

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “Verplaatsing De Reebok”

**Gemeente Oisterwijk
16 september 2025**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen	6
2.1	Ingekomen zienswijzen	6
2.2	Ontvankelijkheid	6
2.3	Inhoudelijke behandeling zienswijzen.....	7
2.4	Beantwoording terugkomende onderwerpen	41
3.	Aanpassingen planregels en verbeelding.....	47
3.1	Aanpassingen als gevolg van zienswijzen	47
3.2	Ambtshalve aanpassingen	50

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Verplaatsing De Reebok" heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijftien zienswijzen binnengekomen. Een deel van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en is tevens een beantwoording opgenomen. Vervolgens is in hoofdstuk 3 uitgeschreven welke aanpassingen er in de planregels en op de verbeelding zijn gedaan.

2. Zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen (op volgorde van binnenkomst). In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is ervoor gekozen alleen de openbare instanties en organisaties met naam weer te geven.

1. Waterschap De Dommel
2. Particulier
3. Particulier
4. particulier
5. particulier
6. particulier
7. particulier
8. particulier
9. particulier
10. Politiehondenvereniging Altijd Paraat
11. Natuurmonumenten
12. particulier
13. particulier
14. Landgoed De Rozephoeve
15. Provincie Noord-Brabant

2.2 Ontvankelijkheid

Bovenstaande zienswijzen 1 tot en met 14 zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze 15 is buiten de termijn ontvangen, omdat het bestemmingsplan niet correct was aangemeld bij de provincie. In het belang van het plan is deze zienswijze als ontvankelijk aangemerkt.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige reactie betrokken.

In een aantal zienswijzen wordt verwezen naar paragraaf 2.4 waarin een uitgebreide beantwoording van een aantal meer voorkomende zienswijzen is opgenomen. Dit voorkomt herhaling of verwijzing naar zienswijzen onderling.

Zienswijze 1 – Waterschap De Dommel

- 1.1 Indiener is van mening dat er weinig overleg is geweest sinds het afkeuren van het vorige plan en geeft aan dat dat een risico is voor gemeente en initiatiefnemer.

Beantwoording gemeente

Het overleg is mogelijk niet optimaal geweest, maar voldeed wel aan de daaraan gesteld eisen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2 Indiener constateert dat er verouderd beleid is opgenomen in de toelichting en vraagt het plan aan het nieuwe beleid te toetsen. Indiener geeft concreet aan om welk beleid het gaat.

Beantwoording gemeente

Het nieuwe beleid wordt verwerkt in de toelichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 1.3 Indiener stemt in met de herinrichting van de locatie aan de Duinenweg

Beantwoording gemeente

De gemeente neemt met genoeg kennis van deze opmerking.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.4 Indiener vraagt de berekening van de bergingsopgave zonder gevoeligheidsfactor uit te voeren, omdat het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt.

Beantwoording gemeente

Deze opmerking wordt verwerkt in de toelichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 1.5 Indiener merkt op dat te zijner tijd een watervergunning nodig is, omdat het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt.

Beantwoording gemeente

Deze opmerking is gedeeld met de initiatiefnemer.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

- 2.1 Indiener is van mening dat er onvoldoende omgevingsdialoog is gevoerd en dat ingebrachte zaken niet zijn overgenomen in het plan.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.6.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.2 Indiener is van mening dat er nader onderzoek naar de das moet plaatsvinden, omdat hij informatie heeft dat er op korte afstand van de locatie Heidepark Oisterwijk een dassenburcht aanwezig is.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 2.3 Indiener is van mening dat er verkeerde parkeernormen en verkeerde kencijfers voor de verkeersgeneratie zijn gehanteerd, waardoor ook het stikstofdepositieonderzoek niet correct is.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 2.4 Indiener is van mening dat de onverharde Kollenburgsebaan dermate slecht is dat deze niet als calamiteitenroute kan worden gebruikt. Bovendien wil indiener verzekerd zien

dat deze weg uitsluitend als calamiteitenroute wordt gebruikt en geen dienst zal doen voor de reguliere ontsluiting van het recreatiepark.

Beantwoording gemeente

De Interregionale Adviesleidraad Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2022 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant stelt onder meer regels aan de bereikbaarheid van hulpdiensten aan een incidentlocatie. Daarin is het volgende opgenomen:

- 1. Voor de bereikbaarheid van het eigen terrein (lees: het recreatieterrein) vanaf de openbare weg is minimaal één toegangsweg aanwezig, die geschikt is voor hulpdiensten. In het geval evacuatie van personen nodig is, mag dit niet plaatsvinden via de route van hulpdiensten.*
- 2. De minimale berijdbare breedte van openbare gebiedsontsluitingswegen bedraagt minimaal 5,5 meter en van openbare erftoegangswegen minimaal 4,5 meter.*

Ad 1

Voor de toegang van het recreatieterrein is de reguliere entree vanaf de Oirschotsebaan geschikt. De ontsluitingsroute die op het recreatieterrein wordt aangelegd wordt zodanig ingericht dat hulpdiensten alle recreatie-eenheden tot op minimaal 60 meter kunnen bereiken. De calamiteitenontsluiting aan de Kollenburgsebaan dient als evacuatieroute voor personen.

Ad 2

De breedte van de gebiedsontsluitingsweg Oirschotsebaan bedraagt ongeveer 6 meter. Daarmee voldoet de weg aan de gestelde breedte. De Kollenburgsebaan is een zandweg met een breedte van 3,5 tot 4,5 meter. De zandweg gaat over in bermen. De afstand tussen de bomen aan weerszijden van de weg bedraagt 5,5 tot 6 meter. Mede gezien de verkeersintensiteit op de Kollenburgsebaan zeer laag is, is de weg geschikt als calamiteitenroute.

Indiener vraagt te borgen dat de entree aan de Kollenburgsebaan uitsluitend als calamiteitenontsluiting gebruikt wordt. De planregels en verbeelding worden hierop aangepast.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- 2.5 Indiener doet de suggestie om het fietspad ter hoogte van de entree van het park aan de Oirschotsebaan uit te buigen om hiermee een nog veiligere ontsluiting te krijgen.

Beantwoording gemeente

Gemeente en initiatiefnemer hebben de intentie om het fietspad uit te laten buigen ter plaatse van de nieuwe inrit van het recreatiepark. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte. Uitwerking hiervan volgt op een later moment.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.6 Indiener is van mening dat er geen sprake is van een verkeersveilige ontsluiting van het nieuwe recreatiepark, zeker waar het gaat om het recreatieverkeer op de Heikant en de Fransebaan.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.7 Indiener is van mening dat het hotelconcept dat in de toelichting wordt genoemd niet mogelijk is op basis van de planregels.

Beantwoording gemeente

Het recreatieconcept omvat geen hotel, maar uitsluitend recreatie nachtverblijf in recreatiemiddelen. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 2.8 Indiener is van mening dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden om vrijstelling te verkrijgen van de Interim Omgevingsverordening, omdat er onvoldoende draagvlak is bij de omgeving.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

- 3.1 Indiener geeft aan dat in het bos Hanenberg een dassenfamilie leeft en is van mening dat de ontwikkeling deze familie verstoort.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 3.2 Indiener is van mening dat het karakter van de straat Heikant verstoord gaat worden, doordat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling van het recreatiepark.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 3.3 Indiener is van mening dat het landschap en de biodiversiteit flink worden verstoord. Indiener vraagt zich af of de stikstofberekening correct is.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 3.4 Indiener acht het verstandiger om een bestaande camping te optimaliseren in plaats van een nieuw recreatiepark te vestigen. Indiener is van mening dat er inmiddels genoeg recreatieparken zijn.

Beantwoording gemeente

Het uitplaatsen van Camping De Reebok vormt aanleiding voor het bestemmingsplan. Deze uitplaatsing is al in 1992 voorzien om de ecologische verbinding tussen de natuurgebieden Kampina en Oisterwijkse Bossen en Vennen mogelijk te maken. Het moderniseren van de bestaande camping is daarom niet aan de orde.

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.2.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

- 4.1 Indiener is van mening dat uit gesloten overeenkomsten volgt dat het perceel Duinenweg 4 buiten het bestemmingsplan gehouden moet worden. Indiener stelt dat de bedrijfswoning Duinenweg 4 al jaren niet meer toebehoort tot de camping en daarom niet kan worden ingezet als compensatie voor de verplaatsing van de camping.

Beantwoording gemeente

De voormalige bedrijfswoning is onderdeel van de recreatieve bestemming van de huidige Camping De Reebok, ongeacht de eigendomssituatie van bedrijfswoning en camping. Uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat sanering van de gehele camping, inclusief bedrijfswoning, voorwaarde is voor de nieuwvestiging van het recreatiepark aan de Oirschotsebaan. Het ontwerpbestemmingsplan geeft invulling aan die voorwaarde. Gelet op de betrokken belangen is het naar het oordeel van de gemeente niet wenselijk om de locatie buiten het bestemmingsplan te houden. Dat zou namelijk betekenen dat het gehele bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in de gesloten overeenkomsten nergens wordt gesproken over het buiten het bestemmingsplan laten van de voormalige bedrijfswoning. Het staat de gemeente vrij om bestemmingsplangrenzen te leggen naar eigen inzicht en voor een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.2 Indiener is van mening dat de handelwijze van de gemeente willekeurig is en strijdig met het vertrouwensbeginsel, en daarmee in strijd met alle beginselen van behoorlijk bestuur, omdat enkele passages in het ontwerpbestemmingsplan duiden op misleiding en miskennis.

Beantwoording gemeente

Indiener maakt niet duidelijk om welke passages het precies gaat. In navolging op de met indiener gesloten overeenkomsten heeft de gemeente zich ingespannen een woonbestemming op de locatie Duinenweg 4 mogelijk te maken. Omdat de gedane inspanning niet leidt tot het beoogde resultaat, heeft de gemeente eerder aan indiener gevraagd of hij – onder een passende vergoeding – wil afzien van zijn rechten. Indiener heeft daar positief op geantwoord. Terwijl de onderhandeling over de passende vergoeding loopt, heeft het college de volgende stap gezet in het ontwerpbestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van misleiding en miskennis. Van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is geen sprake.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.3 Indiener stelt aan dat de gemeente heeft aangegeven dat het saneren van Duinenweg 4 nodig zou zijn voor het mogelijk maken van een ecologische ontwikkelingszone, terwijl Natuurmonumenten aangeeft geen belemmering te zien in het voortbestaan van de woning.

Beantwoording gemeente

De stelling van indiener ten aanzien van het standpunt van de gemeente is niet correct. Het saneren van de voormalige bedrijfswoning is geen voorwaarde om tot ecologische ontwikkeling te komen, maar – zoals onder 4.1 al aangegeven – wel voorwaarde om de nieuwvestiging van het recreatiepark aan de Oirschotsebaan mogelijk te maken.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.4 Indiener constateert dat de gemeente, Natuurmonumenten en het COA zijn overeengekomen dat het COA het terrein van Camping De Reebok tot 31 oktober 2025 voor de opvang van asielzoekers mag gebruiken, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het recreatieve gebruik pas uiterlijk 31 december 2025 moet zijn beëindigd en de gronden moeten zijn opgeleverd. Indiener

stelt daarbij dat recreatieve gebruik al in 2021 is beëindigd en dat onduidelijk is hoe het afwijkende gebruik is geregeld.

Beantwoording gemeente

In overeenstemming met een in de gemeenteraad aangenomen motie en de tussen partijen gesloten overeenkomsten, mag het COA het terrein van Camping De Reebok tot en met 30 september 2025 gebruiken voor de opvang van maximaal 100 kansrijke asielzoekers en statushouders. Statushouders zijn personen die hun asielprocedure hebben doorlopen, een verblijfsvergunning hebben gekregen en in afwachting zijn van een reguliere woning. Na beëindiging van het gebruik heeft de campingexploitant nog enkele maanden de tijd om de gebouwen en terreinen natuurschoon op te leveren. Deze privaatrechtelijke overeenkomst is publiekrechtelijk vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat het gebruik van het recreatieterrein door het COA tijdelijk is, een duidelijke einddatum heeft én er sprake is van een humanitaire grondslag, wordt dit gebruik passief gedoogd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.5 Indiener stelt dat het saneren van de voormalige bedrijfswoning Duinenweg 4 noodzakelijk is gebleken om een bedrijfswoning toe te kunnen staan op de nieuwe recreatielocatie aan de Oirschotsebaan, volgend uit een voorwaardelijke eis van de provincie. Indiener is voorts van mening dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur doordat hier niet openlijk over is gecommuniceerd en er ook voor gekozen had kunnen worden op de nieuwe locatie geen bedrijfswoning toe te laten. Indiener geeft aan dat hij hierdoor gedwongen wordt om het bestemmingsplan aan te vechten, hetgeen ook de ontwikkeling van het nieuwe recreatiepark zal ophouden.

Beantwoording gemeente

De stelling van indiener is niet correct. Op basis van artikel 3.81 van Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de sanering van de gehele Camping De Reebok, inclusief bedrijfswoning, voorwaarde voor de nieuwvestiging van het recreatiepark aan de Oirschotsebaan, ongeacht of er op het nieuwe park een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Als onderdeel van de inspanningsverplichting jegens indiener heeft de gemeente de mogelijkheid van het behoud van de voormalige bedrijfswoning in ruil voor het afzien van een bedrijfswoning op het nieuwe recreatiepark voorgesteld. Hierop volgde een negatieve reactie van de provincie.

De mening van indiener over het onvoldoende communiceren wordt niet herkend. In gesprekken met indiener heeft de gemeente steeds aangegeven uitvoering te willen geven aan de inspanningsverplichting. Daarvoor hebben diverse gesprekken met de provincie plaatsgevonden. Toen bleek dat publiekrechtelijke regels in de Interim Omgevingsverordening deze uitvoering in de weg stonden, heeft de gemeente het onder 4.2 genoemde verzoek gedaan. Wij vertrouwen erop dat er overeenstemming wordt bereikt met indiener over de passende vergoeding, waardoor indiener geen

beroep hoeft in te stellen tegen het bestemmingsplan. Van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is geen sprake.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.6 Indiener wekt de indruk dat de gemeente recent pas onderkend heeft dat de sanering van Camping De Reebok leidt tot verbetering van de koppeling van natuurgebieden.

Beantwoording gemeente

De indruk van indiener is niet correct. Sanering van Camping De Reebok, met het doel om de natuurgebieden Kampina en Oisterwijkse Vennen te verbinden, was immers een van de aanleidingen om in 1992 een overeenkomst met indiener te sluiten.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 4.7 Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan onuitvoerbaar is. Indiener verwijst hier op de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.6 tot sloop van alle gebouwen van Camping De Reebok. Indiener is eigenaar van het legaal gerealiseerde gebouw en heeft niet de intentie het gebouw te slopen.

Beantwoording gemeente

Deze voorwaardelijke verplichting is de aanleiding voor gemeente om met indiener in gesprek te gaan over een passende vergoeding, waarna het gebouw gesloopt kan worden en voldaan kan worden aan de voorwaardelijke verplichting. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is geen sprake. Bij de huidige stand van zaken, inhoudende dat wordt gezien of een minnelijke oplossing mogelijk is (en uitgaande van de sloop met wederzijds goedvinden), is het niet evident dat de bestaande eigendomsverhoudingen in de weg staan aan de uitvoering van de voorwaardelijke verplichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

- 5.1 Indiener wijst op de kaarten behorende bij het beleidsdocument Projectlocatie recreatie Oisterwijk uit 2008, waarin de aanduiding 'projectlocatie recreatie' is opgenomen op ongeveer 200 meter ten westen van de Oirschotsebaan. Indiener kan zich er niet vinden dat het nieuwe recreatiepark tegen de Oirschotsebaan is gelegd, terwijl tijdens de omgevingsdialogoog genoemde 200 meter afstand en ook 80 meter afstand van de Oirschotsebaan zijn genoemd. Indiener vraagt in hoeverre de omgevingsdialogen reëel of mogelijk zelfs misleidend zijn geweest.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.1.

Uit de verslagen van de gevoerde omgevingsdialoog en navraag bij de initiatiefnemer volgt dat de afstanden van 200 meter en 80 meter nooit aan de orde zijn gekomen tijdens een dialoogmoment.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.2 Indiener geeft aan dat er sprake is van vermindering van het woongenot als gevolg van het nieuwe recreatiepark door vermindering van de landschapswaarde, geluidhinder, toename verkeersbewegingen en afname verkeersveiligheid, lichtvervuiling en afname van het uitzicht.

Beantwoording gemeente

Het bestemmingsplan omvat de omzetting van agrarisch grond naar een recreatiepark voor maximaal 200 verblijfseenheden. Dat leidt tot een verandering van het landschap. Doordat er sprake is van een landschappelijke inpassing die is afgestemd op de kenmerken van het omliggende gebied, worden de effecten op het landschap verzacht. Daardoor er sprake is van een acceptabele situatie.

In paragraaf 4.9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect geluidhinder. Daarin is opgenomen dat vakantiecentra tot milieucategorie 3.1 behoren, waarbij een richtafstand geldt van 50 meter. De afstand van het nieuwe bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' tot de woonbestemming van indiener bedraagt ongeveer 90 meter. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde eisen. Er is geen geluidhinder te verwachten.

In paragraaf 2.4.4 van voorliggend document wordt ingegaan op het aspect verkeersveiligheid.

Het nieuwe recreatiepark leidt tot nieuwe lichtbronnen in het gebied, in de vorm van lichtuitstraling vanuit de recreatie-eenheden en verlichting in de openbare ruimte. Het betreft lichtbronnen die laag zijn en niet boven de boomtoppen van de omliggende groenstructuur reiken. Daarnaast is het vanuit ecologisch belang de hoeveelheid licht te beperken en te richten van natuurgebied áf. De lichtuitstraling naar buiten het park is zeer beperkt. Er is geen lichthinder te verwachten.

Zoals hiervoor al aangegeven leidt het plan tot een verandering van het landschap. De afname van het uitzicht vanuit het woonperceel van indiener is echter beperkt, doordat het recreatiepark op enige afstand ligt van het woonperceel en qua omvang relatief beperkt is. Tot slot wordt gemeld dat er geen 'recht op uitzicht' bestaat. Uitzicht kan veranderen als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.3 Indiener spreekt diens bezorgdheid uit ten aanzien van de riolering en wijst op storingen aan de drukriolering die eerder hebben plaatsgevonden.

Beantwoording gemeente

Elke gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater naar een zuiveringsinstallatie. Hiervoor is in de Oirschotsebaan drukriolering aangebracht. Mogelijk moeten voor het nieuwe recreatiepark aanvullende maatregelen hiertoe getroffen te worden. De huidige voorzieningen worden vooraf hierop getoetst.

Het is niet toegestaan hemelwater te lozen op de drukriolering. (art 10, Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022).

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5.4 Indiener vreest voor planschade aan diens woonlocatie.

Beantwoording gemeente

Ondanks voorgaande beschouwing staat het indiener vrij om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen. Dit kan pas na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

- 6.1 Indieners melden dat de vier recreatiewoningen in 2004 gerealiseerd zijn, waarbij de gemeente de voorwaarde stelde dat het beheer van de recreatiewoningen door Camping De Reebok moet plaatvinden en dat gebruik gemaakt moet kunnen worden van de voorzieningen (waaronder nutsvoorzieningen) op De Reebok. Door het verdwijnen van De Reebok kan niet meer voldaan worden aan de gestelde voorwaarden.

Beantwoording gemeente

Voor de gemeente was de beschikbaarheid van een beheersorganisatie en het gebruik van collectieve voorzieningen inderdaad voorwaarde voor het verlenen van de vergunning. Voor zover bekend is niet gesteld dat het beheer specifiek bij Camping De Reebok zou moeten liggen. Beheer door De Reebok was overigens wel een logische keuze, gezien de korte afstand en gezien het feit dat de exploitant van De Reebok initiatiefnemer was van de recreatiewoningen. Overigens was destijds al bekend dat het functioneren van De Reebok eindig was.

Er is ook geen sprake van afhankelijkheid van Camping De Reebok als het gaat om nutsvoorzieningen. De vier recreatiewoningen hebben eigen nutsvoorzieningen en maken geen gebruik van nutsvoorzieningen van Camping De Reebok.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6.2 Indieners schetsen dat de gevolgen van het gebruik van Camping De Reebok voor de opvang van asielzoekers groot is. Indieners wijzen daarbij op het gevoel van onveiligheid en onrust. Daarnaast wijzen indieners op het gebrek aan de wetenschap ten aanzien van de besluitvorming omtrent verlenging van het contract met het COA.

Beantwoording gemeente

Het is correct dat de Gemeente Oisterwijk, Natuurmonumenten, Recreatie Company BV en het COA zijn overeengekomen dat de opvang van asielzoekers is verlengd tot 30 september 2025. Dat daar grote druk vanuit het COA op Natuurmonumenten zou zijn uitgegaan, is bij de gemeente niet bekend. Er hebben geen noemenswaardige incidenten voorgedaan in de opvanglocatie. Van feitelijke negatieve effecten is daarom geen sprake.

Ter informatie melden wij dat de opvanglocatie wordt gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 100 kansrijke asielzoekers en statushouders. Statushouders zijn mensen waarvan het verzoek om asiel is gehonoreerd met een verblijfsvergunning. Het betreft voornamelijk gezinnen, die in afwachting zijn van een reguliere woonruimte. Het COA heeft aangegeven te zorgen voor een evenwichtige samenstelling voor wat betreft herkomst, geslacht, leeftijd en gezinssituatie.

Tot slot is het vermeldingswaardig dat er een camera is geplaatst bij de ingang van het terrein. Hoewel er geen directe aanleidingen zijn om deze camera te plaatsen, draagt deze bij aan het gevoel van veiligheid van de omwonenden.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6.3 Indieners zijn van mening dat het gebied met de vier recreatiewoningen meegenomen had moeten worden in het bestemmingsplan "Verplaatsing De Reebok", omdat er een directe relatie is met De Reebok. Vervolgens geven indieners een motivering waarom aan de vier recreatiewoningen een (hybride) woonbestemming gegeven zou kunnen worden.

Beantwoording gemeente

In de geldende bestemmingsplannen "Verblijfsrecreatieterreinen" en "Herziening verblijfsrecreatieterreinen" is geen directe ruimtelijke relatie gelegd tussen Camping De Reebok en de vier recreatiewoningen. Planologisch-juridisch gezien is er dan ook geen relatie. Het is dan ook niet noodzakelijk om de vier recreatiewoningen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Het toekennen van een woonbestemming aan recreatiewoningen is strijdig met artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, die als toetsingskader dient bij het bestemmingsplan, én artikel 5.77 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, die van kracht is geworden op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet. De gemeente kan daarom niet meewerken aan een woonbestemming voor de vier recreatiewoningen, los van de vraag of vier reguliere woningen op deze locatie ruimtelijke wenselijk zijn.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6.4 Indieners zijn van mening dat het wegbestemmen van Camping De Reebok niet passend is, als geen herbestemming van de vier recreatiewoningen plaatsvindt. Indieners wijzen erop dat recreatief verblijf in de recreatiewoningen onmogelijk wordt door beëindiging van De Reebok, hetgeen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording gemeente

Zoals eerder aangegeven bevat het geldende bestemmingsplan geen ruimtelijke relatie tussen Camping De Reebok en de vier recreatiewoningen, en is er geen afhankelijkheid van de nutsvoorzieningen van De Reebok. Het is aan de eigenaren van de vier recreatiewoningen om alternatieve wijzen van verhuur te onderzoeken.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

- 7.1 Indiener verwacht dat diens bedrijfsvoering onevenredig wordt belemmerd, omdat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuwe recreatiebestemming. Indiener draagt daarbij aan dat niet duidelijk is of er wordt voldaan aan de afstand van 50 meter die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden aangehouden tussen de veehouderij en het recreatiepark. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de uitbreidingsmogelijkheden van diens bedrijf als gevolg van het nieuwe recreatiepark.

Beantwoording gemeente

Indiener haalt de juiste afstand van 50 meter aan, die is opgenomen in artikel 4, eerste lid onder b van de Wet geurhinder en veehouderij. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze het plan voldoet aan deze 50 meter. Bovendien is ook beoordeeld dat het verblijfsklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen ruimschoots voldoet aan de daaraan gestelde eisen (zoals is toegelicht in paragraaf 4.10 van de plantoelichting). De gemeente vindt het daarbij van belang dat recreatiewoningen niet permanent bewoond worden en dat om die reden een hogere mate van geurhinder aanvaardbaar mag worden geacht dan bij 'reguliere woningen'.

In geval van een uitbreiding van de veehouderij moet worden getoetst aan de nieuwe situatie en aan de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden. De regelgeving ten aanzien van geurhinder van veehouderijen is overigens inhoudelijk niet veranderd ten opzichte van de – inmiddels vervallen – Wet geurhinder en veehouderij. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor blijft de minimale afstand tot geurgevoelige gebouwen buiten de bebouwde kom 50 meter. Een toekomstige

uitbreiding van de veehouderij van indiener vindt logischerwijs plaats naar een of beide zijkanten van het agrarisch bouwvlak of aan de achterzijde. Daardoor komt het bedrijf niet dicht bij het nieuwe recreatiepark. Hier komt bij dat recreatiewoningen waarschijnlijk geen geurgevoelige gebouwen zijn in de zin van artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Een eventuele omschakeling naar een veehouderij met landbouwhuisdieren mét geuremissiefactor is ter plaatse niet toegestaan op basis van artikel 5.65 van de provinciale Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het ontwerpbestemmingsplan "Verplaatsing De Reebok" vormt geen extra beperking voor een toekomstige uitbreiding van de veehouderij.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.2 Het stoort indiener dat de gemeenteraad ten onrechte de indruk is gewekt dat er geen overwegende bezwaren tegen het plan zouden zijn. Indiener geeft aan dat er diverse malen handtekeningen zijn opgehaald en er is ingesproken bij de gemeente tegen het plan.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.6.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.3 Indiener is van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de provinciale Interim Omgevingsverordening, omdat er geen sprake is van een vergelijkbare gebruiksactiviteit met een gelijke omvang aan bebouwing doordat op de oude locatie uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan en recreatiewoningen zijn uitgesloten. Daarnaast is indiener van mening dat niet voldaan wordt aan de Interim Omgevingsverordening waar het gaat om de omvang van gezamenlijke bebouwing. Tot slot meent indiener dat de nieuwe locatie onvoldoende beoordeeld is ten aanzien van aanzienlijke winst voor de natuur.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.4 Indiener is van mening dat het plan leidt tot een verdere belasting van het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', hetgeen ook consequenties heeft voor de bedrijfsvoering van indiener. Daarnaast geeft indiener aan dat het plan leidt tot aantasting van beschermde diersoorten op de nieuwe locatie.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.5 Indiener is van mening dat onvoldoende gemotiveerd is dat er behoefte is aan het nieuwe recreatiebedrijf, dat zich richt op de doelgroep 'empty nesters'. Indiener wijst daarop het onderzoek aan toont dat slechts 50% van de bezoekers bestaat uit deze doelgroep en dat in de gemeentelijke Omgevingsvisie is opgenomen dat er sprake is van een overaanbod aan recreatiebedrijven.

Beantwoording gemeente

In de gemeentelijke Omgevingsvisie is genoemd dat er een overaanbod is in veel branches van de vrijetijdssector en dat alleen vernieuwende vrijetijdsconcepten succesvol kunnen zijn als die een duidelijk keuze maken voor een bepaalde doelgroep. Het nieuwe recreatiepark voorziet in een aanbod dat vooral de doelgroep 'empty nesters' aantrekt. Het gaat hier om 50-plussers waarvan de kinderen niet meer thuiswonen. Daarnaast is de verwachting dat ook gezinnen met kinderen gebruik zullen gaan maken van het park.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.6 Indiener geeft aan dat in de laddertoets niet beoordeeld is of er behoefte is aan een restaurant dat ook niet-bezoekers van het recreatiepark verwelkomt.

Beantwoording gemeente

Het inrichtingsplan van de initiatiefnemer voorziet in een kleinschalig restaurant, gericht op parkgasten en passanten, zoals wandelaars en fietsers. Een nadere invulling is daar overigens nog niet aan gegeven. Hoewel dat niet expliciet in de laddertoets is genoemd, is een beoordeling van het restaurant niet nodig, omdat de bruto vloeroppervlakte van het restaurant maximaal 300 m² zal gaan bedragen. De realisering van de horecafunctie is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.4.1 van de plantoelichting). De zienswijze geeft geen aanleiding waarom geen behoefte zou bestaan aan de horecafunctie.

De maximale oppervlakte van 300 m² wordt vastgelegd in de planregels.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan.

- 7.7 Indiener is van mening dat onvoldoende beoordeeld is of het plan binnen het bestaand stedelijk gebied gevestigd kan worden. Bovendien is indiener van mening dat verder gekeken had moeten worden dan de gemeentegrenzen, omdat het park een bovenregionaal karakter heeft.

Beantwoording gemeente

Het nieuwe recreatiepark heeft met 11 hectare een flinke omvang. Zonder specifieke beoordeling kan gesteld worden dat hiervoor geen ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimten binnen het stedelijk gebied die vrij zijn worden gereserveerd voor woningbouw en stedelijke functies. De functie van verblijfsrecreatie sluit bovendien beter aan bij het landelijke gebied.

Zoals in de gemeentelijke Omgevingsvisie is beschreven, is de vrijetijdseconomie een belangrijke sector in Oisterwijk, verantwoordelijk voor bijna 10% van de werkgelegenheid. Het is daarom wenselijk een recreatiepark van deze omvang binnen de gemeentegrenzen te behouden. Er is daarom niet naar een locatie buiten Oisterwijk gekeken.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.8 Indiener is van mening dat niet wordt voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen, omdat gebruik is gemaakt van de verkeerde normen bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is indiener van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de maximale capaciteit van het restaurant, waardoor er mogelijk nog meer parkeerplaatsen nodig gaan zijn.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 7.9 Indiener constateert dat de gemeente onderkent dat het nieuwe recreatiepark effecten heeft op de verkeersinfrastructuur, maar dat onvoldoende duidelijk is welke verkeersmaatregelen worden uitgevoerd en indiener daarmee niet kan beoordelen welke effecten er zijn voor diens bedrijf.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

- 8.1 Indiener is van mening dat de gemeenteraad ten onrechte de indruk heeft gewekt dat er geen overwegende bezwaren tegen het plan zouden zijn. Indiener geeft aan dat er diverse malen handtekeningen zijn opgehaald en er is ingesproken bij de gemeente tegen het plan.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.6.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.2 Indiener geeft aan dat een groot deel van het nieuwe recreatiepark buiten de 'projectlocatie recreatie' uit het Reconstructieplan ligt. Indiener heeft hier meerdere malen op gewezen.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.3 Indiener is van mening dat er geen nieuwvestiging mag plaatsvinden op deze locatie, omdat er geen sprake is van een VAB-locatie.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.4 Indiener is van mening dat het nieuwe recreatiepark leidt tot een verdere belasting van het nabijgelegen en al overbelaste Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', als gevolg van ammoniak, geur en luchtkwaliteit. Daarnaast geeft indiener aan dat het plan leidt tot aantasting van beschermde diersoorten op de nieuwe locatie en dat een omzetting van agrarisch naar recreatie niet wenselijk is.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in de paragrafen 2.4.2 en 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.5 Indiener geeft aan dat de omgevingsdialoog is gevoerd op basis van oude tekeningen en informatie.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.6.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.6 Indiener wijst erop dat de initiatiefnemer van het recreatiepark kon weten van de eindigheid van Camping De Reebok. Indiener is van mening dat er niet meer natuur en landschap opgeofferd moet worden, als gevolg van verslechtering van de natuur en nieuwe inzichten daarop.

Beantwoording gemeente

In 1992 is met de toenmalige exploitant van Camping De Reebok overeengekomen dat de camping aan de Duinenweg 4 zou worden beëindigd, maar ook dat de gemeente zich inspant tot het vinden van een nieuwe locatie voor het recreatiebedrijf. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.7 Indiener is van mening dat een verdergaande recreatieve druk op het gebied negatieve invloed heeft op dier en bewoner in het gebied.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.2.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8.8 Indiener geeft aan zich het recht te behouden om planschade in te dienen tegen het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Ondanks voorgaande beschouwing staat het indiener vrij om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen. Dit kan pas na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

- 9.1 Indiener geeft aan dat het nieuwe recreatiepark teveel een inbreuk vormt op het buitengebied. Een buitengebied dat naar mening een meerwaarde heeft door zijn openheid en leefgebied voor natuur.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 9.2 Indiener is van mening dat het nieuwe park leidt tot een te hoge verkeersdruk op de wegen in het buitengebied.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 9.3 Indiener geeft aan dat de nieuwvestiging van het recreatiepark een inbreuk is op diens woongenot, als gevolg van drukte op de wegen en geluid van recreanten.

Beantwoording gemeente

Het beantwoording van het aspect verkeer is opgenomen in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 9.4 Indiener is van mening dat de vestiging van het recreatiepark leidt tot onttrekking van natuur en dat de toenemende verharding leidt tot wateroverlast.

Beantwoording gemeente

De beantwoording van het aspect natuur is opgenomen in paragraaf 2.4.3.

Het recreatiepark voorziet in een eigen infiltratievoorziening voor de opvang van hemelwater. Er zal geen sprake zijn van overlast voor de omgeving.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10

- 10.1 Indiener is van mening dat de gevoerde omgevingsdialoog geen waarde meer heeft, omdat het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontwerp voor het nieuwe recreatiepark niet aan de orde is gekomen.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.6.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 10.2 Indiener is van mening dat de conclusies uit de uitgevoerde quickscans natuurwaarden niet kloppen, omdat indiener sporen van de das aantreft en eveneens melding maakt van aanwezigheid van buizerds en valken.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 10.3 Indiener constateert dat er een afstand van 50 meter is aangehouden tussen het terrein van de politiehondenvereniging en het nieuwe recreatiepark. Indiener is echter van mening dat deze afstand niet toereikend is, omdat het (storende) geblaf van honden veelal te horen is tot op meer dan 100 meter.

Beantwoording gemeente

De in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde afstand van 50 meter volgt uit de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009), die een algemeen geaccepteerde bron vormt voor beoordeling van milieufstanden. Het plan voldoet aan deze afstand. Er is geen aanleiding om daarvan af te wijken.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 10.4 Indiener woont tevens aan de Oirschotsebaan en geeft aan dat de verkeersintensiteit op Oirschotsebaan met een derde toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Indiener is van mening dat dit overlast gaat geven en de verkeersveiligheid in gevaar brengt.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11 – Natuurmonumenten

- 11.1 Indiener spreekt diens nadrukkelijke steun uit voor het bestemmingsplan, omdat die de natuurbestemming voor het vrijkomende terrein voor de toekomst vastlegt. Indiener vraagt wel om onderdelen van het bestemmingsplan aan te passen of nader te bezien.

Beantwoording gemeente

De gemeente neemt met genoeg kennis van deze steun. De aan te passen onderdelen komen hierna aan de orde.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 11.2 Indiener vraagt te beoordelen of alle in artikel 5.3 opgenomen werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig moeten zijn, hetgeen kan leiden tot onnodige bureaucratie.

Beantwoording gemeente

Vertrekpunt voor de planregels van de bestemming 'Natuur' zijn de planregels die de gemeente Oisterwijk hanteert voor natuur in het buitengebied. Hoewel we bureaucratie graag voorkomen, is het van belang te borgen dat er geen ongewenste activiteiten kunnen plaatsvinden. We constateren dat we overeenstemming over het inrichtingsplan dat als bijlage bij de planregels is gevoegd.

Het voorgaande in ogenschouw nemende houden we vast aan de in artikel 5.3.1 opgenomen werken en werkzaamheden, maar vullen we artikel 5.3.2 aan met de uitzondering voor de uitvoering van het inrichtingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels.

- 11.3 Indiener vraagt enkele werkzaamheden in artikel 5.3.1 te verbieden, in plaats van met een omgevingsvergunning mogelijk te maken, omdat het ter plaatse ongewenste werkzaamheden zijn.

Beantwoording gemeente

Zoals hiervoor aangegeven is aangesloten bij de algemeen gehanteerde regels voor 'Natuur' in het buitengebied van Oisterwijk. Omdat we ervan uit mogen gaan dat indiener eigenaar van de gronden is of wordt, en dat ook zal blijven, zien we niet het gevaar dat er ongewenste activiteiten gaan plaatsvinden. De planregels worden hieromtrent niet aangepast.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 11.4 Indiener vraagt de overgangsregels in artikel 19 aan te passen, omdat het wat haar ongewenst is dat er op basis van het overgangsrecht bebouwing en gebruik overeenkomstig de oude bestemming aanwezig blijft.

Beantwoording gemeente

De inhoud van formulering van de overgangsregels in een bestemmingsplan is wettelijk voorgeschreven. Daarnaast zijn de overgangsregels ook noodzakelijk, omdat op het moment van inwerkingtreding het bestaande gebruik nog aanwezig is. Dit geldt zowel op de huidige locatie van Camping De Reebok, als op de nieuwe locatie. Voorkomen moet worden dat het bestaande gebruik als strijdig moet worden aangemerkt.

Artikel 6.4.7 van het ontwerpbestemmingsplan voorziet overigens in een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het beëindigen van het bestaande gebruik en het verwijderen van de bestaande bebouwing. Daarmee is dit onderdeel in voldoende mate geborgd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 11.5 Indiener geeft aan graag met de gemeente in overleg te treden over de ontsnipperende maatregelen op de belendende percelen.

Beantwoording gemeente

De gemeente gaat hierover graag in gesprek na vaststelling van het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12

- 12.1 Indiener is van mening dat er teveel recreatieontwikkelingen zijn en dat de verplaatsing van Camping De Reebok leidt tot overspoeling van het gebied door toeristen.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.2.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 12.2 Indiener is van mening dat het nieuwe recreatiepark leidt tot teveel extra verkeer en daarmee tot onveilige situaties.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 12.3 Indiener is van mening dat het nieuwe recreatiepark leidt tot aantasting van natuur.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13

- 13.1 Indiener is tegen het omzetten van de bestemming agrarisch naar recreatie van het perceel aan de Oirschotsebaan en draagt hier een aantal argumenten voor aan.

Beantwoording gemeente

De argumenten worden hierna beantwoord.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 13.2 Indiener geeft aan dat de verkeersdrukke al enorm is toegenomen als gevolg van de bestaande campings.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 13.3 Indiener is van mening dat het nieuwe recreatiepark beschermde diersoorten bedreigt.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 13.4 Indiener constateert dat voorbij is gegaan aan de stikstofregels.

Beantwoording gemeente

De constatering van indiener is niet correct. In paragraaf 4.6 van de toelichting is ingegaan op de stikstofdepositie. Bijlage 12 bij de toelichting bevat een onderzoek met berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de verplaatsing van het recreatiebedrijf. Daaruit volgt dat het project voldoet aan de grenswaarden.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 13.5 Indiener geeft aan dat diens vertrouwen in het plan is afgenomen vanwege de steeds aangepaste plannen.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.6.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 14

- 14.1 Indiener is van mening dat de toelichting van het bestemmingsplan een te rooskleurig beeld schept van de afname van het aantal recreatie-eenheden. Indiener vraagt zich bovendien af of andere cijfers eveneens te rooskleurig zijn weergegeven.

Beantwoording gemeente

De in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen getallen en motiveringen zijn correct. Er heeft geen afweging plaatsgevonden op onjuiste, te rooskleurige cijfers.

In de toelichting is ervoor gekozen om de feitelijke situatie in 2015, bij de aanvang van de voorbereiding van het bestemmingsplan, te hanteren voor de vergelijking. Hoewel het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" (vastgesteld op 25 september 2014) op Camping De Reebok maximaal 290 recreatie-eenheden toestaat, waren er in 2015 nog 320 standplaatsen aanwezig. Het aantal van 30 standplaatsen viel onder het overgangsrecht en was derhalve rechtmatig aanwezig.

Een afname van het aantal recreatie-eenheden is geen doel van de verplaatsing van De Reebok. Vanwege de veranderde opzet van het park is er sprake van een ruimere opzet, waardoor er plaats is voor een lager aantal.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.2 Indiener is van mening dat de verkeersdruk op de omgeving onevenredig toe. Verder vraagt indiener zich af in hoeverre het kwalitatieve verschil tussen de ruimtelijke impact van een camping en een huisjespark is meegenomen.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.3 Indiener vraagt zich af in hoeverre de kwalitatieve omvang in voldoende mate is meegewogen in de effectbeoordeling van het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Met kwalitatieve omvang doelt indiener waarschijnlijk op de typen recreatieverblijven. Op Camping De Reebok betreft het hoofdzakelijk chalets en tijdelijke kampeermiddelen (zoals caravans, campers en tenten), terwijl het nieuwe recreatiepark voornamelijk zal worden ingericht met recreatiebungalows. Daarnaast is er sprake van een ruimere opzet van het park zodat het groen en natuurbeleving onderdeel zijn van het park. Deze andere opzet is meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan als het gaat om verkeer en parkeren, de milieutechnische uitstraling en de effecten op natuur (zowel gebieds- als soortenbescherming).

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.4 Indiener geeft aan dat niet uitgesloten is dat het extra verkeer leidt tot een te hoge geluidbelasting op omliggende woningen.

Beantwoording gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is een akoestische beschouwing uitgevoerd. Daaruit volgt dat het extra verkeer als gevolg van het nieuwe recreatiepark leidt tot een toename van 1,0 dB ter plaatse van de woningen Oirschotsebaan 19, 21 en 23 ten opzichte van de autonome geluidbelasting. Uit de hindertabel van het Handboek Hinderwet valt op te maken dat deze toename als 'geen hinder' gekwalificeerd kan worden. Er is daarom geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat als gevolg van het nieuwe recreatiepark

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 14.5 Indiener is van mening dat het plan leidt tot een toenemende recreatiedruk, die een jaarrond karakter zal krijgen in plaats van gebondenheid aan het hoogseizoen. Indiener wijst daarbij ook op het nabijgelegen recreatiepark Klein Oisterwijk.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.2.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.6 Indiener verwacht dat de toenemende recreatiedruk de instandhoudingsdoelstelling van Landgoed Rozephoeve zal bemoeilijken, voor zover het gaat om landbouw als natuurontwikkeling.

Beantwoording gemeente

De agrariërs van een aantal pachtboerderijen die onderdeel zijn van Landgoed Rozephoeve hebben zelf ook een zienswijze ingediend, omdat zij zorgen hebben over de effecten van het nieuwe recreatiepark op hun bedrijfsvoering. Gemakshalve verwijzen wij daarom naar de beantwoording onder 6.1.

Voor de effecten op de natuurontwikkeling verwijzen wij naar de beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.7 Indiener vraagt zich af in hoeverre een toename van het recreatieve aanbod zich verhoudt tot de maximale draagkracht van de recreatieve zone. Indiener is van mening dat de maximale draagkracht van het gebied nu al is bereikt, of zelfs al is overschreden.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.2.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.8 Indiener is van mening dat er geen rekening is gehouden met de draagkracht van het gebied als het gaat om luchtkwaliteit, natuur en verkeersveiligheid.

Beantwoording gemeente

In paragraaf 4.13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de effecten van het nieuwe recreatiepark op de luchtkwaliteit. Daaruit volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan fijnstof. Het plan voldoet daardoor aan de gestelde regels.

Voor de effecten op de natuurontwikkeling verwijzen wij naar de beantwoording in paragraaf 2.4.3.

Voor de effecten op het verkeer verwijzen wij naar de beantwoording in paragraaf 2.4.4.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.9 Indiener is van mening dat de gemeente beleid moet formuleren om de toenemende recreatiedruk in het gebied te voorkomen of tegen te gaan.

Beantwoording gemeente

Wij delen de mening van indiener. In 2022 heeft de gemeente de Visie Toerisme & Recreatie vastgesteld, waarin is aangegeven dat 'bestemmingsmanagement' noodzakelijk is. Hierin werkt de gemeente samen met de regiogemeenten aan de promotie en positionering van Oisterwijk op het gebied van toerisme en recreatie. Een belangrijk onderwerp daarbij is de draagkracht van het gebied. De gemeente werkt aan een instrument om de draagkracht van het gebied te kunnen analyseren, zodat nieuwe ontwikkelingen daaraan getoetst kunnen worden.

In paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een toetsing van nieuwe recreatiepark aan de Visie Toerisme & Recreatie 2022 opgenomen. Daaruit volgt dat sprake is van een passende situatie.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.10 Indiener verwijst naar een passage in de Visie Toerisme & Recreatie 2022 waaruit blijkt dat het voor de gemeente nog onzeker is welke effecten het ontwerpbestemmingsplan heeft op het aanbod van verblijfsrecreatie in de gemeente.

Beantwoording gemeente

In hoofdstuk 3 van de genoemde visie wordt het toeristisch-recreatieve profiel van Oisterwijk geschetst, waarbij in paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het aanbod in de gemeente. Daarin worden recreatiepark Klein Oisterwijk en het nieuwe recreatiepark beschreven. Vervolgens wordt het volgende gemeld: "Beide hebben met hun grote

aanbod direct invloed op het gehele aanbod en de sector. Komende tijd moet uitwijzen wat dit betekent voor de gemeente Oisterwijk.” Dat is het tekstdeel waar indiener op doelt.

Zowel Klein Oisterwijk als het nieuwe recreatiepark hebben een flinke omvang. De impact van beide parken op de omgeving is duidelijk. In paragraaf 2.4.2 is nader ingegaan op de recreatiedruk. Die is passend. Het gaat juist om toekomstige ontwikkelingen in het gebied die kritisch moeten worden bekeken als het gaat om impact op de omgeving.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.11 Indiener wijst wederom op passages uit de Visie Toerisme & Recreatie 2022 en is van mening dat op basis daarvan niet onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aantoonbare vraag c.q. behoefte aan het nieuwe recreatiepark.

Beantwoording gemeente

Bijlage 5 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bevat de toetsing van de ontwikkeling aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdeel van die toetsing is het aantonen van de behoefte aan de voorziene ontwikkeling. Daaruit volgt dat de exploitant van het nieuwe recreatiepark met name ‘empty nesters’ en actieve en vitale senioren als doelgroepen ziet. Uit het rapport valt op te maken dat deze doelgroepen groeiende zijn en dat deze in Midden-Brabant nog niet benaderd zijn. De opzet van het recreatiepark en de aanwezige voorzieningen op het park en in de omgeving sluiten aan bij deze doelgroepen. De vraag c.q. behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is daarmee in voldoende mate aangetoond.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.12 Indiener merkt op dat er op dit moment al sprake is van een flinke recreatiedruk op Landgoed Rozephoeve en verwacht dat de komst van het nieuwe recreatiepark de recreatiedruk verder zal toenemen.

Beantwoording gemeente

Zie beantwoording in paragraaf 2.4.2.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.13 Indiener wijst opnieuw op de Visie Toerisme & Recreatie 2022 en de daarin opgenomen opgaven inzake betere spreiding van bezoekers, de maatschappelijke toegevoegde waarde van initiatieven en het voorkomen van permanente bewoning.

Indiener vraagt zich af het nieuwe recreatiepark niet averechts werkt in de opgave om bezoekers aan Oisterwijk meer te spreiden, zowel in plaats als tijd.

Indiener vraagt zich af in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende toevoeging van maatschappelijke waarde als bedoeld in de visie.

Indiener is van mening dat onvoldoende is uitgesloten dat permanente bewoning van het park kan plaatsvinden.

Beantwoording gemeente

De opzet van het nieuwe recreatiepark heeft tot gevolg dat er een jaarronde exploitatie mogelijk is. Vanwege deze jaarronde exploitatie leidt juist tot een spreiding van bezoekers. Een recreatiepark met standplaatsen voor tenten en caravans heeft juist een concentratie in de zomermaanden, met uitlopers in het voor- en najaar. Een jaarrond functionerend recreatiepark kan daardoor af met een kleiner aantal recreatie-eenheden om eenzelfde aantal bezoekers te kunnen ontvangen in een kalenderjaar.

De maatschappelijke bijdrage is tweeledig. Enerzijds is er de uitplaatsing van Camping De Reebok vanuit het Natura 2000-gebied. Hierdoor ontstaat er een betere ecologische verbinding tussen beide delen van het Natura 2000-gebied.

Daarnaast is er de maatschappelijke bijdrage op de locatie zelf. Die wordt gevormd door de aanzienlijke omvang nieuw groen met voedselbos op het nieuwe recreatiepark.

Permanente bewoning is uitgesloten in artikel 6.4.1 van de planregels.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.14 Indiener is van mening dat eerst de bestaande mobiliteitsknelpunten moeten zijn opgelost, voordat ingestemd kan worden met het plan dat leidt tot een verkeerstoename.

Beantwoording gemeente

De gemeente onderkent dat belasting die toerisme en recreatie op bepaalde momenten geven op het buitengebied. Zoals onder 13.9 al is aangegeven, werkt de gemeente aan een instrument om de draagkracht van het gebied te kunnen analyseren, om – indien nodig – gerichte maatregelen te kunnen nemen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.15 Indiener is van mening dat diens belangen onvoldoende zijn afgewogen ten opzichte van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de ontwikkeling op Landgoed Rozephoeve. Desondanks kan worden gesteld dat er voldoende aandacht is geweest voor de belangen van indiener. Uit beoordeling van de recreatiedruk,

verkeerseffecten en milieuafstanden zijn geen belemmeringen gevolgd voor de omgeving en daarmee ook niet voor Landgoed Rozephoeve.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.16 Indiener is van mening dat de gemeente in strijd met haar eigen Visie Toerisme & Recreatie handelt als het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beantwoording gemeente

Wij delen de mening van indiener niet. De verschillende aspecten en perspectieven in overweging nemende, zal het bestemmingsplan ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.17 Indiener merkt op dat het agrarische bedrijfslocatie onderdeel is van Landgoed Rozephoeve. Indiener merkt op dat de richtafstand van het agrarische bedrijf is gehalveerd van 100 meter naar 50 meter. Indiener is van mening dat daarmee sprake is van beperking van het agrarisch bedrijf.

Beantwoording gemeente

Vertrekpunt bij de beoordeling van de effecten van (agrarische) bedrijven op milieugevoelige objecten is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Daarin zijn richtafstanden opgenomen voor de aspecten geur, geluid, gevaar en stof. De richtafstand voor geur is gebaseerd op de afstand genoemd in artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij tussen veehouderijen zonder een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. In hetzelfde artikel is de afstand tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom opgenomen: 50 meter. De halvering van de richtafstand is daarom geen beperking van de agrarische bedrijfsvoering.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 14.18 Indiener merkt op dat er een verouderd onderzoek ten grondslag ligt aan de beoordeling van het agrarisch bedrijf.

Beantwoording gemeente

Het onderzoek uit 2017 is nog steeds actueel. Hoewel is sinds het uitvoeren van het onderzoek nieuwe vergunningen kunnen zijn verleend aan de beoordeelde bedrijven, is het aantal dieren niet van invloed op de vaste afstand van deze veehouderijen. De richtafstand van het bedrijf Oirschotsebaan 21 blijft onveranderd 50 meter. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor de veehouderij.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 15 – Provincie Noord-Brabant

- 15.1 De provincie meldt dat het bestemmingsplan niet formeel is aangemeld in het kader van het vooroverleg.

Beantwoording gemeente

Op 16 augustus 2022 is het bestemmingsplan via de provinciale website – en derhalve op correcte en formele wijze – aangeboden voor beoordeling. In haar brief van 31 oktober 2022 reageert de provincie op dit voorontwerp-bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 15.2 De provincie geeft aan positief te staan tegen het voornemen het reactiepark De Reebok op te heffen, waarbij een belangrijke verbinding kan ontstaan tussen de Natura 2000-gebieden Kampina en Oisterwijkse Bossen en Vennen.

Beantwoording gemeente

De gemeente neemt met genoegen kennis van deze opmerking.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 15.3 De provincie constateert dat het ontwerpbestemmingsplan anticipeert op artikel 5.79 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarbij ook vrijetijdsvoorzieningen mogelijk zijn met meer dan 1 hectare bebouwing (tot maximaal 1,5 hectare). De provincie merkt daarbij op dat daarbij een verzwaarde motiveringsplicht geldt, waarbij moet worden onderbouwd dat 1] de ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, en 2] de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder landschap en natuur wordt bereikt. Aansluitend gaat de provincie verdiepend in op deze zienswijze.

Beantwoording gemeente

Omdat de provincie aansluitend verdiepend ingaat op de onderdelen van deze zienswijze, beantwoorden wij deze hierna.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. In de beantwoording onder hierna wordt hier invulling aan gegeven.

- 15.4 De provincie vraagt de ontwikkelingsrichting van het gebied nader te duiden en te versterken, onder meer door de gemeentelijke visie voor de vestiging van recreatie op

deze locatie en inzichtelijk te maken hoe het park ligt ten opzichte van de geplande ontwikkelingen van Staatsbosbeheer.

Beantwoording gemeente

De gemeentelijke ontwikkelingsvisie is opgenomen in paragraaf 2.4.1 van deze nota. Daarin is de ontwikkelingsrichting van het gebied beschreven.

Staatsbosbeheer heeft niet of nauwelijks grondposities in de omgeving van het nieuwe recreatiepark. Uit nader overleg met de provincie naar aanleiding van deze zienswijze is gevolgd dat de provincie niet uitsluitend doelt op ontwikkelingen van Staatsbosbeheer, maar op landschappelijke ontwikkelingen in het algemeen.

In dit kader werkt de gemeente Oisterwijk in samenwerking met Waterschap De Dommel aan het realiseren van een aantal ecologische verbindingzones. Daarnaast wordt binnen de gebiedsgerichte aanpak beoordeeld of er binnen het gebiedsproces Rozephoeve maatregelen genomen kunnen worden ten gunste van het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Behoud en ontwikkeling van het natuurlijke landschap is aandachtspunt van de gemeente.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting het bestemmingsplan.

- 15.5 De provincie acht onvoldoende gemotiveerd hoe de principes van 'water en bodem sturend' zijn verwerkt in het inrichtingsplan en hoe de verbinding wordt gemaakt met de infrastructuur en het omliggende landschap.

Beantwoording gemeente

Wij delen de mening van de provincie dat dit onderdeel aanvulling vraagt. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld. Dat doen we door de toelichting aan te vullen met een bijlage met gebiedsanalyse en een overzicht van de maatregelen die op het nieuwe recreatiepark worden genomen. Het principe 'water en bodem sturend' wordt hierin opgenomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting van het bestemmingsplan.

- 15.6 De provincie vraagt zich af waarom er in het inrichtingsplan is gekozen voor vakantiehuisjes op korte afstand van het Natuurnetwerk Brabant in plaats van een ruime bufferzone.

Beantwoording gemeente

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het voorlopige inrichtingsplan van het recreatiepark, met maximaal 200 recreatiewoningen. Uit de uitgevoerde "nee, tenzij"-toets – bijlage 6 bij de toelichting – volgt dat het plan niet leidt tot een directe aantasting van het NNB, maar wel een indirecte verstoring kan geven door geluid. Deze verstoring wordt financieel gecompenseerd. Hierover heeft al afstemming met de provincie plaatsgevonden.

In het geval in de definitieve inrichting van het recreatiepark kan worden volstaan met een kleiner aantal recreatiewoningen, kan de afstand tot het NNB alsnog worden vergroot.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 15.7 De provincie merkt op dat de inrichtingstekening onvoldoende inzichtelijk maakt hoe het groen wordt vormgegeven en hoe de aansluiting met het omliggende groen plaatsvindt.

Beantwoording gemeente

De wijze waarop het groen wordt vormgegeven en hoe de aansluiting met het omliggende groen plaatsvindt, is opgenomen in de onder 15.5 genoemde nieuwe bijlage bij de toelichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- 15.8 De provincie is van mening dat een uitgebreide landschappelijke analyse ontbreekt, die ten grondslag zou moeten liggen aan het inrichtingsplan.

Beantwoording gemeente

De landschappelijke analyse wordt onderdeel van de onder 15.5 genoemde nieuwe bijlage.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- 15.9 De provincie vraagt om de vormgeving van het park met heidevelden, met bosjes, wandelpaden, waterberging en voedselbos te verduidelijken en deze te motiveren met een uitgebreide landschappelijke analyse.

Beantwoording gemeente

De gevraagde verduidelijking en motivering worden onderdeel van de onder 15.5 genoemde nieuwe bijlage.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- 15.10 De provincie adviseert heideplagsel vanuit nabijgelegen heidegebieden op te brengen en geen heideplantjes uit een tuincentrum te planten.

Beantwoording gemeente

Het advies van de provincie wordt gevolgd. Deze werkwijze wordt opgenomen in de onder 15.5 genoemde nieuwe bijlage.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- 15.11 De provincie is van mening dat de omvang en locatie van de benodigde waterberging onvoldoende is onderbouwd. Indiener wijst daarbij op de bestaande eigenschappen van het landschap (maaiveldhoogten) en de wijze van inrichting van de laagten en naastgelegen wallen.

Beantwoording gemeente

Het oorspronkelijke inrichtingsplan voor de nieuwe locatie bevatte een aantal vennen, die mede bedoeld waren voor de berging van hemelwater. Op advies van het waterschap zijn de vennen vervangen door droogvallende laagten, omdat oppervlaktewater zou leiden tot ongewenste verdroging van het gebied. Het waterschap heeft aangegeven te verwachten dat het plan – ondanks de aanzienlijke hoeveelheid nieuwe verharding – niet tot wateroverlast zal leiden.

Het voorzien in voldoende waterberging is opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Omdat de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bebouwing/verharding meer bedraagt dan 10.000 m² is een watervergunning nodig. Die zorgt voor een extra borging van de wateropgave.

De motivering van de situering van de laagten wordt opgenomen in de onder 15.5 genoemde nieuwe bijlage.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

- 15.12 Indiener merkt op dat in de toelichting wordt verwezen naar het PMWP (provinciaal milieu- en waterplan) terwijl deze is vervangen door het RWP (regionaal water- en bodemprogramma).

Beantwoording gemeente

Het nieuwe beleid wordt verwerkt in de toelichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 15.13 De provincie constateert dat het park ook openbaar is voor niet-gasten, maar vraagt zich af hoe die openbaarheid zich verhoudt tot de privacy van gasten. Daarnaast is indiener van mening dat een fysieke verbinding met de omliggende natuur een meerwaarde kan vormen.

Beantwoording gemeente

Het nieuwe recreatiepark zal vrij toegankelijk zijn voor bezoekers, die geen gebruik maken van een recreatiewoning. Deze bezoekers maken gebruik van de centrale ingang aan de Oirschotsebaan. Er worden geen grootschalige voorzieningen gerealiseerd en geen functies aangelegd die een bezoekersaantrekkende werking hebben. De verwachting is daarom dat er geen externe bezoekers zich op het park gaan begeven. Hoewel we de meerwaarde onderkennen, is bewust gekozen voor één entree, om te voorkomen dat er (ongewenste) doorgaande routes naar het achterliggende gebied – met eigendommen van derden – ontstaan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 15.14 Ten aanzien van de achterblijvende locatie mist de provincie nog voorstellen voor ontsnipperingsmaatregelen voor de Scheidingsweg.

Beantwoording gemeente

De gemeente gaat hierover na vaststelling van het bestemmingsplan in gesprek met Natuurmonumenten. Zie ook beantwoording onder 11.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 15.15 De provincie constateert dat er een financiële compensatie gaat plaatsvinden voor de verstoring van Natuurnetwerk Brabant. De provincie merkt daarbij op dat de compensatie € 11,32/m² moet bedragen. Bovendien ontbreekt de borging middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Beantwoording gemeente

Het plan wordt hierop aangevuld.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan.

- 15.16 De provincie vraagt de bouwregels voor erf- en terreinafscheidingen in de bestemming 'Natuur' te schrappen, omdat deze gronden juist bedoeld zijn voor een ecologische verbinding.

Beantwoording gemeente

Vertrekpunt voor de opzet van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is de natuurbestemming zoals die in een groot deel van de gemeente wordt gehanteerd. Hoewel de verwachting is dat de eigenaar van het gebied, te weten Natuurmonumenten, geen erf- en terreinafscheidingen zal plaatsen, volgen wij de verzoek van de provincie en schrappen we de mogelijkheid om binnen de natuurbestemming erf- en terreinafscheidingen te realiseren.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan.

- 15.17 De provincie constateert dat de landschappelijke inpassing geborgd is in de planregels en vraagt ook het beheer en onderhoud van het voedselbos te borgen in de planregels.

Beantwoording gemeente

Wij delen de mening dat beheer en onderhoud van het landschappelijke groen, waaronder het voedselbos, van belang zijn voor behoud van de kwaliteit van die landschapselementen. Dit wordt opgenomen in de in 15.5 genoemde nieuwe bijlage en in de planregels geborgd.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

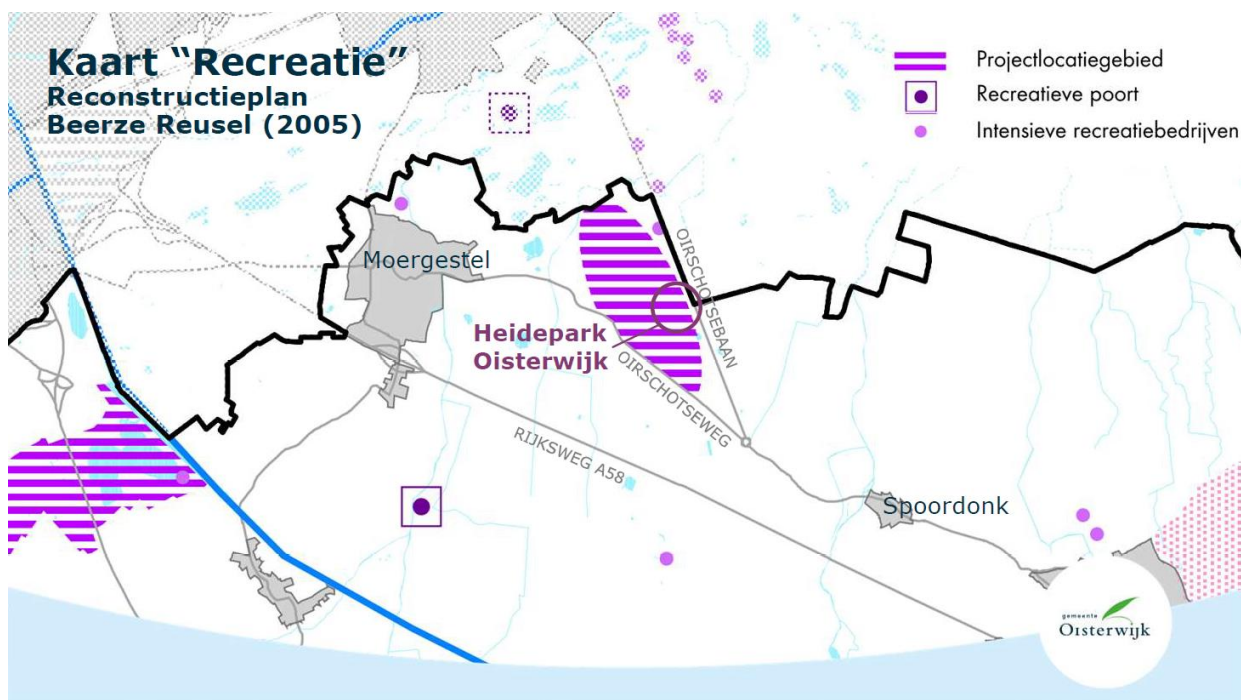
2.4 Beantwoording terugkomende onderwerpen

Diverse zienswijzen bevatten enkele terugkomende onderwerpen. In deze paragraaf wordt hierop ingegaan.

2.4.1 Ligging en begrenzing nieuw recreatiepark

De locatiekeuze voor het nieuwe recreatiepark kent een lange geschiedenis. Al in 1992 is de intentie uitgesproken voor de verplaatsing van Camping De Reebok. Daarom is in het provinciale Reconstructieplan Beerze Reusel (2005) een 'projectlocatie recreatie' voor De Reebok aangewezen. Deze projectlocatie is in het Reconstructieplan omschreven als: *"Gebied waar een clustering mogelijk is van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven, dagattracties, intensieve watersportlocaties, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen en openluchtrecreatiegebieden, indien de randvoorwaarden dit toelaten. Er is ruimte voor (incidentele) nieuwvestiging van zowel grootschalige verblijfsaccommodaties, dagattracties en dagrecreatieve voorzieningen als kleinschalige bedrijven en voorzieningen. De gebieden op de kaart zijn veelal zoeklocaties. Dit gezien het feit dat er nog geen volledige planologische afweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot deze locaties."*

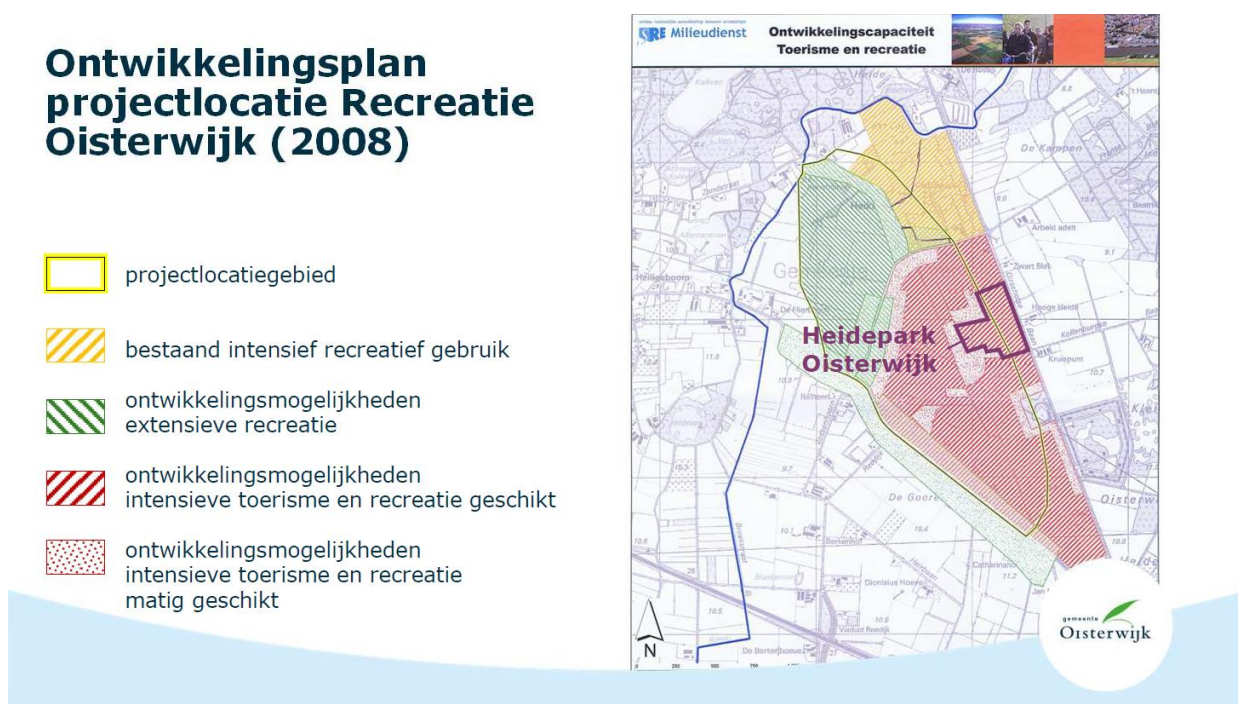
Figuur 1 bevat een uitsnede van de kaart 'Recreatie', die onderdeel is van het Reconstructieplan Beerze Reusel van de provincie Noord-Brabant. Daarop is ten oosten van Moergestel een projectlocatie aangeduid, die – volgens de toelichting van het reconstructieplan – *"primair is bedoeld voor de opvang van een camping die moet verplaatsen vanwege natuurontwikkeling in de Kampina"*. Belangrijk is om op te merken dat de projectlocatie recreatie in het reconstructieplan globaal begrensd is. Het betreft immers een zoekgebied. Dit is ook te zien aan de ovale vorm van de projectlocatie, die uitsluitend aan de zijde van de Oirschotseweg begrensd is door topografische kenmerken.



Figuur 1

De projectlocatie recreatie uit het reconstructieplan is vervolgens nader uitgewerkt in het 'Ontwikkelingsplan projectlocatie Recreatie Oisterwijk' uit 2008. In het Ontwikkelingsplan is de projectlocatie nader geconcretiseerd en begrensd door de wegen Oirschotsebaan aan de zuidoostzijde en Oirschotseweg aan de zuidwestzijde, en de natuurwaarden van de Oisterwijkse Vennen en Bossen aan de noordzijde. De concrete vorm van de projectlocatie wijkt daardoor af van die van de zoeklocatie in het reconstructieplan Beerze Reusel.

De concrete projectlocatie heeft een omvang van ruim 200 hectare en kent een driedeling, zoals op figuur 2 is te zien.



Figuur 2

Het gebied ten westen van de Heikant en Zandstraat (groen gearceerd) biedt ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden voor extensieve recreatie. Het gebied ten noorden van de Fransebaan (oranje gearceerd) is het bestaande gebied met intensieve recreatie, met Landal Klein Oisterwijk. Ten zuiden van de Fransebaan is een gebied aangewezen (rood gearceerd) dat geschikt is voor ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve toerisme en recreatie. De locatie voor het nieuwe recreatiepark ligt in het rood gearceerde gebied en past daardoor in het 'Ontwikkelingsplan projectlocatie Recreatie Oisterwijk'.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 7 april 2011 besloten dat de locatie aan de Oirschotsebaan een geschikte locatie is. Daar weer op volgend heeft de gemeenteraad op 4 oktober 2018 de Startnotitie verplaatsing camping De Reebok vastgesteld. Hierin zijn kaders opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure op het gebied van inhoud en proces.

Het beleid uit het genoemde ontwikkelingsplan en de daarop genomen raadsbesluiten is nog steeds actueel. Zo is de locatie van het nieuwe recreatiepark in de gemeentelijke Visie Buitengebied uit 2022 aangewezen als 'zoekgebied leisure-ontwikkeling intensief/hoge

dynamiek' (zie paragraaf 3.4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). De nieuwvestiging van het recreatiepark past ook binnen dit beleid.

Samengevat kan worden geconcludeerd, dat de locatie aan de Oirschotsebaan al sinds lange tijd geschikt is geacht voor het nieuwe recreatiepark.

2.4.2 Recreatiedruk Oirschotsebaan

De recreatiedruk als gevolg van de verplaatsing van Camping De Reebok is op verschillende schaalniveaus beoordeeld: op gemeenteniveau en op het niveau van de directe omgeving van de nieuwe locatie.

Toerisme en recreatie vormen een van de pijlers onder de gemeentelijke economie en zijn daarom belangrijk voor Oisterwijk. Desondanks is een zorgvuldige ontwikkeling van deze sector geweest. Kwaliteit gaat boven kwantiteit. Verplaatsing van Camping De Reebok naar het nieuwe park zorgt ervoor dat het aantal recreatie-eenheden in de gemeente op peil blijft. De verplaatsing gaat overigens gepaard met een andere vorm van verblijfsrecreatie. Waar het op De Reebok vooral ging om caravans, tenten en kleine chalets, zijn op het nieuwe park vooral recreatiebungalows voorzien.

Als gevolg van het nieuwe park verandert de omgeving van de Oirschotsebaan en dat kan invloed hebben op de leefomgeving van omwonenden. Uit de toetsing van de verschillende ruimtelijke aspecten (met name invloed op het landschap, op het verkeer en op de natuur) en van de milieuaspecten volgt dat er sprake is van een aanvaardbaar plan, dat passend is in het gebied.

2.4.3 Effecten op natuur

Het bestemmingsplan heeft mede tot hoofddoel een positief effect te hebben op de natuur. Aanleiding voor de verplaatsing van de camping is de namelijk de lang gekoesterde wens om de natuurgebieden Kampina en Oisterwijkse Bossen en Vennen beter op elkaar aan te laten sluiten, door Camping De Reebok te saneren. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

Aan de Oirschotsebaan wordt het open landschap voor een deel geslotener, doordat agrarische gronden worden omgezet in een recreatiepark met recreatieve voorzieningen en een aanzienlijke hoeveelheid nieuw groen, waaronder een voedselbos. Dit leidt naar onze mening tot een vergroting van de biodiversiteit ten opzichte van de huidige, agrarische monocultuur.

De effecten van het nieuwe recreatiepark op de natuur zijn beoordeeld in meerdere onderzoeken, zowel in het kader van gebiedsbescherming als soortenbescherming. Daaruit volgt dat er geen overtreding van de natuurwetgeving zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving over de stikstofproblematiek. In verband met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vraagt dit onderzoek om een actualisatie. Het geactualiseerde onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Leefgebied dassen

De ingekomen zienswijzen hebben aanleiding gegeven nader onderzoek uit te voeren naar de das. Uit de eerste inspectie (Notitie dasseninspectie Oirschotsebaan ong. te Oisterwijk, Blom Ecologie, 19 juli 2024) volgt dat er nabij de nieuwe locatie sporen van de das zijn aangetroffen, waaronder holen die mogelijk onderdeel zijn van een burcht. Momenteel vindt er vervolgonderzoek plaats om meer inzicht te krijgen over het leef- en foerageergebied van de das. In het najaar van 2025 zullen hiervan de complete resultaten bekend zijn.

Het aanvullend onderzoek naar de das vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De resultaten moeten wel bekend zijn voordat de werkzaamheden in het veld gaan plaatsvinden.

2.4.4 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie en parkeernormen

In diverse zienswijzen is aangegeven dat er twijfel is over de juistheid van de gehanteerde parkeernormen en kencijfers inzake het verkeer. Hoewel de in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen totalen en de daaraan verbonden conclusies correct zijn, delen we mening van indieners dat er onduidelijkheid bestaat ten aanzien van toepassing van de parkeernormen.

De kencijfers met betrekking tot de verkeersgeneratie zijn correct. De in paragraaf 2.3.5 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen conclusies zijn eveneens correct.

Hoewel niet de juiste parkeernorm is toegepast, is er sprake van een uitvoerbaar plan, omdat de totalen wel vergelijkbaar zijn en er een correcte afweging is gemaakt. In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een 285 campingstandplaatsen met een lagere norm, terwijl het bestemmingsplan maximaal 200 standplaatsen voor recreatiewoningen en kampeermiddelen met een hogere parkeernorm toestaat.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Het nieuwe recreatiepark heeft een verkeersgeneratie van gemiddeld 740 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In paragraaf 2.3.5 en bijlage 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is nader ingegaan op de toename van het verkeer en de afwikkeling van dat verkeer op de Oirschotsebaan. Daaruit volgt dat de totale intensiteit op de Oirschotsebaan toeneemt tot gemiddeld 3.920 motorvoertuigbewegingen per etmaal, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen en de autonome ontwikkeling in autogebruik. Deze toename wordt verkeerskundig acceptabel geacht, omdat het aantal verkeersbewegingen ruim onder de grenswaarde van 6.000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type weg blijft. Ongeacht de toename van het aantal verkeersbewegingen blijft de verkeersdoorstroming goed.

In genoemde paragrafen wordt ook ingegaan op het veiligheidsaspect. Daarin wordt geadviseerd om de inritconstructie zodanig vorm te geven dat er een veilige in- en uitrit mogelijk is. Dit advies wordt te zijner tijd nader uitwerkt bij de concretisering van het plan. Waar nodig neemt de gemeente daarover een verkeersbesluit, dat eventueel appellabel is.

2.4.5 Maatwerkregeling Interim Omgevingsverordening

Het ontwerpbestemmingsplan omvat de nieuwvestiging van een niet-agrarische ontwikkeling op een locatie waar nog geen bouwperceel ligt. Volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening is dit uitsluitend toegestaan onder toepassing van de maatwerkbepaling in artikel 3.81 van die omgevingsverordening. Daarbij is een van de voorwaarden dat *"op een andere locatie aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst wordt bereikt doordat het bouwperceel van een vergelijkbare gebruiksactiviteit met een gelijke omvang aan bebouwing als die mogelijk wordt gemaakt, feitelijk en juridisch volledig wordt opgeheven"*.

In tegenstelling tot wat indieners beweren, zijn ook op de oude locatie ook 'bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf' toegestaan. Het gezamenlijke aantal standplaatsen voor kampeermiddelen en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf mag niet meer bedragen dan 290, waarvan ten minste 80 voor verblijf in kampeermiddelen. Op de nieuwe locatie zijn maximaal 200 recreatiewoningen toegestaan.

Zoals in paragraaf 3.3.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, wordt ruim 11.000 m² aan bebouwing op de oude locatie verwijderd. Indieners stellen correct dat de Interim omgevingsverordening ten hoogste 1 hectare aan gebouwen toestaat op de nieuwe locatie. Om invulling te kunnen geven aan het gewenste segment, zijn grotere recreatie-eenheden noodzakelijk. Dit is eveneens in paragraaf 3.3.4 van de toelichting gemotiveerd. Onderhavig bestemmingsplan moet worden getoetst aan de Interim Omgevingsverordening, terwijl inmiddels ook een nieuwe Omgevingsverordening van kracht is geworden die ten hoogste 1,5 hectare aan gebouwen toestaat. Daarom heeft de gemeente aan de provincie gevraagd af te wijken van de Interim Omgevingsverordening en de regels van de nieuwe Omgevingsverordening toe te passen. De provincie heeft te kennen gegeven hiertoe bereid te zijn als aan de voorwaarden van de nieuwe Omgevingsverordening voldaan wordt. Daarin is in het bestemmingsplan invulling gegeven.

Samengevat is er sprake van opheffing van een locatie met een vergelijkbare gebruiksactiviteit en wordt voldaan aan de maatwerkbepaling in artikel 3.8.1 van de Interim Omgevingsverordening.

2.4.6 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog bij het bestemmingsplan "Verplaatsing De Reebok" is gevoerd conform de gebruikelijke werkwijze in de gemeente Oisterwijk. Daarin voert de initiatiefnemer zelf de dialoog met belanghebbenden. Het verslag daarvan is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Samengevat heeft de volgende omgevingsdialoog plaatsgevonden:

De initiatiefnemer heeft in de periode december 2020 tot december 2021 diverse vormen van omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden met direct belanghebbenden en heeft er een informatieavond plaatsgevonden met een terugkoppeling. In verband met de covid-maatregelen hebben deze bijeenkomsten digitaal plaatsgevonden. Omdat er in de periode december 2021 – december 2023 geen grote aanpassingen aan het plan hebben plaatsgevonden die relevant zouden zijn voor belanghebbenden, is er geen aanvullend dialoogmoment gehouden.

In de raadsinformatiebrief is opgenomen dat er geen overwegende bezwaren zouden zijn tegen het plan. Dat bleek een verkeerde inschatting. Diverse indieners van een zienswijze merken dit op. Vanwege de lange tijd tussen het laatste dialoogmoment en het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is het begrijpelijk dat belanghebbenden zich onvoldoende gehoord kunnen voelen.

Het voorgaande heeft aanleiding gegeven een extra dialoogavond te organiseren, waarvoor de gemeente alle indieners van een zienswijze heeft uitgenodigd. Tijdens deze dialoogavond ging de gemeente voornamelijk in op de vijf terugkerende onderwerpen, zoals die ook in de paragrafen 2.4.1 tot en met 2.4.5 zijn opgenomen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer van het park een toelichting gegeven op de voorgenomen inrichting van het nieuwe recreatiepark. Tot slot zijn de vragen vanuit de zaal beantwoord. Het algemene beeld van de avond is dat de omwonenden zich betrokken voelen bij hun leefomgeving en daarom kritisch zijn op het bestemmingsplan. De toelichting door initiatiefnemer en gemeente heeft verduidelijking gegeven, waarbij overigens niet alle zorgpunten helemaal zijn weggenomen. Van de dialoogavond is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

3. Aanpassingen planregels en verbeelding

3.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen van de planregels en verbeelding. Het bestemmingsplan is hierbij op onderstaande onderdelen aangepast:

A. Naar aanleiding van zienswijze 2.4

- A.1 Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'verkeer' aan de zijde van de Kollenburgsebaan vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten'.
- A.2 In artikel 4.2.3, onder b, onderdeel 2 vervalt: , met dien verstande dat aanvullend in- of uitritten ten behoeve van een calamiteitenontsluiting zijn toegestaan.
- A.3 Na artikel 4.2.3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

4.2.4 Calamiteitenontsluiting

Een calamiteitenontsluiting mag uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten'.

B. Naar aanleiding van zienswijze 7.6

Artikel 6.1 onderdeel d.2 wordt aangevuld met: , waarbij de oppervlakte van een restaurant niet meer mag bedragen dan 300 m².

C. Naar aanleiding van zienswijze 11.2

Aan artikel 5.3.2 wordt na onderdeel b een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:

c. nodig zijn voor de uitvoering van het inrichtingsplan.

D. Naar aanleiding van de zienswijzen 15.7, 15.8, 15.9, 15.10, 15.11, 15.15 en 15.17

- D.1 De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:
- De functieaanduidingsvlakken 'parkeerterrein' aan de zijde van de Kollenburgsebaan binnen de bestemming 'Groen' worden vervangen door een nieuw functieaanduidingsvlak 'parkeerterrein', dat zich uitstrekt tot 50 meter gemeten vanuit de hondensportvereniging aan de Kollenburgsebaan.
 - Ter plaatse van het onder a bedoelde nieuwe functieaanduidingsvlak 'parkeerterrein' wordt de bestemming van de gronden gewijzigd van 'Groen' in 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.
 - Elders binnen het plangebied worden delen van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gewijzigd in 'Groen', zodat de totale oppervlakte van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' niet meer bedraagt dan 8 hectare.
- D.2 Artikel 3.1 wordt als volgt gewijzigd:
- Onderdeel a.1 wordt vervangen door: groenvoorzieningen, bermen en beplanting, conform het inrichtingsplan bedoeld in artikel 6.2.3 onder b;.
 - Onderdeel c vervalt.

- c. De onderdelen d en e worden geletterd c en d.
- D.3 Artikel 3.2.2 wordt als volgt gewijzigd:
- De onderdelen a, c en d vervallen.
 - Onderdeel b wordt geletterd a.
 - Onderdeel e wordt geletterd b.
- D.4 In artikel 4.1, onder a wordt het tekstdeel «zoals opgenomen in Bijlage 2» vervangen door: dat is opgenomen in hoofdstuk 5 van Bijlage 2 Structuurschets en landschappelijke inpassing.
- D.5 Aan artikel 6.1 wordt een nieuw onderdeel toegevoegd, luidende:
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend parkeervoorzieningen.
- D.6 Artikel 6.2.1 wordt als volgt gewijzigd:
- Onderdeel b wordt geletterd c.
 - Na onderdeel a wordt een onderdeel ingevoerd, luidende:
 - buiten het bouwvlak:
 - gebouwen en overkappingen ten behoeve van natuureducatie;.

- D.7 In artikel 6.2.2 wordt aan het schema in onderdeel d een regel toegevoegd, luidende:

gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak	100 m ²		3 m	5 m
---	--------------------	--	-----	-----

- D.8 Artikel 6.2.3 wordt vervangen door een nieuw artikel, luidende:

6.2.3 Voorwaardelijke verplichtingen omgevingsvergunning bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder verleend dan nadat:

- de vereiste compensatie van het Natuurnetwerk Brabant overeenkomstig artikel 3.24 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, dan wel de rechtsoptolger daarvan, heeft plaatsgevonden;
- burgemeester en wethouders een inrichtingsplan hebben goedgekeurd, dat voldoet aan de in bijlage 2 opgenomen Structuurschets en landschappelijke inpassing, en;
- uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat het bouwplan voldoet aan de duurzaamheidsprincipes zoals die zijn genoemd in bijlage 4, dan wel dat de duurzaamheidsprincipes genoemd in bijlage 4 krachtens een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden zijn.

- D.9 Artikel 6.4.3 wordt vervangen door een nieuw artikel, luidende:

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en uitvoering structuurplan

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden is slechts toegestaan indien:

- de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen in hoofdstuk 5 van Bijlage 2 Structuurschets

- en landschappelijke inpassing, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan is gerealiseerd en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden;
- b. de landschapsmaatregelen van het in 6.2.3 onder b genoemde inrichtingsplan binnen 2 jaar na het vaststellen van het inrichtingsplan zijn gerealiseerd en vervolgens als zodanig in stand worden gehouden.

D.10 Artikel 17.2 vervalt.

D.11 Bijlage 2 bij de planregels wordt vervangen door een nieuwe bijlage genaamd: Structuurschets en landschappelijke inpassing

E. Naar aanleiding van zienswijze 15.16

De artikelen 5.2.1 en 5.2.2 worden vervangen door een nieuw artikel, luidende:

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, die ten dienste staan van de in 5.1 genoemde functies en waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- b. Het bouwen van erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In sommige gevallen is er aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is hierbij op onderstaande onderdelen aangepast:

A. Formulering bouwregels bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'

Toelichting

Om de toepasbaarheid van de planregels te verbeteren is het wenselijk om de bouwregels in artikel 6.2 op onderdelen aan te passen.

Aanpassing

- A.1 In artikel 6.2.1, onder a, onderdeel 1 vervalt: , waarbij de voorgevel dient te worden gepositioneerd op een afstand van minimaal 60 meter tot de as van de Oirschotsebaan.
- A.2 In artikel 6.2.2 wordt onderdeel b vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 15.000 m²;
- A.3 In artikel 6.2.2, onder d, tabel wordt de maximale oppervlakte van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf vervangen door: 95 m².
- A.4 Artikel 6.2.2 wordt als volgt gewijzigd:
 - a. De onderdelen e, f en g worden geletterd f, g en h.
 - b. Na onderdeel d wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - e. de afstand van de voorgevel van de bedrijfswoning tot de as van de Oirschotsebaan bedraagt niet minder dan 60 m;
- A.5 In artikel 6.2.2, onder f en g worden de tekstdelen «bedrijfswoningen» vervangen door: de bedrijfswoning.

B. Voorwaardelijke verplichting sloop De Reebok

Toelichting

De voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.7 van het ontwerpbestemmingsplan is gekoppeld aan de datum van 13 december 2025, die is gevolgd uit de privaatrechtelijke overeenkomsten tot beëindiging en sanering van De Reebok. Omdat het is niet met zekerheid te stellen dat het bestemmingsplan dan al in werking getreden is, is deze regel mogelijk niet uitvoerbaar. Zonder afbreuk te doen aan de inhoud van de privaatrechtelijke overeenkomsten, wordt de datum uit de planregels verwijderd.

Aanpassing

In artikel 6.4.7 vervalt: uiterlijk 13 december 2025.