zoekgebied voor leisure-ontwikkeling met een hoge dynamiek, waarbinnen ruimte is voor ontwikkeling van toeristische bedrijvigheid mits dit niet gepaard gaat met onevenredig verlies van ruimtelijke kwaliteit. Alhoewel de zonering formeel in de Omgevingsvisie Oisterwijk is losgelaten, is de projectlocatie ook ingevolge deze beleidsvisie van de gemeente Oisterwijk nog steeds de meest logische ontwikkelingslocatie voor recreatie binnen de gemeente.

Op 26 juli 2016 heeft Den Otter Makelaardij Recreatiebedrijven (de heer W.J. den Otter MRICS REV RT) in opdracht van de exploitant van De Reebok beoordeeld of er reële alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de gemeente Oisterwijk ten behoeve van een mogelijke verplaatsing van het bedrijf. Aan de hand van de beschikbare gegevens concludeerde deze makelaar dat ook op dat moment in de gemeente Oisterwijk geen geschikte vervangende locaties te koop aangeboden werden. De heer M.M.J. van der Vleuten MRICS RT is bij dit onderzoek betrokken geweest om (mede) in kaart te brengen welke VAB- en andere agrarische locaties binnen de gemeente Oisterwijk te koop aangeboden werden. Hij heeft een onderzoek uitgevoerd naar alle verkochte en te koop staande landelijke objecten van de afgelopen 10 jaar in de gemeente Oisterwijk en diverse recreatieve trekpleisters, zoals de aanwezige dagrecreatieve bedrijven en horecabedrijven.

De projectlocatie aan de Oirschotsebaan is opnieuw geaccordeerd door de gemeenteraad van Oisterwijk bij besluit van 8 oktober 2018. De omvang van de nieuwe locatie is vergelijkbaar met die van de huidige locatie en is geaccordeerd door de gemeenteraad van Oisterwijk bij datzelfde besluit van 8 oktober 2018.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De voornoemde informatie omtrent de totstandkoming van de locatiekeuze voor het recreatiepark aan de Oirschotsebaan wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

5.1.6 Parkeervoorzieningen

Samenvatting

- 6.1 Aangegeven is dat de voorzieningen zoveel als mogelijk aan de Oirschotsebaan worden geconcentreerd. De parkeervoorzieningen zijn, uitgezonderd aan de zuidzijde nabij het terrein van de hondenvereniging, echter niet op de verbeelding aangeduid.

Beantwoording

- 6.1 Onder voorzieningen wordt verstaan de centrale voorzieningen zoals die binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. De parkeervoorzieningen zijn binnen de recreatieve bestemming niet specifiek vastgelegd op een bepaalde locatie, omdat dat de flexibiliteit ernstig zou beperken

(vooral voor de parkeerders bij de recreatieverblijven). Het spreekt voor zich dat, uit het oogpunt van efficiëntie, parkeergelegenheid zoveel mogelijk wordt gerealiseerd op de plaatsen waar deze nodig is. De parkeervoorzieningen gerelateerd aan het hoofdgebouw zullen dan ook altijd aan de Oirschotsebaan, nabij de entree, komen te liggen. Er is geen noodzaak om dat specifiek vast te leggen. De reden dat het parkeerterrein nabij de hondenvereniging wel specifiek is vastgelegd heeft te maken met het feit dat deze in de groenbestemming ligt. Parkeren is daar in principe niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van die aanduiding.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

5.1.7 Gevolgen voor Natura 2000 en NNB

Samenvatting

- 7.1 De nieuwe locatie van het recreatiepark ligt relatief dicht bij een Natura 2000-gebied. De externe werking van de ontwikkeling op dit gebied dient in beeld te worden gebracht.
- 7.2 De nieuwe locatie van het recreatiepark grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het creëren van verkeersstromen vanaf het park door het bos is ongewenst.
- 7.3 Gevraagd wordt of de gegevens van de uitgevoerde stikstofberekening zijn afgestemd met de Omgevingsdienst.
- 7.4 De vraag is of ook voor de afbraak van het huidige recreatiepark De Reebok en de realisatie van de nieuwe natuur aan de Duinenweg onderzoek nodig is naar gebiedsbescherming (stikstofdepositie) en soortenbescherming.

Beantwoording

- 7.1 Naar aanleiding van de reactie van de provincie is door Econsultancy een Voortoets Natura 2000 uitgevoerd. Het doel van de voortoets is geweest om vast te stellen of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, (significante) gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hierbij is getoetst aan de aanlegfase en de gebruiksfase. Geconcludeerd is dat, gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling, de effecten oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door trilling, verstoring door licht, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten op voorhand zijn uit te sluiten. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is geen vergunning (gebiedsbescherming) op grond van de Wet natuurbescherming nodig voor de hiervoor genoemde factoren.

De depositie van stikstof is onderzocht in een separaat stikstofdepositieonderzoek. Hieruit is gebleken dat ten gevolge van de realisatie van het recreatiepark geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op omliggende Natuur 2000-gebieden. Er is geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

De onderzoeksrapporten van de Voortoets en het stikstofdepositieonderzoek worden als bijlage bij de toelichting opgenomen en de resultaten verwerkt in de toelichting zelf.

- 7.2 Er komen geen reguliere ontsluitingen vanaf het park naar het aangrenzende bos. Wel is sprake van een calamiteitenontsluiting die door hulpdiensten gebruikt kan worden. Verkeersstromen vanaf het park richting het bos zijn uitgesloten. Tevens staat het bos open voor wandelaars, zoals dat in de huidige situatie ook al het geval is. Teneinde volledig inzicht te bieden in de effecten van de realisatie van het recreatiepark op de nieuwe locatie op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNB, heeft Econsultancy een Nee, tenzij-toets uitgevoerd. Op basis van deze toets is geconstateerd dat geen ingrepen binnen het NNB plaatsvinden. De huidige

natuurwaarden zullen dan ook niet aangetast worden. Ook zal er geen areaal van het NNB verloren gaan. Binnen het NNB vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats. Op de nieuwe locatie zullen enkele graafwerkzaamheden plaatsvinden, maar deze zullen niet van invloed zijn op de geomorfologische en aardkundige waarden en processen binnen het NNB. De voorgenomen plannen op deze locatie zullen tevens geen effect hebben op de waterhuishouding en waterkwaliteit, de openheid, de landschapsstructuren en de belevingswaarde binnen het NNB. De (beperkte) afname in rust, stilte en donkerte binnen het NNB rondom de locatie wordt voldoende gecompenseerd door de toename in rust, stilte en donkerte binnen het NNB op en direct rondom de huidige locatie van camping De Reebok.

Het onderzoeksrapport van de Nee, tenzij-toets wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen en de resultaten worden verwerkt in de toelichting.

- 7.3 Het betreffende, door Peutz uitgevoerde stikstofonderzoek betrof geen volledig stikstofdepositieonderzoek, maar een uitgangspuntennotitie. Om die reden heeft er nog geen toetsing plaatsgevonden van het aspect stikstof door de Omgevingsdienst. Bovendien is de Aeries-calculator nadien verschillende malen geactualiseerd. Door De Roever Omgevingsadvies is op basis van de meest recente rekenmethode een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. In de reactie onder 7.1 is dit toegelicht. Het betreffende onderzoek is aan de Omgevingsdienst voorgelegd en akkoord bevonden.

- 7.4 De vraag van de provincie wordt bevestigend beantwoord. Om die reden is door Econsultancy voor de locatie aan de Duinenweg eveneens een Voortoets Natura 2000 en door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Op basis van de Voortoets Natura 2000 is geconcludeerd dat, gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling, de effecten verontreiniging, verstoring door geluid en trilling, verstoring door licht en optische verstoring op voorhand zijn uit te sluiten. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) nodig voor de hiervoor genoemde factoren.

De depositie van stikstof is onderzocht in een nader stikstofdepositieonderzoek van De Roever Omgevingsadvies. Er is geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming).

Tevens is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd op de locatie aan de Duinenweg. Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat aanvullend veldonderzoek nodig is om duidelijkheid te verkrijgen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel, en om de eventuele effecten van de beoogde natuurontwikkeling aan de Duinenweg te bepalen. Ten aanzien van algemene broedvogels is in de quickscan reeds vastgesteld dat overtredingen kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Materiaalopslag en snoeiafval zal buiten het broedseizoen en buiten de gevoelige periode van winterrust voor amfibieën worden verwijderd, maar pas nadat is vastgesteld dat in de hopen met snoeiafval en opslagmateriaal geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de steenmarter en/of kleine marterachtigen aanwezig zijn of hiervoor maatregelen getroffen zijn. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval eveneens niet aan de orde. Wel moet worden rekening gehouden met de algemene zorgplicht.

Uit het aanvullende veldonderzoek is gebleken dat ten aanzien van de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel geen vervolgstappen zijn benodigd. Met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten niet aan de orde. Voor wat betreft vleermuizen zijn maatregelen aan de orde en dient een ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie Noord-Brabant. Gezien het beoogde gebruik van de gronden ligt het in de lijn der verwachting dat de benodigde ontheffing Wnb wordt verleend.

De onderzoeksrapporten van de locatie aan de Oirschotsebaan (de Voortoets, het (nieuwe) stikstofdepositieonderzoek) en van de locatie aan de Duinenweg (de quickscan, het stikstofonderzoek en het ecologische vervolgonderzoek) worden als bijlage bij de toelichting opgenomen en de resultaten verwerkt in de toelichting zelf.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De toelichting wordt aangevuld met de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken. De onderzoeksrapporten worden als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.1.8 Duurzaamheid

Samenvatting

8.1 In de toelichting worden voornemens uitgesproken over een energie- en klimaatneutraal recreatiepark. Voorgesteld wordt om deze voornemens in de regels te borgen.

Beantwoording

8.1 De in de toelichting benoemde duurzaamheidsaspecten betreffen ambities en mogelijke ontwikkelrichtingen ter illustratie van deze ambities. Het is niet wenselijk deze als harde eisen in de regels vast te leggen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting wordt benadrukt dat de ambities ter zake duurzaamheid van de initiatiefnemer bij de ontwikkeling van het recreatiepark aan de Oirschotsebaan in de praktijk worden onderzocht en bepaald. De ambities worden niet juridisch bindend.

5.1.9 Attentiezone waterhuishouding

Samenvatting

9.1 Op de locatie aan de Oirschotsebaan is deels sprake van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Hiervoor dient een dubbelbestemming te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

9.1 Uit een nadere controle en uit navraag bij het waterschap De Dommel is gebleken dat de betreffende aanduiding in het geheel niet over het plangebied is gelegen. Wel grenst het plangebied aan gebieden met deze aanduiding. Het opnemen van een dubbelbestemming is hiervoor evenwel niet noodzakelijk.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

5.1.10 Bedrijven en milieuzonering

Samenvatting

10.1 De vaste afstand van 50 meter van de veehouderij aan de Oirschotsebaan 21 valt voor een klein gedeelte binnen de recreatiebestemming en het bouwvlak voor de centrale voorzieningen van het recreatiepark. Verzocht wordt om uit te sluiten dat in dit gedeelte recreatieve activiteiten

worden uitgeoefend. Voorts is correct getoetst of het nieuwe bedrijf een belemmering vormt voor andere bedrijven. De geurberekening voorgrondbelasting en achtergrondbelasting voor de Oirschotsebaan 21 is goed uitgevoerd en akkoord. Er wordt voldaan aan de gestelde normen en aan de provinciale planologische regeling.

Beantwoording

- 10.1 Het betreffende gedeelte dat binnen de vaste afstand van 50 meter van de veehouderij valt krijgt de bestemming 'Groen' zonder bouwmogelijkheden. Hiermee wordt uitgesloten dat ter plaatse recreatieve of andere gevoelige activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het agrarische bedrijf wordt derhalve niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt het betreffende gedeelte van de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' met bouwvlak aangepast tot de bestemming 'Groen' zonder bouwvlak.

5.2 Waterschap De Dommel

5.2.1 A-watergang Oirschotsebaan

Samenvatting

- 11.1 Verzocht wordt om de op de locatie aan de Oirschotsebaan aanwezige A-watergangen de bestemming 'Water' te geven en aan beide zijden te voorzien van een obstakelvrije zone van 5 meter. De aanleg van bruggen en of duikers is daarbij vergunningplichtig voor de A-watergangen.

Beantwoording

- 11.1 In nader overleg tussen het waterschap en de gemeente Oisterwijk is besloten om de watergang die in oost-westelijke richting over de locatie aan de Oirschotsebaan loopt een waterbestemming te geven. Daarbij wordt één zijde voorzien van een 5 meter brede vrijwaringszone / schouwstrook. Het onderhoud en beheer van de watergang blijft een taak van het waterschap.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De bestemming 'Water' wordt opgenomen voor de op de locatie aan de Oirschotsebaan aanwezige watergang. Aan één zijde wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - watergang' toegekend. In de regels wordt een artikel 'Water' opgenomen en wordt in de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen die waarborgt dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - watergang' geen bebouwing mag worden opgericht en geen opgaande beplanting mag worden aangelegd.

5.2.2 Tekstvoorstellen regels

Samenvatting

- 12.1 Gevraagd wordt om in de begrippen bij de regels het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen, conform het door het waterschap aangeleverde tekstvoorstel.
- 12.2 Verzocht wordt om, uit het oogpunt van uniformiteit, in de bestemmingsomschrijving bij de artikelen 3 tot en met 7 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen.
- 12.3 Geadviseerd wordt om de voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de aanleg van voldoende waterberging, zoals opgenomen in artikel 6.4.4, zodanig aan te passen dat deze verplichting bestaat direct vanaf de ingebruikname van het recreatiepark. Tevens wordt verzocht om de

voorwaardelijke verplichting te kwantificeren dan wel te verwijzen naar de berekening in de waterparagraaf.

- 12.4 Nagegaan dient te worden of de regels zoals opgenomen in artikel 11.3.1 in overeenstemming zijn met de regels voor 'Attentiezone - waterhuishouding', zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Beantwoording

- 12.1 Aan het verzoek van het waterschap wordt gehoor gegeven.
- 12.2 Aan het verzoek van het waterschap wordt gehoor gegeven, met dien verstande dat artikel 7 als zodanig is komen te vervallen en de aanpassing derhalve daar niet kan worden doorgevoerd.
- 12.3 Aan het verzoek van het waterschap wordt gehoor gegeven.
- 12.4 De betreffende regels worden in lijn gebracht met de regels uit de Interim omgevingsverordening. Tevens wordt de naam van de dubbelbestemming gewijzigd van 'Waarde - Natuur - Attentiegebied' naar 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In artikel 1 wordt het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen. In de artikelen 3 tot en met 6 wordt in de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen. De regels zoals opgenomen in artikel 6.4.4 en artikel 11.3.1 worden aangepast.

5.2.3 Watertoets

Samenvatting

- 13.1 Verzocht wordt om in paragraaf 4.3 van de toelichting onder het kopje 'Beleid waterschap De Dommel' aan te geven dat de locatie van De Reebok in beschermd gebied waterhuishouding ligt. De locatie aan de Oirschotsebaan ligt daar net buiten.
- 13.2 In de watertoets is vermeld dat de lage terreindelen opgehoogd dienen te worden om infiltratie effectief mogelijk te maken (en om wateroverlast te voorkomen). Ophogen van gronden ten behoeve van infiltratie wordt als een bijzondere oplossing beschouwd. Uit overleg met adviesbureau Lankelma blijkt dat dit advies vooral bedoeld is voor het geval dat infiltratie ter plaatse naast de verharding plaatsvindt.
- 13.3 Op de locatie aan de Oirschotsebaan wordt geen wateroverlast verwacht.
- 13.4 Geadviseerd wordt om bij de realisatie van de vakantiewoningen te letten op een drooglegging van minimaal 70 cm ten opzichte van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG).
- 13.5 Verzocht wordt om voor eventuele ophoging bij voorkeur gronden te gebruiken die vrijkomen uit het graven van de nieuwe vennen.
- 13.6 Verzocht wordt om in paragraaf 4.3 van de toelichting onder het kopje 'Te nemen maatregelen' kort te verwijzen naar het kopje 'Water' in paragraaf 2.4 'Groen, energie en duurzaamheid', aangezien er veel meer wateraspecten aan dit plan zitten die positieve aandacht verdienen.
- 13.7 Het waterschap stemt van harte in met de beoogde natuurbestemming op de locatie van De Reebok, gelegen in de attentiezone waterhuishouding.
- 13.8 Het wordt op prijs gesteld dat het waterschap reeds in een vroeg stadium door de initiatiefnemers is betrokken bij de planontwikkeling en het meedenken over duurzaamheidsaspecten.
- 13.9 Verzocht wordt om in de waterparagraaf open te laten op welke wijze zal worden omgegaan met de afvoer van vuilwater.

Beantwoording

- 13.1 Aan het verzoek van het waterschap wordt gehoor gegeven.

- 13.2 Naar aanleiding van het feit dat niet langer sprake is van de aanleg van vennen (zie tevens de beantwoording onder 14.1), is het door Lankelma opgestelde advies niet langer van toepassing. Door Econsultancy is een actuele watertoets opgesteld, waarbij van het ophogen van lage terreindelen geen sprake meer is.
- 13.3 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 13.4 Met het advies wordt rekening gehouden.
- 13.5 Met het verzoek wordt rekening gehouden, met dien verstande dat van het graven van vennen wordt afgezien. Zie hiervoor tevens de beantwoording onder 14.1. Wel worden laagtes aangelegd, waarbij de afgegraven grond bij voorkeur ter plaatste wordt hergebruikt.
- 13.6 Aan het verzoek van het waterschap wordt gehoor gegeven.
- 13.7 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 13.8 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 13.9 Aan het verzoek van het waterschap wordt gehoor gegeven.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Paragraaf 4.3 van de toelichting (Waterhuishouding) wordt aangevuld met de door het waterschap verzochte aanpassingen.

5.2.4 Wateroppervlaktes

Samenvatting

- 14.1 Het waterschap beschikt over onvoldoende informatie over het technisch ontwerp van de nieuwe vennen op de locatie aan de Oirschotsebaan om hiermee in te kunnen stemmen. Verzocht wordt om een theoretisch model om het effect van de nieuwe vennen op de omgeving en de omgeving op de vennen te verkennen. Dit om te voorkomen dat omgeving of vennen onverwachte negatieve waterhuishoudkundige effecten op elkaar hebben. Er is informatie nodig over de diepte van de vennen, de invloed op de (diepere) grondwaterstromen, contact met bestaande watergangen en dergelijke. Deze gegevens dienen in het ontwerp bestemmingsplan te worden opgenomen.
- 14.2 Gezien de maaiveldhoogten en grondwaterstanden is het de vraag of de westelijke lob van de plas wel voldoende waterhoudend gaat zijn. Het wordt op prijs gesteld wanneer de initiatiefnemer contact opneemt het waterschap om het ontwerp van de nieuwe vennen te bespreken, om er zo zeker van te zijn dat het resultaat in de praktijk niet teleurstellend zal zijn. Wanneer een goed functionerend oppervlaktewater op deze locatie niet haalbaar blijkt, is het een overweging om deze groenzone anders in te richten.

Beantwoording

- 14.1 Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is door Arcadis een advies opgesteld omtrent de mogelijkheden die er bestaan om de vennen vorm te geven. De voor- en nadelen van een ontwerp met een gesloten en een open watersysteem zijn daarbij in beeld gebracht. Op basis van het advies en overleg tussen de waterspecialisten van Arcadis en het waterschap is geconcludeerd dat de realisatie van de vennen zoals voorgesteld niet wenselijk is. Er wordt verwacht dat verdroging van de omliggende natuur kan optreden en het water van onvoldoende kwaliteit wordt. Aanvullen van de vennen met grondwater is niet duurzaam en nadelig voor de grondwatervoorraad. Dit wordt nadrukkelijk afgeraden. Gelet hierop is door de initiatiefnemer besloten om af te zien van de realisatie van de vennen. Op de hierdoor beschikbare komende gronden wordt voorzien in een alternatieve inrichting met een heidegebied met bosjes, wandelpaden en ruimte voor waterberging.
- 14.2 Er heeft contact plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap. Daarbij zijn naast de vennen ook de over de locatie aan de Oirschotsebaan lopende watergang besproken. De

daarbij door het waterschap gegeven adviezen worden door de initiatiefnemer meegenomen in de wijze waarop de watergang in het plan wordt geïntegreerd. Met betrekking tot de vennen wordt verwezen naar de beantwoording onder 14.1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het inrichtingsplan wordt aangepast naar aanleiding van het komen te vervallen van de vennen. In de toelichting worden de passages die betrekking hebben op het realiseren van de wateroppervlaktes gewijzigd. De beoogde inrichting met heide, (voedsel)bos, wandelpaden en ruimte voor waterberging wordt toegelicht. Het vervallen van de vennen brengt geen wijzigingen in de regels of aan de verbeelding met zich mee, aangezien de nieuwe inrichting, net als de vennen, binnen de groenbestemming kan worden gerealiseerd.

5.3 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

5.3.1 Vrije zone

Samenvatting

- 15.1 Voorgesteld wordt om aan de randen van het nieuwe park een 5 meter brede vrije zone aan te leggen, geschikt voor 4x4 voertuigen. Bij een mogelijke bosbrand in het aangrenzende bos kan de brandweer op die manier het park veiligstellen op deze stoplijn. De vrije zone dient ook aansluitingen te hebben buiten het bosgebied.

Beantwoording

- 15.1 Aan het verzoek van de Veiligheidsregio wordt gehoor gegeven door, waar het park direct grenst aan het bosgebied, een 5 meter brede strook op te nemen met de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt gewaarborgd dat deze strook niet wordt gebruikt voor bebouwing of andere recreatieve voorzieningen en te allen tijde beschikbaar is voor brandweervoertuigen. De strook is vanaf diverse punten op het park alsmede de openbare weg bereikbaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt aan de randen van het park die grenzen aan het bos een 5 meter brede strook met de bestemming 'Groen' toegekend.

5.3.2 Vluchtmogelijkheden

Samenvatting

- 16.1 Het plan voldoet aan de criteria van het Standaardadvies 2020 Oisterwijk. Wel wordt verzocht om contact op te nemen met de Veiligheidsregio om in gesprek te gaan over mogelijke oplossingsrichtingen bij communicatievoorziening en vluchtroutes voor de gasten in geval van een bosbrand.

Beantwoording

- 16.1 Door de initiatiefnemer is tot tweemaal toe verzocht om in overleg te treden met de Veiligheidsregio om de genoemde punten te bespreken. Hier is echter geen reactie op gekomen. Initiatiefnemer zal in een later stadium nogmaals proberen in overleg te treden met de Veiligheidsregio.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het Standaardadvies 2020 Oisterwijk wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

6. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN “VERPLAATSING DE REEBOK”

Navolgend zijn de vanuit de gevoerde omgevingsdialoog ontvangen inspraakreacties op het concept ontwerp bestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok” gerubriceerd samengevat. Tevens is door de gemeente een reactie op deze inspraakreacties gegeven. Per onderwerp zijn de conclusies en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

6.1 Individuele gesprekken 10 t/m 17 november 2017

Samenvatting

- 17.1 Over het algemeen wordt de mening gedeeld dat de verplaatsing van De Reebok onomkeerbaar is en dat de ontwikkeling van Heidepark Oisterwijk een verbetering brengt in het toeristisch product van de gemeente Oisterwijk. De beoogde locatie aan de Oirschotsebaan wordt door twee insprekers in twijfel getrokken als meest geschikte locatie. Volgens één van deze insprekers is in 1996 is een zoekgebied voor toerisme toegekend en valt de locatie aan de Oirschotsebaan daar deels buiten. De andere inspreker acht de locatie van De Parel in Oisterwijk geschikter als locatie voor Heidepark Oisterwijk. Gevreesd wordt dat de locatie aan de Oirschotsebaan over 20 tot 30 jaar net zo verloederd zal zijn als De Parel nu is.
- 17.2 Er zal een toename aan verkeersbewegingen ontstaan, hetgeen mogelijk tot conflictsituaties leidt met de overige functies in de omgeving, met name de landbouw.
- 17.3 Realisatie van Heidepark Oisterwijk op de locatie aan de Oirschotsebaan levert voor twee insprekers een beperking op van het huidige vrije uitzicht en doet afbreuk aan de rust en ruimte die momenteel wordt ervaren.
- 17.4 Eén inspreker verwacht dat de ontwikkeling zal leiden tot een waardevermindering van de bezittingen aan de Oirschotsebaan.
- 17.5 Eén inspreker is van mening dat de getoonde schetstekeningen en sfeerimpressies van het park niet representatief zijn, omdat niet de totaal voorgestelde maximum bebouwing getoond wordt.
- 17.6 Namens de ten zuiden van de locatie aan de Oirschotsebaan gevestigde hondenvereniging wordt door een inspreker aangegeven dat de hondenvereniging om diverse redenen al 6 tot 7 maal gedwongen is verplaatst naar een andere locatie. Gevreesd wordt dat bij komst van het recreatiepark een verplaatsing wederom aan de orde komt.

Beantwoording

- 17.1 Het stemt positief dat het heersende beeld is dat de verplaatsing van De Reebok en de daaraan verbonden ontwikkeling van de locatie aan de Oirschotsebaan breed wordt gedragen. Ten aanzien van de locatiekeuze is de exploitant van De Reebok sedert 2007 op zoek naar een geschikte verplaatsingslocatie. Er is in 2008, 2010, 2011 en opnieuw in 2016 door de exploitant en de gemeente Oisterwijk onderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties zowel buiten als (met name) binnen de gemeente. Hieruit is de locatie aan de Oirschotsebaan als meest optimaal naar voren gekomen. Andere locaties, zoals De Parel, zijn als niet of onvoldoende geschikt beoordeeld. Heidepark Oisterwijk aan de Oirschotsebaan wordt een kwalitatief hoogwaardig park dat wordt geleid door een professionele en ervaren exploitant. Van verloedering zal geen sprake zijn.
- 17.2 Mede naar aanleiding van de gevoerde gesprekken is door Arcadis een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat op de Oirschotsebaan, maar ook op omliggende wegen, de verkeersdrukke wel zal toenemen, maar ruim onder de capaciteit van deze wegen blijft. Ter bevordering van de verkeersveiligheid zal onder meer het fietspad van de Oirschotsebaan ter hoogte van de in- en uitrit naar het park uitbuigen. Door deze en andere, deels parkgerelateerde, voorzieningen ontstaat voldoende opstelruimte vóór het fietspad om

- opstoppen van gemotoriseerd verkeer op de Oirschotsebaan zelf te voorkomen. Conflictsituaties met andere weggebruikers worden daarmee tot een minimum beperkt.
- 17.3 Het park wordt door middel van een brede groensingel landschappelijk ingepast en zal zelf ook zeer groen ingericht worden. Op strategische punten worden doorzichten gecreëerd, zodat ook in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een landelijke uitstraling. Rust en ruimte zijn juist speerpunten die de locatie aan de Oirschotsebaan blijven kenmerken. Het park is gericht op een doelgroep die op zoek is naar een rustige natuurlijke omgeving om te recreëren.
- 17.4 Vanwege de kwalitatief hoogwaardige uitstraling die het park krijgt bestaat niet de verwachting dat de waarde van objecten in de omgeving in negatieve zin wordt beïnvloed.
- 17.5 De ten tijde van de gesprekken getoonde afbeeldingen waren indicatief, maar desalniettemin representatief. Het totaal aan maximaal toegestane bebouwing op het park is vanaf de eerste presentaties van de plannen bepaald op 1,5 hectare en dit oppervlak geldt nog altijd als maximum. Op een totale oppervlakte van 11,5 hectare betekent dit een ruim opgezet park waar groen en openheid overheersen.
- 17.6 Bij de opzet van de plannen voor de locatie aan de Oirschotsebaan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de situering van de hondenvereniging. Er is een ruim 40 meter brede groenzone voorzien tussen de recreatieve voorzieningen en de hondenvereniging, hetgeen de totale afstand tussen beiden op 50 meter brengt. Uit een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' is gebleken dat daarmee noch het recreatiepark, noch de hondenvereniging worden belemmerd in hun toegestane activiteiten. Er is derhalve geen enkele aanleiding tot een verhuizing van de hondenvereniging ten gevolge van de plannen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De door de insprekers gemaakte opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planvorming. Waar nodig zijn deze in het ontwerp bijgeschaafd dan wel nader onderbouwd.

6.2 Inloopmiddag 17 mei 2019 (Den Heijkant, Moergestel)

Samenvatting

- 18.1 Een inspreker vraagt zich af op welke wijze het ven bij het terras gaat worden gebruikt.
- 18.2 Er worden diverse vragen gesteld ten aanzien van verkeer en parkeren. Insprekers vragen zich af of de verkeersveiligheid niet in het geding komt en of de hoeveelheid parkeerplaatsen voldoende is. Tevens wordt gevraagd of er wel een aansluiting moet komen op de openbare paden en hoe de infrastructuur over de aanwezige sloot wordt geleid.
- 18.3 Door een inspreker wordt gevraagd of er al een voorbereidingsbesluit is genomen en of er al een bestemmingsplan is opgesteld. Tevens vraagt inspreker zich af of de inloopmiddag wel zin heeft en waarom er niet meer mensen in de buurt zijn uitgenodigd.
- 18.4 De vraag wordt gesteld of de verplaatsing van De Reebok wel naar deze locatie plaats moet vinden.
- 18.5 Gevraagd wordt op welke doelgroep het park zich richt.
- 18.6 Verzocht wordt om aan te geven wat het belang van het park is voor de werkgelegenheid.

Beantwoording

- 18.1 Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap De Dommel en nader onderzoek door Arcadis is geconcludeerd dat de aanleg van vennen niet wenselijk is gelet op de effecten op de waterhuishoudkundige situatie. Zie tevens de beantwoording onder 14.1. De vraag van inspreker is om die reden niet langer actueel.
- 18.2 Zoals reeds in de beantwoording onder 17.2 is vermeld, is door Arcadis een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Daarbij heeft Arcadis tevens de parkeerbehoefte zoals verwoord in het

toenmalige ontwerp van het plan nader onderzocht. Ten aanzien van het gestelde omtrent verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording onder 17.2. Met betrekking tot het parkeren wordt in het onderzoek door Arcadis geconcludeerd dat voldoende parkeermogelijkheid is opgenomen in het inrichtingsplan om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Conform de gemeentelijke parkeernormen voor een kampeerterrein bestaat er een behoefte aan 359 parkeerplaatsen. Wanneer gedetailleerd wordt gekeken naar de beoogde doelgroepen en de aanwezige functies neemt deze parkeervraag toe tot maximaal 436. Het inrichtingsplan gaat uit van de aanleg van 450 parkeerplaatsen, waarmee in de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien. Parkeeroverlast buiten het park is daarmee niet aan de orde.

Het recreatiepark krijgt een open karakter, zonder hekwerken en/of omheiningen, met ruime aandacht voor veiligheid door middel van camera's en toezichthouder(s). Hierdoor wordt het mogelijk ook externe bezoekers, bijvoorbeeld van de horeca, en fietsers/wandelaars veilig gebruik te laten maken van het park. Het is om die reden zowel wenselijk als verantwoord dat er rechtstreekse aansluitingen komen op de openbare paden.

De huidige watergang en sloten blijven en worden beheerd en onderhouden door het waterschap. Ze krijgen ook géén verbinding met de waterbergende voorzieningen op het recreatiepark. Door middel van bruggen en duikers worden paden en wegen over de sloten gelegd. Er worden geen sloten gedempt.

- 18.3 Er is en wordt geen voorbereidingsbesluit genomen ten behoeve van het planvoornemen, aangezien daar geen aanleiding toe bestaat. Het op de inloopmiddag gepresenteerde inrichtingsplan is vertaald in een voorontwerp bestemmingsplan, dat voorzien van de aanpassingen zoals vermeld in dit verslag van inspraak als ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Hierin is nadrukkelijk rekening gehouden met de op de inloopmiddag, maar ook later tijdens de omgevingsdialoog ontvangen opmerkingen vanuit de omwonenden. De inloopmiddag heeft derhalve zeker zin gehad.
- In geval van de inloopmiddag zijn uitnodigingen verstuurd naar omwonenden binnen een straal van 500 meter vanaf de locatie. In de periode 9 tot en met 15 december 2020 zijn ten behoeve van de omgevingsdialoog ook omwonenden op grotere afstand uitgenodigd, alsmede grondeigenaren.
- 18.4 Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording onder 17.1. Voorts wordt aangehaald dat door de gemeenteraad is ingestemd met de startnotitie voor de verplaatsing van De Reebok, waarbij de locatie aan de Oirschotsebaan is aangewezen als meest geschikt. Tenslotte wordt opgemerkt dat het bespreken van het inrichtingsplan voor de locatie aan de Oirschotsebaan het doel van de inloopmiddag is en niet het voeren van een discussie over het onherroepelijke besluit van de gemeenteraad over de locatiekeuze. De locatie is derhalve een gegeven en bij het uitwerken van de plannen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met opmerkingen die betrekking hebben op het inrichtingsplan.
- 18.5 De beoogde doelgroep bestaat overwegend uit empty-nesters en short-stayers. Kort verblijf blijft de leidraad vormen. Benadrukt wordt dat permanente bewoning absoluut is uitgesloten.
- 18.6 De realisatie van Heidepark Oisterwijk levert circa 30 vaste arbeidsplaatsen op. Tevens worden aanvullend meerdere arbeidsplaatsen gerealiseerd voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, begeleid door professionals.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De door de insprekers gemaakte opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planvorming. Waar nodig is het ontwerp hierop bijgeschaafd dan wel nader onderbouwd.

6.3 Planpresentatie 15 april 2020 (digitaal / per post)

Samenvatting

- 19.1 De omgevingsdialoog dient fysiek plaats te vinden, indiener heeft dit per brief laten weten aan de politiek.
- 19.2 Er zijn zorgen over het onderhoud en beheer van de A-watergang.
- 19.3 Er zijn zorgen over het open karakter van het park, waarbij de vrees bestaat dat recreanten in het bos of in de weilanden gaan recreëren.
- 19.4 Door diverse indieners worden zorgen geuit over de aanwezige flora en fauna. Er verblijven bokken en reeën alsmede (roof)vogels, amfibieën en andere dieren. De initiatiefnemer wordt verweten financieel gewin boven het behoud van natuur te stellen. Het grote aantal bezoekers geeft extra druk op natuur en landschap.
- 19.5 Gevreesd wordt voor permanente bewoning van recreatieverblijven op het park, al dan niet door arbeidsmigranten.
- 19.6 Gevraagd wordt op welke wijze de horeca wordt georganiseerd en in hoeverre het mogelijk is dat andere bedrijven daarin een rol kunnen spelen.
- 19.7 Het nieuwe park grenst aan landbouwgebied en een aantal pachtbedrijven. De verwachting is dat (op termijn) de bedrijfsvoering van die bedrijven beperkt of bemoeilijkt gaat worden vanwege onder andere milieukundige belemmeringen. Het plan is niet passend in het agrarische buitengebied.
- 19.8 Een indiener wijst op de overcapaciteit aan verblijfsrecreatie in Oisterwijk. Ten behoeve van het plan kan beter een bestaande locatie gebruikt worden.
- 19.9 Er worden zorgen geuit over een verwachte toename aan toeristisch verkeer op de Oirschotsebaan.
- 19.10 Er bestaan twijfels over of het park wel zo mooi wordt als de planpresentatie doet vermoeden. Zo zijn er bijvoorbeeld zorgen over de kwaliteit en het onderhoud van het voedselbos, kijkend naar hoe dat nu is.

Beantwoording

- 19.1 Op het moment dat de aangepaste planpresentatie werd verzonden was een fysieke bijeenkomst vanwege de geldende corona-maatregelen niet mogelijk. Initiatiefnemers wilden de omwonenden desalniettemin op de hoogte houden van de stand van zaken, vandaar dat als tussenoplossing ervoor is gekozen om de stukken digitaal dan wel per post toe te zenden en om een reactie te vragen. Een fysieke omgevingsdialoog is in een later stadium alsnog gehouden zodra de geldende corona-maatregelen dit toelieten.
- 19.2 De A-watergang blijft gehandhaafd op de huidige locatie en wordt beheerd en onderhouden door het waterschap. In samenspraak met het waterschap is besproken op welke wijze de watergang het best in het nieuwe plan geïntegreerd kan worden.
- 19.3 Het open karakter van het park betekent niet dat het terrein op elke mogelijke plaats kan worden betreden of verlaten. Het betekent dat er geen hek om het park komt te staan en dat de toegang niet uitsluitend voor gasten is, maar dat ook passanten het park mogen betreden. Dit vindt logischerwijs plaats vanaf de Oirschotsebaan en in mindere mate de Kollenburgsebaan en niet via de bossen en weilanden. Het park wordt omzoomd door een 5 tot 10 meter brede groenstrook, zodat geen sprake is van direct contact tussen het recreatieve gedeelte van het park en de aangrenzende gronden. Op een aantal plaatsen zijn uit het oogpunt van veiligheid calamiteitenin- en uitgangen voorzien.
- 19.4 Er is zowel door Econsultancy als door Blom Ecologie ecologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie. Hieruit is vast komen te staan dat noch beschermde planten en dieren, noch omliggende natuurgebieden schade ondervinden van de plannen. De leefomstandigheden voor diverse planten- en diersoorten zal juist sterk verbeteren ten gevolge van de groene, waterrijk en bovenal

natuurlijke inrichting van het park. In de huidige situatie is sprake van agrarisch gebruik (o.a. coniferenteelt), waarbij nauwelijks natuurlijke waarden aanwezig zijn. Ten aanzien van de door inspreker genoemde bokken en reeën, (roof)vogels en amfibieën wordt het volgende opgemerkt. De betreffende soorten zijn ter plaatse niet aangetroffen dan wel vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen door de provincie Noord-Brabant. Te allen tijde wordt de Algemene zorgplicht in acht genomen.

Ten slotte dient tevens vermeld te worden dat de aanleiding voor de verplaatsing van De Reebok juist is ingegeven door het verbinden van twee natuurgebieden. Zowel op de bestaande als de nieuwe locatie van het recreatiepark is derhalve sprake van natuurwinst. Op de nieuwe locatie aan de Oirschotsebaan wordt circa 3,5 hectare aan nieuwe natuur aangelegd.

- 19.5 Permanente bewoning wordt uitgesloten in het park. In de regels van het bestemmingsplan is permanente bewoning of het laten bewonen van kampeermiddelen en van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf als strijdig gebruik aangewezen. Daarnaast zullen de samenwerkende partijen door middel van een eigen centraal parkbeheer en exploitatie te allen tijde voorkomen dat permanente bewoning door wie dan ook zal ontstaan.
- 19.6 De horeca wordt in eigen beheer en exploitatie gehouden. Samenwerking met andere horecagelegenheden in de omgeving kan evenwel worden overwogen.
- 19.7 Uit onderzoek door Wematech en Drieweg Advies is gebleken dat voldoende afstand wordt bewaard tussen omliggende (agrarische) bedrijven en de recreatieve activiteiten op het park. Agrarische bedrijvigheid wordt niet beperkt. Door zowel de gemeente als de provincie is geconcludeerd dat het recreatiepark op deze locatie passend is binnen de ter plaatse geldende gebiedsdoelstellingen. Met bestaande omliggende functies wordt rekening gehouden.
- 19.8 Terecht wordt geconstateerd dat binnen de gemeente in principe sprake is van een overaanbod aan recreatieve voorzieningen. Het huidige aanbod is veelal kwalitatief ondermaats. Vele onderzoeken, visies en ervaringen wijzen op de noodzaak tot aanpassen en innoveren van toeristische locaties en accommodaties met als doel een bestendige rol te ontwikkelen binnen de op gang zijnde mondialisering van het toeristische landschap. Initiatieven die onderscheidend zijn en daarmee van toegevoegde waarde voor het huidige aanbod zijn zeer welkom binnen de gemeente. In aanmerking moet worden genomen dat het recreatiepark op de locatie aan de Oirschotsebaan weliswaar een nieuw park is, maar dat daarmee tevens een bestaand park dat niet of amper de kwaliteiten heeft die in het toeristisch landschap heden en in de toekomst wenselijk is wordt vernieuwd. In zoverre is geen sprake van extra capaciteit. Het nieuwe park is een project met onderscheidend vermogen en in de benodigde kwaliteit. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording onder 17.1.
- 19.9 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.2.
- 19.10 De ambitie voor een kwalitatief hoogwaardig park met veel groen, rust en ruimte wordt niet losgelaten. De planpresentatie geeft dan ook een realistisch beeld van hoe het park er in de praktijk uit zal komen te zien. Het voedselbos in de huidige situatie betreft enkel een groei- en kweekplaats voor de aan te planten bomen en struiken en is niet representatief voor de groeninrichting van het park. Het uiteindelijke voedselbos dient nog te worden ontworpen en aangelegd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De door de indieners gemaakte opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planvorming. Waar nodig is het ontwerp hierop bijgeschaafd dan wel nader onderbouwd.

6.4 Gebiedsdialog 17 juni 2020 (Leerfabriek, Oisterwijk)

6.4.1 Exploitatie

Samenvatting

- 20.1 Gevraagd wordt op welke wijze er wordt samengewerkt met Streekpark Klein Oisterwijk.
- 20.2 Een aanwezige stelt de vraag of er ook evenementen worden georganiseerd op het park en hoe in het bestemmingsplan de beoogde opzet van het park wordt gewaarborgd.
- 20.3 De vraag wordt gesteld hoe groot het restaurant wordt.

Beantwoording

- 20.1 Heidepark Oisterwijk aan de Oirschotsebaan zal als zelfstandige onderneming worden gedreven. Het bestaande recreatiepark aan de Duinenweg resp. het nieuwe recreatiepark aan de Oirschotsebaan beoogt wel ter bevordering van de aantrekkingskracht van toerisme binnen Oisterwijk (de merkwaarde 'Oisterwijk, parel in 't groen') in de vorm van Toerisme Oisterwijk met het al bestaande Streekpark Klein Oisterwijk samen te werken. Zie voorts de beantwoording onder 18.6.
- 20.2 De intentie is om een zo natuurlijk mogelijk park te creëren. Het wordt geen familiepark met grote evenementen. Vanuit het provinciale beleid wordt bovenal een aantal zaken voorgeschreven waaraan de nieuwe locatie en het nieuwe park moeten voldoen. Zo dient een recreatieve ontwikkeling in dit gebied een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking te hebben. Oftewel een ontwikkeling die tot een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken leidt. Dat sluit een familiepark met evenementen uit. Het biedt daarentegen juist kansen voor een ontwikkeling zoals met Heidepark Oisterwijk wordt voorgestaan. In het bestemmingsplan, maar ook privaatrechtelijk kunnen er bepaalde zaken geborgd worden.
- 20.3 In het centrumgebouw komt een aantal foodcourts die opengesteld worden voor zowel parkgasten als mensen van buitenaf. Op stoelniveau is nog niet bekend wat de omvang precies wordt. Het zal echter geen grootschalige horecazaak worden met 300 á 400 stoelen. Dit past immers niet bij de doelgroep.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de aard en omvang van de aan de exploitatie verbonden activiteiten begrensd, waaronder de horeca. Evenementen zullen daarbij als strijdig gebruik worden aangemerkt.

6.4.2 Proces en procedure

Samenvatting

- 20.1 Er is ten opzichte van de inloopmiddag van 17 mei 2019 sprake van een andere projectleider. Gevraagd wordt waarom dit het geval is.
- 20.2 Verzocht wordt om aan te geven wat de planning is met betrekking tot de procedure voor het bestemmingsplan.
- 20.3 Gevraagd wordt op welke wijze met de eerder gemaakte opmerkingen ten aanzien van de verkeersbewegingen en de watergangen is omgegaan en wanneer het verslag van de eerdere en deze dialoogmiddag wordt toegestuurd.

Beantwoording

- 20.1 Met de komst van het samenwerkingsverband (Reebok Group) is het stokje van projectleider overgedragen. De vorige projectleider is om die reden niet langer actief betrokken bij de planvorming.

- 20.2 Op het moment dat de gebiedsdialog plaatsvond werden de reacties uit het vooroverleg (met Waterschap, Provincie en Veiligheidsregio) behandeld en verwerkt. Tevens was nog een aantal aanvullende onderzoeken in uitvoering. Inmiddels is het plan gereed gekomen om als ontwerp bestemmingsplan ter visie te worden gelegd. De termijn van tervisielegging duurt 6 weken, gedurende welke periode eenieder formeel zijn of haar zienswijze kan geven. Daarna wordt de nota van zienswijzen opgesteld door de gemeente en vervolgens wordt het plan aangeboden aan de raad.
- 20.3 De gemaakte opmerkingen ten aanzien van de watergang en met betrekking tot verkeer zijn meegenomen in de planvorming. Voor de inhoudelijke gevolgen wordt verwezen naar de beantwoording onder 19.2 (watergang) en onder 17.2 en 21.1 (verkeer).
Per abuis is het verslag van de inloopmiddag van 17 mei 2019 destijds niet aan alle aanwezigen verzonden. Dit wordt/is alsnog gedaan. Het verslag van de bijeenkomst van 17 juni 2020 is binnen een week toegezonden aan alle aanwezigen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.4.3 Verkeer

Samenvatting

- 21.1 Door verschillende aanwezigen worden aan verkeer gerelateerde aspecten aangehaald. Er is een spanningsveld tussen het landbouwverkeer en het toeristisch verkeer, tussen de Scheibaan/Duinenweg (recreatief gebied met goede fietsvoorzieningen) en de smalle wegen rondom de Oirschotsebaan zonder specifieke fietsvoorzieningen. De Oirschotsebaan zelf is enerzijds een doorgaande verbindingsweg met reeds 13 drempels tussen Oisterwijk en Oirschot en anderzijds de ontsluitingsweg voor recreatieparken. Er zit een verschil tussen de gemoedstoestand van utiliteitsverkeer en recreatief verkeer, hetgeen tot conflictsituaties kan leiden. Het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd door het recreatiepark dient op lokaal niveau te worden onderzocht en niet in samenhang met de te vervallen parkeerbewegingen ter hoogte van De Reebok. Daarbij wordt de gemeente verzocht om goed naar de effecten op de landweggetjes (waaronder tevens de Heikant) te kijken, ook vanwege de groei van de bestaande recreatieparken. Gasten dient een veilige verkeerssituatie aangeboden te kunnen worden. Getwijfeld wordt of de verkeerstellingen van Pinksteren 2019 representatief zijn gelet op de weersomstandigheden die dag. Ook is de vraag of in de tellingen fietsers zijn meegenomen.

Beantwoording

- 21.1 Mede naar aanleiding van de door de aanwezigen geconstateerde knelpunten in de verkeerssituatie is door Arcadis een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de toename aan verkeersbewegingen op zowel de Oirschotsebaan als de omliggende wegen ruimschoots passen binnen de wegcapaciteit.. Om knelpunten te voorkomen zal het fietspad langs de Oirschotsebaan ter hoogte van de in- en uitrit van het recreatiepark daarom worden uitgebogen, waarbij tevens snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen worden getroffen. Hierdoor ontstaat opstelruimte vóór het fietspad. Samen met de aanleg van circa 140 parkeerplaatsen direct bij de ingang en enige andere voorzieningen op het park, wordt hiermee voorkomen dat op de Oirschotsebaan opstoppen ontstaan. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 17.2.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan en het inrichtingsplan worden verwerkt.

6.4.4 Planpresentatie

Samenvatting

- 22.1 Een aanwezige stelt de vraag of het park naast een hoofdin- en uitgang meerdere andere uitgangen krijgt (voor wandelaars en fietsers). Er wordt in de huidige situatie overlast ervaren van hondenpoep en afval bij de reeds aanwezige recreatieparken. Van belang is daarom om te weten of er huisdieren op het park mogen komen.
- 22.2 Gevraagd wordt of geschetste sfeerbeelden wel kloppen met de realiteit en op welke wijze de beoogde kwaliteit van het park gewaarborgd gaat worden. Voorkomen moet worden dat het park vol gezet wordt met witte stacaravans.
- 22.3 In de planpresentatie wordt geschreven over windmolens en over het aanplanten van 1 miljoen bomen, gevraagd wordt hoe het hiermee staat.

Beantwoording

- 22.1 Het park krijgt een open karakter, zonder hek eromheen. Wel is sprake van beplanting aan de randen. Verder zal een veilige oplossing worden gezocht voor wandelaars en fietsers met meerdere in- en uitgangen voor deze groepen. Zie hiervoor tevens de beantwoording onder 19.3. Over de vraag of huisdieren toegestaan zijn op het park zal nog worden nagedacht.
- 22.2 Er wordt gestreefd naar kwaliteit, niet naar kwantiteit en grootschaligheid. Tussen de individuele eenheden wordt voldoende groen gerealiseerd (voedselbos) om het groene karakter te waarborgen. Bij de huidige Reebok is ruimte voor 320 eenheden op 8 hectare grond, in het plan voor de nieuwe locatie aan de Oirschotsebaan wordt gerekend met maximaal 285 eenheden op 11,5 hectare, waarvan 3,5 hectare uitsluitend bestemd voor groen. Iedere eenheid zal minder dan 100 m² groot worden, uitgezonderd de 5 groepsaccommodaties, die een aaneenschakeling vormen van 3 eenheden á 4 personen en daarmee per accommodatie maximaal 120 m² groot zijn. Tenslotte wordt verwezen naar de beantwoording onder 17.5.
- 22.3 De opmerking overstijgt de mogelijkheden van het plan, In de presentatie is aangegeven dat er een initiatief is vanuit de provincie (wind boven bomen) om een gedeelte van de bossen te verloven (meer loofbomen dan naaldbomen). Het is een ambitie van de provincie om de windmolens bij de Maas te plaatsen en op het park een inplant van bomen te doen. Dit initiatief staat nog niet definitief vast, maar biedt de mogelijkheid om zowel op het park als in de omgeving in nieuwe bosgebieden te voorzien. Op het park zelf is het streven om zo neutraal mogelijk energie op te wekken en te gebruiken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.4.5 Onderzoeken

Samenvatting

- 23.1 De hondenvereniging wenst graag zwart op wit de garantie dat geen bezwaar wordt gemaakt tegen de hondenvereniging bij eventuele geluidsoverlast in de toekomst.
- 23.2 Gevraagd wordt of alle onderzoeksresultaten terug zijn te vinden in het bestemmingsplan.
- 23.3 Een aanwezige vraagt of tevens de stikstofuitstoot dient te worden berekend.

23.4 De vraag wordt gesteld of is gekeken naar geluid wat versterkt wordt op open water.

Beantwoording

- 23.1 Er is in overleg getreden met de hondenvereniging om de situatie te bespreken. Mede naar aanleiding daarvan is in het uitgevoerde onderzoek bedrijven en milieuzonering nader onderbouwd dat het terrein van de hondenvereniging geen belemmering vormt voor het recreatiepark en vice versa. Voldaan wordt aan alle wettelijke vereisten. Het anderszins reguleren van geluid(soverlast) in het bestemmingsplan is niet aan de orde. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording onder 17.6.
- 23.2 Dat is correct. De resultaten van de onderzoeksrapporten worden verwerkt in de toelichting en de rapporten zelf als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Indien de onderzoeksresultaten aanleiding hebben gegeven tot het opnemen van een specifieke regeling in de regels, is dat gebeurd.
- 23.3 Zowel voor de locatie van aan de Oirschotsebaan als voor de locatie van De Reebok is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de ontwikkelingen op beide locaties (realisatie en gebruiksfase) niet leiden tot een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving.
- 23.4 Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, waaronder voor het aspect geluid. Open water is daarbij geen variabele die specifiek dient te worden beschouwd. Aangetoond is dat voldaan wordt aan de wettelijk voorgeschreven richtafstanden, waardoor het uitvoeren van nader akoestisch onderzoek niet aan de orde is. Bovenal is niet langer sprake van de aanleg van vennen (zie hiervoor tevens de beantwoording onder 14.1) en zal er derhalve op het recreatiepark geen open water aanwezig zijn, uitgezonderd de bestaande watergang.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is het onderzoek bedrijven en milieuzonering aangevuld. De resultaten worden in het bestemmingsplan verwerkt en het huidige onderzoeksrapport wordt in de bijlage vervangen door de actuele versie.

6.5 Gebiedsdialoog 9, 10 en 15 december 2020 (Ketelhuis, Oisterwijk)

6.5.1 Parkinrichting

Samenvatting

- 24.1 Gevraagd wordt uit hoeveel eenheden het plan nu bestaat en wat er nu precies verplaatst wordt. Geconstateerd wordt dat er niets mee overgaat van de stacaravans van de huidige Reebok. Tevens wordt gevraagd of er zoveel gebouwd mag worden van de provincie.
- 24.2 De vraag wordt gesteld hoe de afrastering van het park er uit ziet. Er worden bijvoorbeeld zorgen geuit over de open verbinding tussen het park en de omliggende weilanden. Er zouden honden uitgelaten kunnen worden. Hondenuitwerpselen bevatten Neaspora wat in het gras belandt. De koeien eten dit gras en daar “verwerpen” de koeien van. Dit moet voorkomen worden.
- 24.3 Gevraagd wordt naar de kans is dat het terrein uitgebreid wordt.
- 24.4 Het wordt belangrijk gevonden dat de gasten niet overal van het park af kunnen, met de auto maar ook te voet.

Beantwoording

- 24.1 Het plan bevat maximaal 285 eenheden (inclusief 5 groepsaccommodaties). Het nieuwe plan is bovendien kleiner (285 eenheden op de nieuwe locatie ten opzichte van 320 eenheden op De Reebok). Zie voorts de beantwoording onder 22.2. Door de provincie wordt als voorwaarde voor

de realisatie op de nieuwe locatie gesteld dat elders een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven, waarbij de aanwezige bebouwing is gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- 24.2 Er komt geen hekwerk, het park krijgt een natuurlijke groene dichte afscheiding met bijvoorbeeld meidoornhaag en rozenbottels. Het is niet uitnodigend om door deze omheining naar de weilanden te gaan. Wanneer blijkt dat dit toch gebeurt zal er handhavend worden opgetreden. Zie voorts de beantwoording onder 19.3.
- 24.3 Het bestemmingsplan en daarmee de planontwikkeling ziet louter toe op het voorliggende plangebied. De maximale oppervlakte van het recreatiepark is bovendien vastgelegd in de startnotitie die ten grondslag ligt aan de verplaatsing van De Reebok. Uitbreiding van het park is derhalve niet aan de orde.
- 24.4 Voor de auto is er maar één ingang en één uitgang (behalve een nooduitgang voor de veiligheidsdiensten), voor de voetgangers zal er mogelijk ook een dagpoort komen, welke 's avonds dicht gaat. Zie voorts de beantwoording onder 22.1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.5.2 Watergang

Samenvatting

- 25.1 Gevraagd wordt wat er gebeurt met de watergang van het waterschap. Aangegeven wordt dat er een buis ligt aan het einde van de watergang. Deze moet open blijven, anders overstroomt de omliggende grond. Men ziet liever een sloot dan een buis, aangezien die snel verstopt kan raken. Het waterschap heeft nu een rooster voor de buis geplaatst.

Beantwoording

- 25.1 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 18.2 en 19.2.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.5.3 Verkeer

Samenvatting

- 26.1 Gevraagd wordt of het fietspad aan de Oirschotsebaan verlicht kan worden om een veilige omgeving te kunnen creëren.
- 26.2 Er bestaan zorgen om de extra verkeersbewegingen die de gasten van het park met zich meebrengen en daarmee de druk op de infrastructuur. Hier hoort ook veilig fietsen bij. De gemeente moet dan ook zorgen voor een aangepaste infrastructuur (zeker voor fietsers), en dan ook de Kollenburgsebaan en de Logt niet vergeten.

Beantwoording

- 26.1 Dit voorstel wordt door de gemeente in overweging genomen.
- 26.2 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.2 en 21.1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan en het inrichtingsplan worden verwerkt.

6.5.4 Exploitatie

Samenvatting

- 27.1 De vraag wordt gesteld op welke wijze de horecavoorziening wordt ingericht.
- 27.2 Gevraagd wordt hoe de exploitatie van het park eruitziet.
- 27.3 Er wordt geïnformeerd naar een (mogelijke) samenwerking tussen de exploitant Heidepark Oisterwijk en andere recreatieve en horeca-gerelateerde bedrijven in de directe omgeving.
- 27.4 Gevraagd wordt of er evenementen zullen worden georganiseerd.

Beantwoording

- 27.1 Het centrumgebouw voorziet in een horecagelegenheid waarbij de focus ligt op het eigen park en take away. Gasten van buiten het park mogen ook gebruik maken van de horecafaciliteiten. De exploitant van Heidepark Oisterwijk heeft te kennen gegeven in de exploitatiefase samen te willen werken met bijvoorbeeld leveranciers van lokale (streek)producten en verbindingen te willen leggen met ondernemers in de omgeving. Zie voorts de beantwoording onder 19.6.
- 27.2 Het park krijgt een centrale exploitatie (in eigen beheer), gericht op toeristisch vakantiepubliek. Arbeidsmigranten en permanente bewoning worden uitgesloten. Zie voorts de beantwoording onder 19.5.
- 27.3 Er was altijd al sprake van een vorm van samenwerking tussen De Reebok en Streekpark Klein Oisterwijk onder de noemer Toerisme Oisterwijk. Zie voorts de beantwoording onder 18.6 en 20.1.
- 27.4 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 20.2.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de aard en omvang van de aan de exploitatie verbonden activiteiten begrensd, waaronder de horeca. Evenementen zullen daarbij als strijdig gebruik worden aangemerkt.

6.5.5 Hondenvereniging

Samenvatting

- 28.1 Een tweetal afgevaardigden van de hondenvereniging overhandigt een brief met hun zienswijze op het park. Zij zijn van mening dat het park niet op deze locatie moet komen. De hondenvereniging is al enkele malen verhuisd binnen Oisterwijk en wil niet opnieuw weg. Er zijn 4 trainingsmomenten per week, op dinsdag- en donderdagavond en op zaterdag- en zondagochtend. Op zondagochtend worden vaak alle honden (5 á 6 honden) getraind. Er wordt verzocht om zwart op wit op papier te zetten dat er geen klachten komen van geluidsoverlast in de toekomst. Bovendien wordt aangegeven dat het terrein waar zij gebruik van maken niet omheind is.

Beantwoording

- 28.1 Benadrukt wordt dat de bedenkingen gerespecteerd worden, maar dat de dialooggesprekken er ook voor zijn om te onderzoeken en met elkaar te bespreken welke mogelijke constructieve oplossingen er zijn, zodat de hondenvereniging en het recreatiepark naast elkaar kunnen bestaan. Voorgesteld wordt om onderzoek te laten doen naar welke technische voorzieningen er

mogelijk zijn om geluidsoverlast van de honden te beperken. Zie voorts de beantwoording onder 17.6 en 23.1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is het onderzoek bedrijven en milieuzonering aangevuld. De resultaten worden in het bestemmingsplan verwerkt en het huidige onderzoeksrapport wordt in de bijlage vervangen door de actuele versie.

6.5.6 Milieu

Samenvatting

- 29.1 Gevreesd wordt voor (geluids)overlast door recreanten op het park. Voorgesteld wordt om een geluidswal met hoge elementen te plaatsen.
- 29.2 Een grondeigenaar geeft aan dat, mocht het recreatiepark CO₂ moeten compenseren, er 10 hectare grond dichtbij beschikbaar is waarop bijvoorbeeld bomen geplant kunnen worden.

Beantwoording

- 29.1 Geluidsoverlast door recreanten wordt niet verwacht, gelet op de opzet van het park. Zie voorts de beantwoording onder 23.4
- 29.2 De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6.5.7 Proces en procedure

Samenvatting

- 30.1 Het wordt de gemeente kwalijk genomen dat de grens van 200 meter opgeschoven is naar 15 meter.
- 30.2 Verzocht wordt om een toelichting van de gemeente over wat de inspanningsverplichting precies inhoudt.
- 30.3 Gevreesd wordt voor een waardevermindering van de omliggende woningen.
- 30.4 Aangegeven wordt dat het open uitzicht zal verdwijnen. De voorkeur wordt gegeven aan het behoud van de agrarische bestemming.

Beantwoording

- 30.1 De genoemde grens betreft een cirkel die begin jaren 90 op een schets of tekening is gezet in de planontwikkeling voor het inmiddels achterhaalde Reconstructieplan Beerze-Reusel van de Provincie. De cirkel is destijds globaal getrokken als gebied waarbinnen de toeristische ontwikkelingen binnen de gemeente Oisterwijk konden plaatsvinden. Het betreft een gebied van ongeveer 100 hectare. Deze indicatieve cirkel ligt ongeveer 200 meter van de woningen aan de overkant van de Oirschotsebaan. Het betreft kortom geen harde grens waar bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden.
- 30.2 De inspanningsverplichting die de gemeente heeft ten aanzien van De Reebok is in de startnotitie als volgt omschreven: "De gemeente neemt jegens de exploitant de inspanningsverplichting op zich om, samen met de exploitant, te zoeken naar een vervangende locatie binnen de Gemeente Oisterwijk, alwaar de exploitant zijn recreatiebedrijf na de einddatum kan voortzetten."
- 30.3 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.4.

30.4 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 17.3.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

7 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Behalve aanpassingen voortkomend uit de vooroverleg- en inspraakreacties is tevens ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden navolgend beknopt toegelicht.

7.1 Toelichting

De toelichting is ten opzichte van het voorontwerp in het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve op de volgende punten aangepast:

- De beleidsparagraaf is geactualiseerd naar aanleiding van recent vastgestelde beleidsstukken, zoals de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de actuele versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) en het gemeentelijke waterbeleid.
- De planbeschrijving is aangevuld met de meest recente informatie over de beoogde ontwikkeling.
- Het inrichtingsplan en landschappelijk inpassingsplan zijn nader afgestemd op het beoogde programma en de beoogde opzet van het park.
- Onderzoeksrapporten zijn waar nodig geactualiseerd dan wel aangevuld met vervolgrapportages.

7.2 Regels

De regels zijn ambtshalve op de volgende punten aangepast:

- De plansystematiek is nader afgestemd op de actuele regels van de lov.

7.3 Verbeelding

De verbeelding is ambtshalve op de volgende punten aangepast:

- De plansystematiek is nader afgestemd op de actuele regels van de lov.