

Nota Zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN ZANDSTRAAT 16 A MOERGESTEL

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

GEMEENTE OISTERWIJK

17 augustus 2020

Inhoudsopgave:

1. INLEIDING
2. REACTIE ZIENSWIJZEN
3. AANPASSINGEN VERBEELDING
4. AANPASSINGEN REGELS

1. INLEIDING

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Oisterwijk voor medewerking aan het omschakelen naar een recreatieve bestemming op het agrarische perceel aan de Zandstraat 16a in Moergestel, alsmede het aanpassen van de bestaande recreatieve bestemming van Zandstraat 3a.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk heeft op 16 juni 2015 besloten om, onder voorwaarden, in principemedewerking te willen verlenen aan de omschakeling naar een recreatieve bestemming op het perceel Zandstraat 16 a Moergestel, in samenhang met de ontwikkeling van natuur en landschap rond de Rosep. In de loop van de planontwikkeling is het perceel Zandstraat hieraan toegevoegd. Met het besluit om het ontwerpplan ter inzage te leggen heeft het college ingestemd met deze gecombineerde planontwikkeling.



Op het perceel wordt de agrarisch bestemming omgezet in een recreatieve bestemming ten behoeve van het realiseren van onder meer een wellness en yogaruimte, 10 verblijfsrecreatieobjecten en een centrale ruimte. Aan het planinitiatief is tevens het perceel aan de Zandstraat 3a toegevoegd dat nu in gebruik is als recreatiewoning, met daarbij twee kleine schuurtjes. Beoogd wordt om daar de bestaande bebouwing te vernieuwbouwen en de natuurwaarden planologisch te borgen.

Met het collegebesluit van 10 maart 2020 is het ontwerpplan ter inzage gelegd en is de raad hierover geïnformeerd. De periode van terinzagelegging is afgelopen op 8 mei. Er zijn drie zienswijzen op het plan ingediend. In deze nota van zienswijzen wordt achtereenvolgens inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen, worden de aanpassingen aan de verbeelding en aanpassingen van de regels toegelicht.

Fig. 1: situering Zandstraat 3a en 16a

2. REACTIE ZIENSWIJZEN

Ingekomen zienswijzen:

1. Provincie Noord-Brabant
2. particulier
3. Brabantse Milieufederatie

Nummer zienswijze: 1

Zienswijze: Provincie Noord-Brabant

Betreft: borging landschappelijke inpassing en NNB

Binnengekomen op: 23 april 2020

Opmerking 1: De landschappelijke inpassing is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Deze dient als bijlage bij de regels gevoegd te worden zodat in combinatie met de voorwaardelijke gebruiksbepaling, de borging van de aanleg, het beheer en de duurzame instandhouding planologisch-juridisch is gebord. Op deze wijze kan worden voldaan wordt aan artikel 3.9 van de IOV.

Reactie:

Opmerking is gegrond. De landschappelijke inpassing zal als bijlage bij de regels worden gevoegd. Daarnaast zal een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in de algemene gebruiksregels (art. 4) waarbij gebruik van het perceel conform de bestemmingsplanomschrijving gekoppeld wordt aan de verplichting om de landschappelijke inrichting aan te leggen en in stand te houden.

Aanpassing BP:

Landschappelijke inpassingsplan als bijlage bij de regels voegen. Art. 4 wordt uitgebreid met een voorwaardelijke bepaling.

Opmerking 2: Het bestemmingsvlak Zandstraat 3a is verplaatst vanuit Natura2000 gebied naar de NNB. Dit wordt als zeer positief ervaren. Het gehele plangebied valt echter binnen het Natuurnetwerk Brabant terwijl hiervoor geen beschermende regeling is opgenomen met een vergunningstelsel dat de kenmerkende natuurwaarden NNB beschermt.

Reactie:

Opmerking is gegrond. Er zal een gebiedsaanduiding 'Attentiegebied natuur' met een specifiek vergunningstelsel ter bescherming van de kenmerkende natuurwaarden van de NNB worden opgenomen voor deze locatie.

Aanpassing BP:

Specifieke regeling toevoegen aan de regels voor gebiedsaanduiding 'Attentiegebied natuur', alsmede de gebiedsaanduiding 'Natuur Netwerk Brabant'.

Nummer zienswijze: 2

Zienswijze: particulier

Betreft: hoogte bebouwing en vermelding overleg

Binnengekomen op: 1 mei 2020

Opmerking 1: Belanghebbenden hebben bezwaar tegen de toegestane goot- en bouwhoogtes van de verblijfsrecreatieve eenheden op gedeeltes van Zandstraat 16 a. Zij zouden de maten voor een deel van de recreatieve verblijven aangepast willen zien.

Reactie: In overleg met de initiatiefnemer is tot overeenstemming gekomen over beperktere goot- en/of bouwhoogten voor een deel van de eenheden.

Aanpassing BP: Deze aanpassingen zijn in de toelichting, de regels en de verbeelding verwerkt. Door middel van een bouwaanduiding is voor een gedeelte van het perceel de toegestane bouwhoogte terug gebracht van 6 meter naar 5 en 3,5 meter.

Opmerking 2: Particulier is niet vermeld in de paragraaf waarin het overleg met de buurt is beschreven (par. 8.2) hoewel ze wel bij het overleg betrokken zijn. Aanpassing van de tekst is gewenst.

Reactie: De reactie is gegrond. Deze particulier is betrokken geweest in het overleg.

Aanpassing BP: Deze particulier wordt toegevoegd aan de betreffende paragraaf.

Nummer zienswijze: 3

Zienswijze: Brabantse Milieufederatie, mede namens Vereniging Groene Hart Brabant, Natuurmonumenten, Vereniging B-team Oisterwijk en de Oisterwijkse milieuvereniging

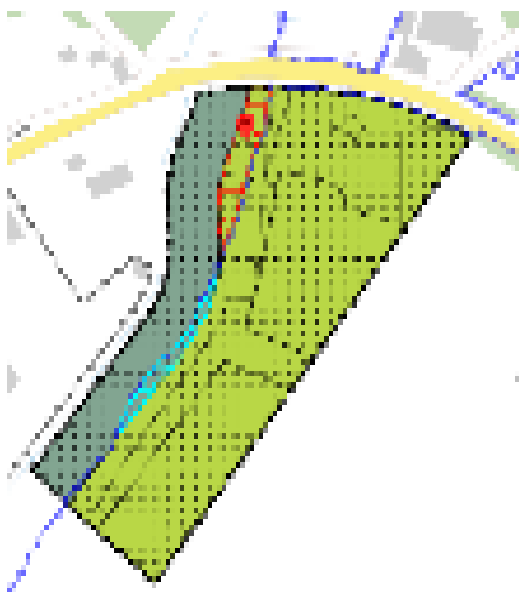
Betreft: diverse opmerkingen op de regels en de verbeelding

Binnengekomen op: 4 mei 2020

Onderdelen van de zienswijze

Opmerking 1: Het plan is gelegen in de NNB en strijdig met de uitgangspunten voor natuurontwikkeling. De ligging in/nabij het beekdal van de Rosep en de Oisterwijkse Vennen, kwetsbare gebieden, verdragen deze ontwikkeling niet.

Reactie: Een klein deel van de gronden aan de Zandstraat 16a met de nieuwe bestemming Recreatie is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Het betreft een strookje grond aan de noordwestzijde van het plangebied aan de Zandstraat 16a, langs de bestemming Natuur.



De aangehaalde bebouwing in de NNB (zie roodgearceerde deel hiernaast) betreft een deel van het bouwvlak dat juridisch gezien al bebouwd en verhard mag worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. In de bestaande situatie is er reeds bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie blijft deze bebouwing gehandhaafd. Gedeeltelijke compensatie van deze NNB binnen het bouwvlak vindt plaats door toevoeging van het blauwe gedeelte aan de NNB. Voor deze gedeeltes vindt kleinschalige herbegrenzing van het NNB plaats op basis van artikel 3.21 van de Interim Omgevingsverordening. De ecologische onderbouwing hiervoor is gemaakt in het BTL rapport van juli 2020. Ondanks de gedeeltelijke ligging binnen het NNB, leidt de ontwikkeling aan de Zandstraat 16a tot een algehele kwaliteitsverbetering.

Fig. 2: Aanduiding NNB en compensatie NNB

De beoogde wijziging van een intensieve kwekerij met een groot ruimtebeslag naar een extensieve recreatieve ontwikkeling is passend in deze omgeving en leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In samenspraak met de ecologen van het waterschap en de provincie is het voorliggende plan met name wat betreft natuurontwikkeling en waterhuishoudkundige inrichting tot stand gekomen. Daarnaast is de oorspronkelijke opzet van het plan in een eerder stadium al substantieel gewijzigd na afstemming met de omgeving. Bewoners zijn betrokken geweest bij de opstelling van het plan waarbij diverse aanpassingen en suggesties zijn overgenomen met betrekking tot situering van bebouwing, bouwmassa, ontsluiting en landschappelijke inpassing.

Aanpassing: De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel is aan het plan de gebiedsaanduiding 'Natuur netwerk Brabant' toegevoegd, ter bescherming van de natuurdoelstellingen voor dit gebied.

Opmerking 2: Het Beekdal is aangeduid als NNB, behoud en herstel watersystemen en groenblauwe mantel. Overheden zouden niet mee moeten werken aan vestiging recreatiebedrijven in of nabij NNB.

Reactie: Het is niet juist dat het recreatiebedrijf wordt gevestigd in NNB. Zoals hiervoor aangegeven geldt dit slechts voor een zeer klein deel van het plangebied, dat reeds bebouwd is. In dat deel wordt niets nieuw gebouwd of aangelegd. Het perceelsgedeelte dat in het NNB ligt wordt bestemd als Natuur. Hiermee wordt de natuurdoelstelling voor dit gebied planologisch vastgelegd. In het vigerende bestemmingsplan is dit deel bestemd als Agrarisch met bouwmogelijkheden. Deze mogelijkheid komt met dit bestemmingsplan te vervallen. De locatie Zandstraat 3a is wél geheel gelegen binnen de NNB. Ook hier zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van bodembewerking, drainage, bebouwing of uitbreiding van bebouwing. Hier is alleen sprake van vernieuwbouw van bestaande bebouwing en borging van natuurwaarden. GB-Mantel sluit de vestiging van een recreatiebedrijf niet uit. In artikel 3.73 van de verordening wordt de mogelijkheid geboden voor vestiging van een recreatiebedrijf, mits sprake is van een passende omvang. Hieronder wordt verstaan dat de omvang van de bebouwing ten hoogste 1 hectare bedraagt. Het voorliggende plan is veel kleinschaliger (maximaal 2.000 m²). In recent onderzoek wordt aangetoond dat het plan zonder schade aan de natuur uitgevoerd kan worden. In dit onderzoek zijn de effecten op Natura2000 gebied (incl stikstof) en de effecten op en herbegrenzing van de NNB onderzocht. Ook betreft het onderzoek een actualisering van het soortenonderzoek dat eerder is uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken laten zien dat het plan geen significante negatieve effecten op natuurwaarden heeft.

Aanpassing: De opmerking heeft geleid tot het uitvoeren van het aanvullend onderzoek zoals hierboven omschreven. De resultaten van dit onderzoek zijn naar BMF gestuurd. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Bij de bouwwerkzaamheden dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de natuurwaarden hiervan hinder zullen ondervinden. In het ecologisch onderzoek zijn hiervoor de randvoorwaarden opgenomen waar bij de vergunningverlening aan voldaan moet worden.

Opmerking 3: Voorgesteld wordt om de recreatiewoning van het perceel met nr. 3 te verplaatsen naar Zandstraat 16 a en de 10 recreatiewoningen aldaar te verplaatsen van de westzijde naar de oostzijde van het perceel. Met beide acties zou de negatieve uitstraling op de NNB verminderd worden.

Reactie: Met de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf wordt beoogd om een vervangend bedrijfsinkomen te behalen in een andere sector waarbij tevens zowel de landschappelijke als natuurwaarden sterk worden verbeterd ten opzichte van de planologische ruimte die de bestaande bestemming biedt. Het recreatiebedrijf is als zodanig de economische drager die deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Met het behoud van de recreatiewoning aan Zandstraat nr. 3 wordt niet anders dan de bestaande situatie voortgezet. De hoge kwaliteit van deze locatie en de geïsoleerde ligging van de woning maakt deze uitermate geschikt voor recreatieve doeleinden, passend binnen het recreatieve concept van het bedrijf. Met de voorgestelde verplaatsing van deze woning naar huisnr. 16 a en dan dicht aan de weg wordt niet alleen afgezien van bestaande rechten maar wordt ook ingeleverd op de recreatieve beleving van deze locatie.

Met het voorgestelde plan is getracht zoveel mogelijk natuur- en landschapswaarden te verstevigen waarbij de bedrijfseconomische belangen in het oog worden gehouden. Wanneer de sterkste troeven van de toeristische aantrekkingskracht worden ingeleverd zal de economische basis van de kwaliteitsverbetering wegvallen. Met voorliggend plan wordt het vigerende bestemmingsvlak verplaatst uit Natura2000 gebied en wordt tevens de omvang van het bestemmingsvlak gehalveerd. Op deze wijze wordt evenwicht gevonden tussen de recreatieve ontwikkeling en de natuurwaarden van de omgeving.

Aanpassing BP: Dit bezwaar leidt niet tot aanpassing van het BP

Opmerking 4: Het plan zou op diverse onderdelen strijdig zijn met de IOV.

Opmerking 4a: Het plan is strijdig met artikelen over de NNB

Reactie: Betoogd wordt dat het plan in de NNB ligt. Dit is maar deels waar. Zandstraat 3a ligt inderdaad helemaal in de NNB. Zandstraat 16a valt slechts deels in de NNB. Juist dit deel is nu nog bestemd als agrarisch bouwvlak met bouwmogelijkheden. Met voorliggend plan wordt het NNB gedeelte als Natuur bestemd en ingericht. Daarmee wordt op particulier terrein nieuwe natuur ontwikkeld en dus bijgedragen aan de genoemde doelstellingen van artikel 3.15 IOV.

Een smalle strook van de recreatiebestemming bij Zandstraat 16a valt inderdaad in de NNB. Dit is echter ontstaan omdat het vigerende bestemmingsplan hier bebouwing toestond. Het vigerende bestemmingsplan stond hier teeltondersteunende voorzieningen toe. Door middel van een kleine grenscorrectie van het werkingsgebied, kan dit aangepast worden. Hierover is overleg met de provincie gevoerd en die hebben ingestemd. Met kleine grenscorrectie (486 m²) en uitgaande van de saldobenadering, wordt hiermee voldaan aan de regels van de IOV. Parallel met de bestemmingsplanprocedure wordt de herbegrenzing van het NNB door GS geregeld conform artikel 6.2 van de IOV.

Aanpassing: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4b: Zandstraat 3a wordt aangemerkt als illegale recreatiewoning.

Reactie: Dit is onjuist. In het vigerende bestemmingsplan is deze locatie bestemd als Verblijfsrecreatie en is een recreatiewoning toegestaan. De bestaande oppervlakte is wel groter dan vergund. De gemeente vindt het behoud van de bestaande oppervlakte acceptabel aangezien er op deze locatie belangrijke planologische wijzigingen tegenover staan; het plangebied met de verblijfsrecreatieve bestemming wordt verplaatst uit het

Natura2000 gebied en qua ruimtebeslag gehalveerd, van 3000 m2 naar 1500 m2. Daarnaast gaat het perceel bos dat nu bestemd is als Tuin (circa 7500 m2) de natuurbestemming krijgen waarmee wordt bijgedragen aan de genoemde doelstellingen.

Aanpassing bp: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit standpunt niet aangepast.

Opmerking 4c: Betoogd wordt dat ecologische onderbouwing ondeugdelijk is.

Reactie: Per saldo is de transformatie van een intensieve kwekerij naar een extensief recreatiebedrijf als een positieve ontwikkeling te duiden. Uit het natuuronderzoek en de vormvrij MER beoordeling volgt dat met het plan geen beschermde soorten geschaad worden. Ook uit stikstofonderzoek blijkt dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn op Natura2000 gebied. Uit de recent uitgevoerde toetsing van het initiatief aan de Wet natuurbescherming en de herbegrenzing van de NNB luidt de conclusie dat het plan geen negatieve effecten sorteert op de omgeving.

Aanpassing bp: Naar aanleiding van deze opmerking is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten geven aan dat uitvoering van het plan niet leidt tot aantasting van de genoemde waarden in de omgeving. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit standpunt niet aangepast.

Opmerking 4 d: Het plan maakt activiteiten mogelijk die in Attentiezone waterhuishouding verboden zijn.

Reactie: Artikel 3.27 van de IOV regelt de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De door BMF genoemde zaken zijn niet verboden, maar vergunningplichtig. In de regels van het bestemmingsplan worden deze activiteiten geregeld via een vergunningstelsel volgens de gebiedsaanduiding 'Attentiegebied natuur', alsmede binnen de bestemming Natuur. Deze regeling is conform de regeling uit het vigerende BP. Weliswaar wordt er in het plan bebouwing toegevoegd in het plangebied maar ten opzichte van de vigerende situatie vindt er een substantiële afname van de planologisch toegestane bebouwingsmogelijkheden plaats. In het vigerende bestemmingsplan is op het hele perceel bebouwing toegestaan in de vorm van gebouwen, kas, verhardingen en containervelden tot 2,5 hectare. In de nieuwe situatie wordt de toegestane bebouwing en verharding substantieel gereduceerd tot 2000 m2. Ook voorziet het plan in de aanleg van wadi's op het terrein waar de infiltratie van het hemelwater plaats vindt.

Aanpassing bp: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit standpunt niet aangepast.

Opmerking 4 e: Het plan maakt activiteiten mogelijk die onder de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' verboden zijn.

Reactie: In deze gebieden is op grond van artikel 3.26 van de IOV het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke

watersysteem. Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. In zijn algemeenheid is er sprake van een zone van 25 meter rondom een waterloop. Deze zone is overgenomen in het voorliggende BP langs de Rosep via de bestemming Natuur en daaromheen de bufferzone Attentiegebied Natuur, die mede gericht is op bescherming van de waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. Deze regeling is conform de regeling uit het vigerende BP. Vanuit de IOV wordt gevraagd daarom regels op te nemen die bebouwing, verharding en ophogen van gronden beperken. De BMF beweert dat het verboden is. Dat is onjuist.

Zoals eerder aangegeven leidt het plan tot een flinke reductie van bouw mogelijkheden, wordt voorzien in wadi's voor de infiltratie van water. Op die manier wordt positief bijgedragen aan het behoud en herstel van watersystemen. Bovendien is de Rosep op deze plek niet geschikt voor hermeandering. Vanwege het relatief grote verval is de beek van oorsprong hier reeds redelijk rechtvormig en diep ingesneden. In overleg met het Waterschap is geconcludeerd dat hermeandering van de Rosep op deze plek niet zinvol is.

Aanpassing: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4f: Gesteld wordt dat door het toevoegen van horeca, een wellnessfunctie en yogaruimte een onaanvaardbare druk ontstaat op het NNB en Natura 2000 gebied. Het gebied zou met recreatie zijn overbelast.



Fig. 3: Aanduiding projectlocatie recreatie

Reactie: Het plangebied is op basis van de gemeentelijke "Beleidsvisie Toerisme en recreatie 2014 – 2020" gelegen in de Projectlocatie Recreatie die de gemeente Oisterwijk aangegeven heeft als geschikt vestigingsgebied voor nieuwvestiging van recreatiebedrijven en verplaatsing van bedrijven die gelegen zijn in kwetsbare natuurgebieden. Op bijgaande kaart is deze Projectlocatie Recreatie aangegeven waarbij onderscheid is gemaakt in intensieve en extensieve recreatie. De Bottelroos is gelegen op de locatie van de paarse ster. Geconcludeerd kan worden dat de locatie juist goed past in het recreatievestigingsbeleid van de gemeente Oisterwijk

Aanpassing: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4g: Het plan biedt geen bescherming aan Cultuurhistorisch waardevol gebied

Reactie: De zienswijze heeft voor dit onderdeel betrekking op het plangebied aan de noordzijde van de Zandstraat. In de IOV heeft dit gebied de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Bescherming van de cultuurhistorische waarden (cultuurhistorisch vlak Kampina) is op dit onderdeel inderdaad niet geregeld. Hiertoe is ter correctie een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van de gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'.

Aanpassing bp: Naar aanleiding van deze opmerking is ter correctie een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan, gericht op het beschermen van de cultuurhistorische waarden van dit plandeel, als onderdeel van de Kampina.

Opmerking 4 h: Het plan voldoet niet aan de vereisten voor de Groenblauwe mantel. De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. BMF geeft aan dat dit niet voldoende gebeurd is. Verder wordt gesteld dat sprake is van nieuwvestiging.

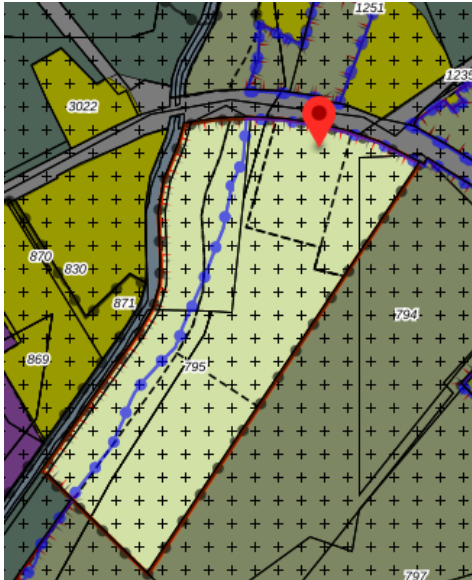
Reactie: De opmerking van BMF kan niet goed worden beoordeeld omdat de stelling niet is onderbouwd. Het plan is opgesteld door een deskundig landschapsarchitect en afgestemd met Waterschap en Provincie. Deze hebben het plan als voldoende beoordeeld en als een positieve ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is breed afgewogen en passend geacht op deze locatie.

Ten aanzien van de opmerking over nieuwvestiging kan gesteld worden dat er geen sprake is van nieuwvestiging omdat er al sprake is van vestiging op een bestaand bouwperceel. De vestiging van een recreatieve functie in de Groenblauwe Mantel wordt in de IOV mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de Groenblauwe mantel conform artikel 3.32 van de IOV is geregeld in het inrichtingsplan. De bescherming en instandhouding van deze landschappelijke waarden is geregeld via de borging van het inrichtingsplan en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'Groenblauwe mantel' op het plangebied aan de zuidzijde van de Zandstraat.

Aanpassing bp: Naar aanleiding van deze opmerking is ter correctie een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan: gebiedsaanduiding 'Groenblauwe mantel'

Opmerking 4 i: Gesteld wordt dat het plan niet voldoet aan zorgplicht en ruimtelijke kwaliteit. Er zou sprake zijn van verdubbeling van het bouwperceel.

Reactie: De gemeente is van mening dat het plan met aanvullende onderzoeken alle relevante effecten in beeld heeft gebracht en daarmee voldoet aan de zorgplicht. Verder wordt gesteld dat sprake is van verdubbeling van het bouwperceel. In het vigerende bestemmingsplan is het gehele perceel aan de Zandstraat 16a aangeduid als bouwvlak (zie eerste afbeelding) terwijl in het voorliggende plan alleen het lichtgroene gedeelte nog bebouwd mag worden (tweede afbeelding). Hieruit is te concluderen dat het bouwvlak aanzienlijk afneemt. De bouwmogelijkheden zijn substantieel gereduceerd van 2,5 hectare naar maximaal 2.000 m². De planontwikkeling heeft geleid tot een passende maatvoering voor dit plan en een goede landschappelijke inpassing. Hiermee is invulling gegeven aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing op een bestaand bouwperceel. In de integrale afweging van het plan is de gemeente samen met provincie en Waterschap van mening dat het plan positief bijdraagt aan de landschappelijke, ecologische, hydrologische en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.



Afb. 4: reductie oppervlakte bouwvlak verbeelding bestaande situatie resp. beoogde situatie

Aanpassing bp: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5: Omschakeling van Agrarisch bedrijf naar Recreatie is ondeugdelijk. Gesteld wordt dat het plan teveel activiteiten mogelijk maakt.

Reactie: Hoewel de bestemming Verblijfsrecreatie is worden dagrecreatieve nevenactiviteiten aan het plan toegevoegd. In het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente Oosterwijk wordt geconcludeerd dat er een tekort aan dagrecreatie bestaat. De gemeente ondersteunt dan ook het dagrecreatieve aanbod voor de verblijfsgasten alsook aan dagrecreanten. Dat deze nevenactiviteiten geen hoofdactiviteit wordt is geborgd in het plan. Enerzijds door deze ruimtelijk te begrenzen qua situering en oppervlak, anderzijds in de gebruiksregels van het plan waarin deze alleen voor eigen gasten toegankelijk zijn (behalve het openstellen voor dagrecreanten van de wellness). Alle aspecten (dus ook verkeer en parkeren) zijn daarbij meegenomen.

Aanpassing bp: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6: De ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt.

Reactie: Het voorliggende plan is geen stedelijke ontwikkeling, en daarom is de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing. 'Stedelijke ontwikkeling' is in het kader van de ladder een andere dan in de mer-beoordeling. In het Bro is formeel geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd maar uit jurisprudentie volgt dat voor wonen de lijn is dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan is een verblijfsrecreatieve ontwikkeling met een extensief karakter op een bestaand bouwperceel in het buitengebied. Het plan is gericht op beleving van rust, ruimte en natuur. Een dergelijke ontwikkeling is in stedelijk gebied niet mogelijk.

Aanpassing bp: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AANPASSINGEN VERBEELDING

De aanpassingen op de verbeelding zijn samengevat in onderstaande figuur.

Aanpassingen verbeelding als gevolg van zienswijzen Provincie, BMF en buren

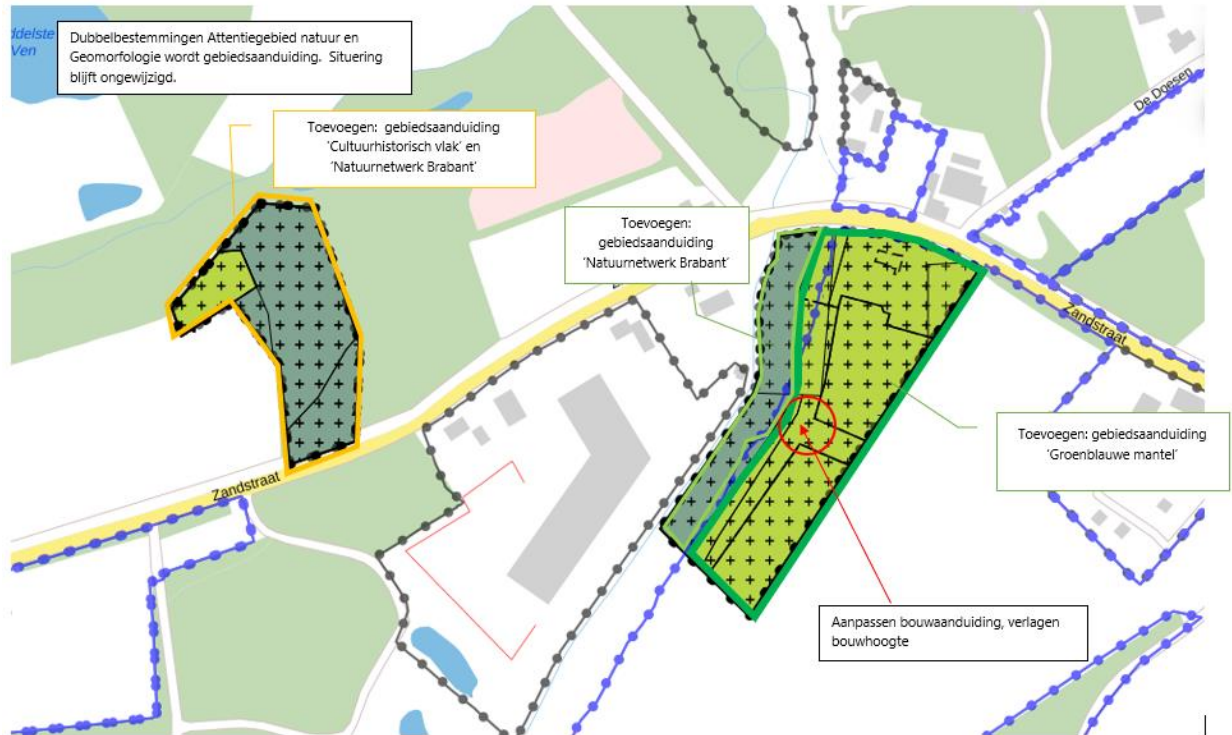


Fig. 5: Aanpassingen verbeelding n.a.v. zienswijzen

4. AANPASSINGEN REGELS

De aanpassingen zijn gemaakt naar aanleiding van de zienswijzen van provincie, BMF en de burens. In het bestemmingsplan zijn de regels geel gemarkeerd.

De opzet van het bestemmingsplan is gewijzigd i.v.m. de vertaling van de Omgevingsverordening in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een meer logische opzet. Er worden nu twee hoofdbestemmingen gehanteerd: 'Natuur' en 'Verblijfsrecreatie' en twee dubbelbestemmingen: 'Archeologie 3' en 'Archeologie 4'.

De gebiedsaanduidingen uit de IOV zijn opgenomen in het bestemmingsplan, met daaraan gekoppeld een (aanleg)vergunningenstelsel. De dubbelbestemmingen Geomorfologie en Attentiegebied Natuur zijn nu gebiedsaanduidingen geworden. Ze behouden echter dezelfde juridische inhoud. Verder zijn toegevoegd gebiedsaanduidingen: Natuurnetwerk Brabant, Groenblauwe mantel en Cultuurhistorisch vlak.

Aan het bestemmingsplan zijn tenslotte drie nieuwe bijlagen toegevoegd: de twee ecologische rapporten van BTL en een bijlage over Aardkundig waardevolle gebieden.