

Verslag omgevingsdialoog

Onderwerp	Bestemmingsplan "Verplaatsing De Reebok"
Datum	19 november 2024 (19.15-20.45 uur)
Locatie	Landal Klein Oisterwijk

Genodigden

Alle bewoners van de adressen die eerder zijn uitgenodigd voor een omgevingsdialoog en iedereen die een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan zijn op 4 november 2024 schriftelijk uitgenodigd. Niet uitgenodigd zijn de instanties die een zienswijze hebben ingebracht: Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Natuurmonumenten.

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle uitgenodigde adressen en hier is ook de aanwezigheid aangegeven.

Samenvatting

Gemeente en initiatiefnemer nemen de aanwezigen mee in de inhoud van het bestemmingsplan en de beoogde inrichting van het recreatiepark. Daarbij wordt specifiek stilgestaan bij vijf onderwerpen die in meerdere zienswijzen aan de orde zijn gekomen, te weten:

- de locatiekeuze voor het nieuwe park;
- de wijze waarop invulling is gegeven aan de maatwerkregel in de Interim Omgevingsverordening;
- de draagkracht van het gebied;
- de effecten op het verkeer;
- de effecten op de natuur.

Tot slot is de procedure uitgelegd en is aangegeven op welke momenten belanghebbenden nog inspraak kunnen hebben in het plan.

Bijlage 2 bevat een overzicht van de getoonde presentatie.

Gestelde vragen en beantwoording

Hierna zijn de gestelde vragen en de beantwoording door gemeente en initiatiefnemers weergegeven. Gemakshalve zijn de vragen per onderwerp samengevoegd. De beantwoording door gemeente en initiatiefnemer is in *cursieve tekst* weergegeven.

Vragen over de locatiekeuze

1. Een van de deelnemers constateert dat ongeveer driekwart van het nieuwe recreatiepark buiten de zoekzone uit het reconstructieplan ligt.

De gemeente geeft aan dat de zoekzone in eerste instantie globaal begrensd is. De deelnemer ziet correct dat het zoekgebied niet helemaal tot de Oirschotsebaan doorloopt, maar het grootste deel van het nieuwe park ligt binnen het zoekgebied.

Vragen over de maatwerkregel

2. Een van de deelnemers is sceptisch over de toepassing van de maatwerkregel, ondanks de nadere uitleg, maar wenst nu geen vraag te stellen.

Het is de gemeente bekend dat dit onderwerp ook in de zienswijze is opgenomen. In de beantwoording van de zienswijzen zal hierop een nadere toelichting worden gegeven.

Vragen over de draagkracht van het gebied

3. Op de mededeling van de gemeente dat door de verplaatsing van Camping De Reebok naar de nieuwe locatie er per saldo geen toevoeging van het aantal recreatie-eenheden in de gemeente is, merkt een deelnemer op dat het dan maar de vraag is of het park een meerwaarde vormt voor de lokale economie.

De gemeente merkt op dat de bijdrage aan de lokale economie niet slechts afhankelijk is van het aantal recreatie-eenheden. Ook het type eenheden heeft hier invloed op. Het plan met recreatiebungalows trekt een ander publiek dan een camping. De verwachting is dat de invloed op de lokale economie minstens gelijk zal blijven.

4. Een van de deelnemers is van mening dat de twee parken (Klein Oisterwijk en Heidepark Oisterwijk) teveel is en dat de rust in het gebied verstoord gaat worden.

De initiatiefnemer merkt op dat er minder recreatiewoningen gaan komen dan het geldende en toekomstige bestemmingsplan tezamen toestaan ($420 + 200^1 = 620$). De initiatiefnemer gaat voor kwaliteit en voor parken met een ruime opzet. De verwachting is dat er maximaal ($300 + 200 = 500$) recreatiewoningen worden gerealiseerd. In de berekeningen is wel steeds uitgegaan van de maximale aantallen en die voldoen aan de gestelde eisen.

¹ Tijdens de dialoogavond is het aantal van 285 recreatie-eenheden genoemd, dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zou maken op het nieuwe recreatiepark. Dat is niet correct. In het ontwerpbestemmingsplan "Verplaatsing De Reebok" is al uitgegaan van 200 recreatie-eenheden.

5. Blijft het bij deze twee parken? Of is dit een opmaat naar meer?

De gemeente meldt dat het nu uitsluitend om deze parken gaat. Mocht er in de toekomst een verzoek komen voor een nieuw park, dan zal daar een zorgvuldige afweging voor worden gemaakt.

Vragen over de inrichting van het park

6. De woordkeuze van de initiatiefnemer (in zijn uitleg over de inrichting van het nieuwe park) is zodanig dat het lijkt alsof het nieuwe bestemmingsplan al een voldongen feit is. Een van de deelnemers wijst erop dat dat nog niet het geval is: op dit moment mag er nog niks.

De initiatiefnemer geeft de deelnemer gelijk en past zijn woordkeuze aan.

7. Een van de deelnemers is van mening dat een hoogwaardig ecologisch park een meerwaarde kan zijn voor Oisterwijk en waardeert dat dat er op deze manier geïnvesteerd wordt.

De initiatiefnemer meldt dat hij het fijn vindt deze reactie te horen.

8. Komt er een hek om het park te staan?

De initiatiefnemer geeft aan te streven naar een zo veel mogelijk open park. Toegang op ongewenste plekken wordt ontmoedigd door het aanbrengen van robuust groen. Daarmee wordt ook voorkomen dat parkgasten gaan wandelen op omliggende private eigendommen.

9. Is er sprake van een commerciële uitbating van het park?

De gemeente geeft aan dat er inderdaad sprake is van een commerciële uitbating. Er is sprake van een bedrijf met een commercieel doel.

10. Wat is de meerwaarde voor omwonenden en voor de inwoners van Oisterwijk? Is er sprake van wederkerigheid?

De initiatiefnemer merkt op dat het nu nog een te vroeg stadium is om over die wederkerigheid na te denken, maar nodigt omwonenden uit om met ideeën te komen. Een buitenzwembad wordt door de initiatiefnemer uitgesloten.

Vragen over verkeer en parkeren

11. Er worden verschillende vragen gesteld over de huidige en toekomstige verkeersintensiteit op de Oirschotsebaan en omliggende wegen. Deze vragen worden ingegeven door de verwachting dat de drukte flink zal toenemen, te meer omdat het park Klein Oisterwijk nu nog niet helemaal ontwikkeld is. De problemen worden met name op de wisseldagen verwacht.

De initiatiefnemer van het bestemmingsplan, die ook eigenaar is van Klein Oisterwijk, meldt dat er momenteel ontheemden worden gehuisvest op Klein Oisterwijk en dat hij verwacht dat er nu evenveel verkeersbewegingen zijn als wanneer het recreatiepark volledig voor recreatie in gebruik zal zijn.

Aanvullend wordt gemeld dat er momenteel een herziening van het verkeerskundig onderzoek plaatsvindt op basis van de meest recente getallen. Dat onderzoek wordt te zijner tijd toegevoegd aan het bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Vooruitlopend daarop worden al enkele globale getallen genoemd voor de

Oirschotsebaan. Om toch al enig inzicht te krijgen zijn hieronder de berekeningen uit het bestaande verkeerskundig onderzoek dat als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd (20 september 2022) weergegeven.

Tabel 6 Verkeerscijfers autonome ontwikkeling en plansituatie 2035 (afgerond op honderdtallen)

Nr	Weg	huidige situatie 2019	autonome ontwikkeling 2035	plan	autonoom + plan 2035
1	Gemullenhoekenweg (tussen Vennelaan en Adervendreef)	3.692	4.300	100	4.400
2	Oirschotsebaan (tussen Fransebaan en Kollenburgsebaan)	2.609	3.100	900	4.000
3	Fransebaan west	994	1.200	400	1.600
4	Fransebaan oost	338	400	0	400
5	Kollenburgsebaan	423	500	100	600

Genoemde wegen zijn geclassificeerd als erftoegangswegen met een verkeerscapaciteit van 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toekomstige intensiteit blijft voor alle wegen (ruim) onder de capaciteit. Er worden geen verkeersproblemen verwacht.

12. Enkele deelnemers merken op dat er nu al overlast is op de Zandstraat, Franse Baan en Heikant en dat deze overlast vooral wordt veroorzaakt door de verschillende groepen deelnemers. Als voorbeeld worden de Piet-Pleziërs aangehaald, die dermate breed zijn dat fietsers en wandelaars op de rijbaan voor het autoverkeer terecht komen, wat weer tot oponthoud van het autoverkeer leidt.

De gemeente gaat intern na of er bekendheid is met dit probleem en of er mogelijk al een oplossing in voorbereiding is.

Vragen over de effecten op de natuur

13. Wat is het referentiegebruik voor het stikstofonderzoek?

Volgens de stikstofregels mag er niet meer stikstof neerslaan op Natura 2000-gebieden dan nu het geval is. Het neerslaan van stikstof wordt ook wel stikstofdepositie genoemd. Het huidige gebruik (ook wel: referentiegebruik) bestaat uit de toegebrachte mest op de akker van de nieuwe locatie en de verkeersbewegingen van en naar Camping De Reebok en het aardgasverbruik van De Reebok.

Uit de uitgevoerde berekening volgt dat het plan, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase, voldoet aan de eisen. Anders dan tijdens de dialoogavond genoemd is ook het gebruik van De Reebok meegenomen in het referentiegebruik.

14. Wat houdt het dassenonderzoek in en waarom duurt dat een heel jaar?

Het dassenonderzoek wordt in twee fasen uitgevoerd. In de eerste fase wordt bekeken of daadwerkelijk een das in de omgeving van het nieuw park aanwezig is. Dat blijkt het geval te zijn. In de tweede fase wordt nader beoordeeld of en hoe de das gebruik maakt van het gebied

(ligging burcht, foerageergebied, looplijnen) en wat de effecten zijn van de aanleg van het park op de das. Dat vraagt een jaarrond onderzoek.

Vragen over de procedure

15. Verwacht de initiatiefnemer meteen na inwerkingtreding bestemmingsplan te starten met de aanleg van het recreatiepark?

De initiatiefnemer meldt al in 2014 eigenaar te zijn geworden van het perceel aan de Oirschotsebaan en uit ziet naar het afgeronde bestemmingsplan, zodat gestart kan worden met de aanleg van het park.

16. Hoe kan het bestemmingsplan al in april 2025 vastgesteld worden, als het dassenonderzoek dan nog niet is afgerond?

De gemeente meldt dat het dassenonderzoek pas hoeft te zijn afgerond voordat er vergunningen worden aangevraagd voor de feitelijke realisatie van het park. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft slechts duidelijk te zijn dat het plan uitvoerbaar is.

Overige vragen

17. Wie zijn er uitgenodigd voor deze bijeenkomst?

Alle adressen die eerder zijn uitgenodigd voor een omgevingsdialoog over dit bestemmingsplan, plus alle indieners van een zienswijze.

18. Namens de eigenaar van de bedrijfswoning en voormalig exploitant van Camping De Reebok wordt geconstateerd dat die voormalig exploitant sinds 1992 op eigen kosten de sanering van De Reebok heeft uitgevoerd. Hij is van mening dat de gemeente een tegemoetkoming verschuldigd is aan de voormalig exploitant.

De gemeente geeft aan bekend te zijn met dit verzoek om tegemoetkoming en meldt voorts dat de advocaten van voormalig exploitant en gemeente momenteel hierover met elkaar in gesprek zijn. Het is daarom nu onverstandig inhoudelijke uitspraken te doen over deze casus. De voormalig exploitant en zijn adviseur begrijpen dat.

19. De eigenaren van drie van de vier vakantiewoningen aan Duinenweg 5 zijn van mening dat zij hun woningen niet meer kunnen verhuren nu Camping De Reebok beëindigd gaat worden, omdat er geen andere commerciële partij is die de verhuur zou willen coördineren. De eigenaren vragen om een andere bestemming van de vakantiewoningen.

De gemeente constateert dat deze woningen buiten het bestemmingsplan voor de verplaatsing van De Reebok vallen, maar dat de vier eigenaren al in gesprek zijn met de gemeente over deze casus. Voorgesteld wordt dat gesprek voort te zetten.

20. Kunt u meer vertellen over de grote gebouwen die recent op Klein Oisterwijk zijn gebouwd?

Deze vraag heeft geen verband met het voorliggende bestemmingsplan. De initiatiefnemer meldt desondanks dat het gaat om gebouwen voor de stalling van onderhoudsmaterieel. Eén van de gebouwen is permanent. Het andere gebouw zal op den duur verdwijnen.

Bijlage 1 - Genodigden en overige aanwezigen

Genodigden

Franse Baan 2a	Aanwezig
Franse Baan 4	Aanwezig
Heikant 4a	Aanwezig
Heikant 5	Afwezig
Heikant 6	Afwezig
Heikant 7	Aanwezig
Heikant 8	Aanwezig
Heikant 10	Aanwezig
Lage Logtsedijk 2	Afwezig
Oirschotsebaan 8	Afwezig
Oirschotsebaan 10	Aanwezig
Oirschotsebaan 12	Afwezig
Oirschotsebaan 15a	Afwezig
Oirschotsebaan 19	Aanwezig
Oirschotsebaan 21	Aanwezig
Oirschotsebaan 23	Aanwezig
Oirschotsebaan 36	Aanwezig
Oirschotsebaan 55	Afwezig
Oirschotsebaan 57	Afwezig
Oirschotsebaan 60	Afwezig
Oirschotsebaan 73	Afwezig
Oirschotseweg 79	Aanwezig
Oirschotseweg 85	Afwezig
Zandstraat 19	Afwezig
Zandstraat 22	Aanwezig
Zandstraat 24	Afwezig
Forward Advocaten, namens Duinenweg 5	Bewoners aanwezig
Landgoed Rozephoeve	Afwezig met kennisgeving
Linssen CS Advocaten, namens Oirschotsebaan 21	Bewoner aanwezig
BG.legal, namens Duinenweg 4	Bewoner aanwezig

Overige aanwezigen

Namens de initiatiefnemer:

- Wim Crapts, Jos de Punder en Frank de Bruijn (initiatiefnemers)
- Wilma van Trier en Sabine Flipsen (projectleiding en -coördinatie)
- Willem Leenders (planologisch adviseur en opsteller bestemmingsplan)

Namens gemeente Oisterwijk:

- Joost Nijssen (projectleider bestemmingsplan)
- Paul van Eck (projectleider omzetting De Reebok naar natuur)
- Martijn Uijtendaal (notulist)

Bijlage 2 - Getoonde presentatie



1

Samenstelling projectteam

- **Heidepark Oisterwijk**
 - Wim Crapts
Jos de Punder
Frank de Bruijn
initiatiefnemers Heidepark Oisterwijk
 - Wilma van Trier
Sabine Flipsen
projectleider en -coördinator
 - Willem Leenders
*planologisch adviseur en
opsteller bestemmingplan*
- **Gemeente Oisterwijk**
 - Joost Nijssen
projectleider bestemmingsplan
 - Paul van Eck
*projectleider omzetting
De Reebok naar natuur*
 - Martijn Uijtendaal
verslaglegging

gemeente
Oisterwijk

2

Programma

1. Welkom
2. Aanleiding en locatiekeuze
3. Maatwerkvoorschrift Interim Omgevingsverordening
4. Draagkracht van het gebied
5. Uitwerking inrichting Heidepark Oisterwijk
6. Verkeer en parkeren
7. Effecten op de natuur
8. Ruimtelijke procedure
9. Vragenronde



3

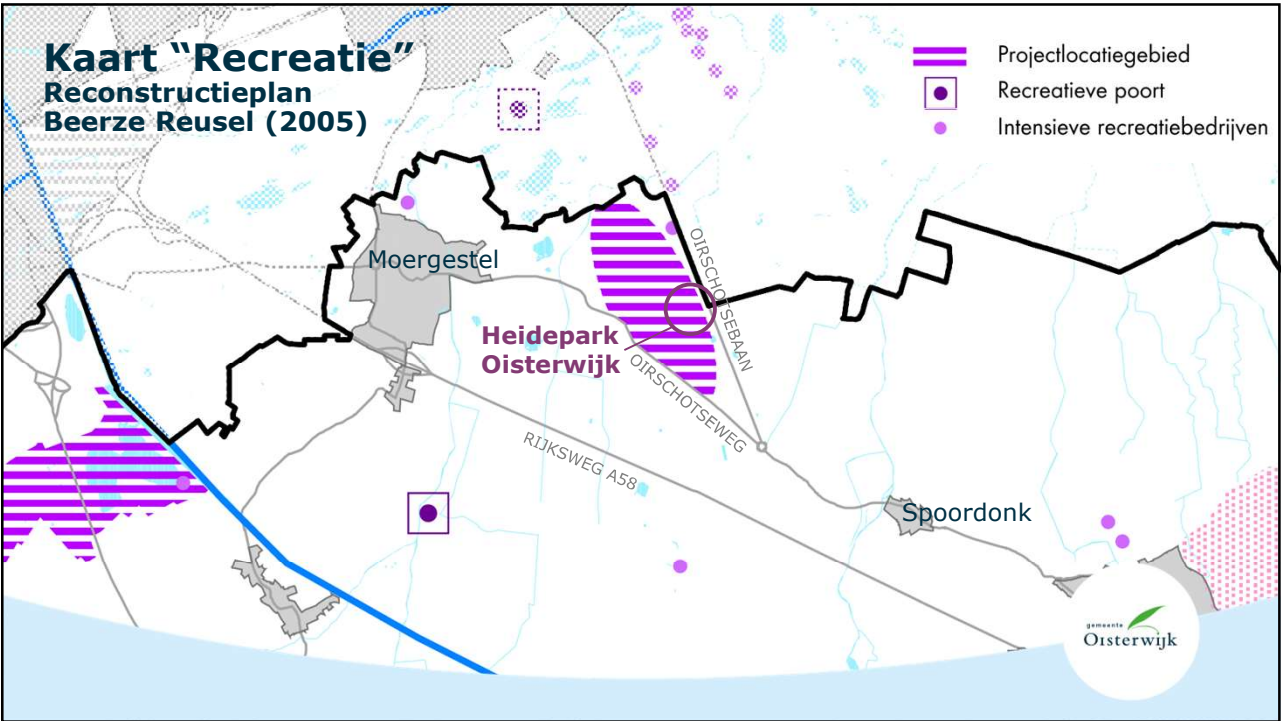
Aanleiding en locatiekeuze



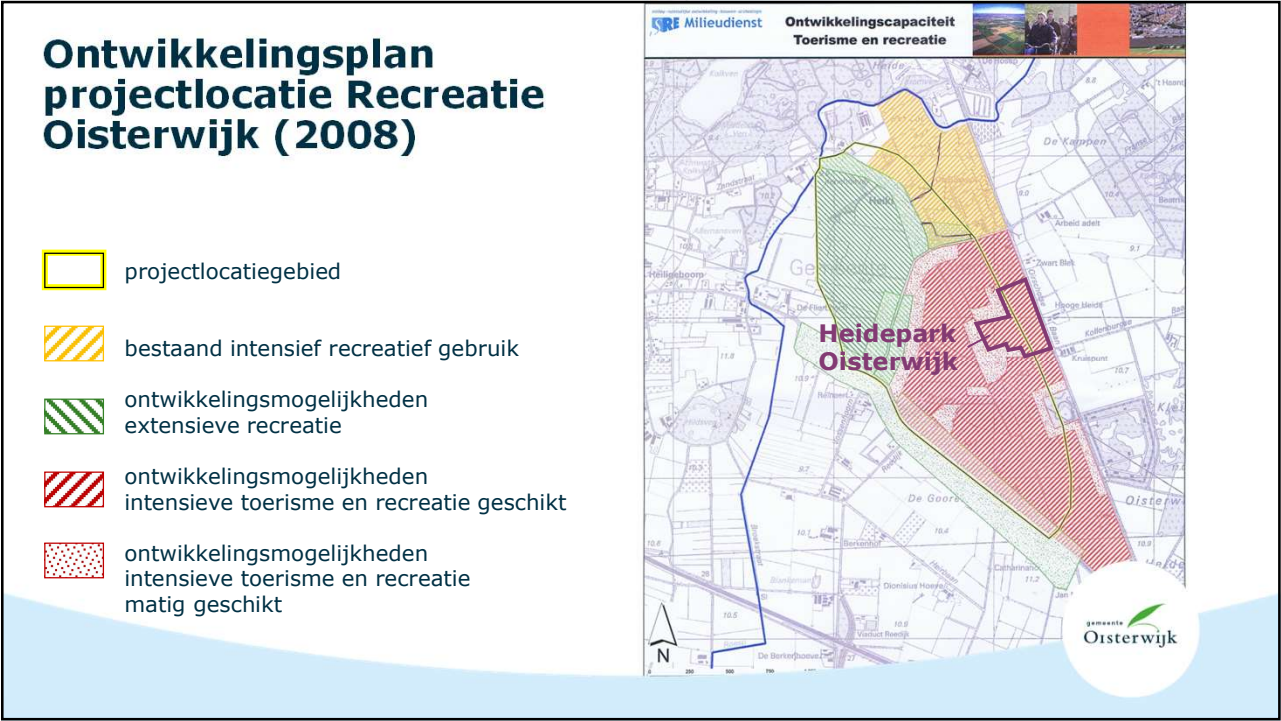
4



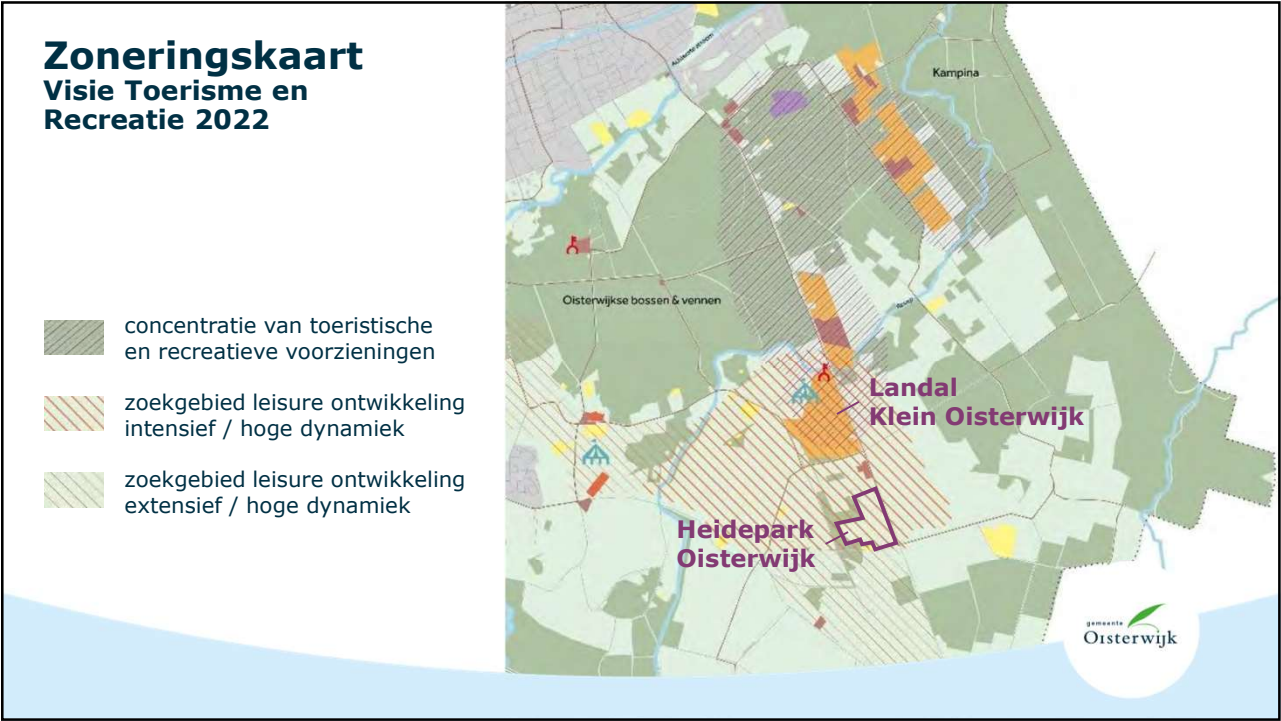
5



6



7



8

Maatwerkvoorschrift Interim Omgevingsverordening

- Nieuwvestiging van een niet-agrarische functie alleen op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73 IOV)
Nieuwe locatie Heidepark Oisterwijk heeft dit niet
- Artikel 3.78 IOV bevat een maatwerkvoorschrift: Nieuwvestiging (zonder bestaand bouwperceel) mogelijk als de ontwikkeling door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen, zoals de aanleg van natuur en bos
Meerwaarde bestaat uit het verplaatsen van Camping De Reebok, waardoor koppeling tussen Natura 2000-gebieden mogelijk is

Zijn er vragen over de locatiekeuze?

Draagkracht van het gebied

• In de ruimere omgeving (gemeente)

- Per saldo geen planologische toename van het aantal recreatie-eenheden (maar wel andere vorm)
- Verplaatsing vanuit kwetsbaar natuurgebied naar minder kwetsbaar gebied is meerwaarde
- Goede recreatieve voorzieningen dragen bij aan de lokale (en regionale) economie

• In de directe omgeving (uw leefomgeving)

- Heidepark Oisterwijk leidt tot een andere invulling van (een deel van) uw leefomgeving
- Effecten op uw leefomgeving afhankelijk van:
 - omvang recreatiepark
 - spreiding over het jaar
 - effecten op landschap, verkeer en natuur

gemeente
Oisterwijk

11



Uitwerking inrichting Heidepark Oisterwijk

Uitgangspunten ontwerp (2022):

- Ecologisch en bosrijk park met veel groen en ruimte
- Landschappelijke inpassing
- Centraal heidegebied met wandelpaden
- Dooradering voedselbos door het park
- Zichtlijnen over heideveld
- 285 recreatie-eenheden
- Voldoende ruimte voor parkeren

Plan (anno 2024)

→ Ongeveer 200 recreatie-eenheden

12



13



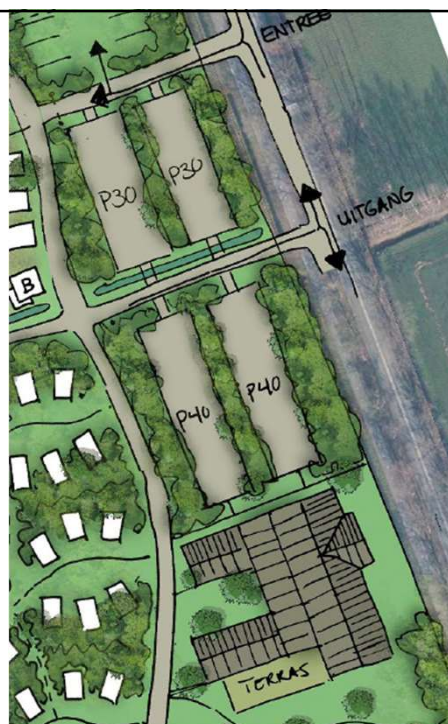
Hoogwaardige, duurzame kwaliteit recreatie eenheden,
exterieur en interieur

Referentiebeelden

14

Faciliteiten

- Kleinschalige horeca met buitenterras
- Centrale exploitatie verbonden activiteiten (Receptie, TD & Groen, Facilitair)
- Online in- en uitchecken gasten



15

Verkeer en parkeren

Parkeren

- Voldoende parkeerplaatsen bij de entree
- Kleine parkeerkofters verspreid over het park

Verkeer

- Ingediende zienswijzen: twijfel over juistheid gehanteerde parkeernormen en kencijfers inzake het verkeer
→ **Actie Heidepark:** Arcadis controleert nogmaals de rapportage n.a.v. de meest recente plannen
- Toename verkeersbewegingen, maar binnen de gestelde norm
- Aparte entree en uitgang op het park
- Waarborging verkeersveiligheid door verkeerskundige maatregelen (ontsluiting Oirschotsebaan)



16

Effecten op de natuur

Positief effect:

- 1) Natuurgebieden Kampina en Oisterwijkse Bossen en Vennen worden beter op elkaar aangesloten door Verplaatsing Bestaande Reebok
- 2) Agrarische gronden Oirschotsebaan worden omgezet in een recreatiepark met veel nieuw groen → dit leidt tot een vergroting van de biodiversiteit t.o.v. van de huidige monocultuur



17

Effecten Heidepark op de natuur

Diverse onderzoeken

- Flora en Fauna → Ontwikkeling leidt niet tot aantasting van het leefgebied en/of verstoring beschermde soorten (Quickscans Blom Ecologie)
 - Ingediende zienswijzen: mogelijke dassenburcht op korte afstand locatie Heidepark
 - **Actie Heidepark:** - Nader onderzoek wordt uitgevoerd door Blom
 - Onderzoeksperiode / tijdsplanning (aug 2024 – sept 2025)
- Stikstofdepositie → Geen toename van de stikstofdepositie tov referentie situatie (De Roever Omgevingsadvies)



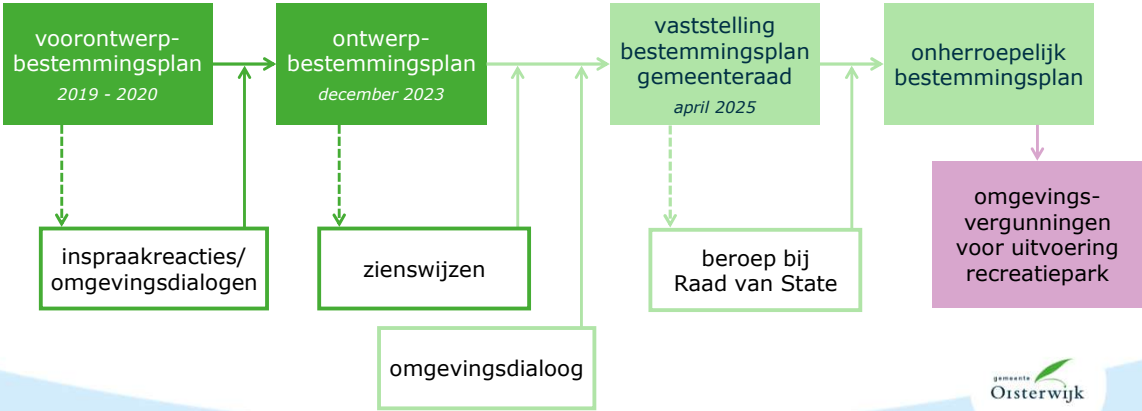
18

Zijn er vragen over de inrichting van het park en de effecten op de omgeving?



Ruimtelijke procedure

Wet ruimtelijke ordening is van toepassing





**Zijn er vragen over de procedure
of andere onderwerpen?**

**Bedankt
en tot ziens!**