

Memo

memonummer 05 (definitief)
 datum 24 november 2022
 aan gemeente Oisterwijk
 van Antea Group
 kopie
 project Herbestemming Noenes
 projectnr.
 betreft Verkenning legalisering permanente bewoning Noenes (1 bijlage)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding van deze memo

De Noenes is een buurtschap ten noordoosten van de kern Haaren in de gemeente Oisterwijk (zie figuur 1.1). Het gebied bestaat uit 240 percelen die in het vigerende bestemmingsplan zijn aangewezen voor verblijfsrecreatie, maar in de praktijk al vele jaren grotendeels permanent bewoond worden. De mismatch tussen het feitelijk gebruik en de planologie en ook de onduidelijkheid over het toekomstperspectief is één van de oorzaken van de verrommeling en dreigende verpaupering van het gebied. Dit maakt eigenaren en bewoners terughoudend in investeringen in kwaliteitsverbetering. Dat de gemeente werk maakt van het behoud van de kwaliteit en veiligheid van recreatieterreinen, blijkt uit het project Duurzaam Veilig Recreëren¹. Dat maakt het belangrijk om de onduidelijkheid over het toekomstperspectief en de daaruit voortvloeiende verpaupering van De Noenes weg te nemen. Daar profiteren niet alleen de bewoners, maar uiteindelijk ook de gemeente van.

Diverse personen en Belangenvereniging De Noenes maken zich, net als de gemeente zorgen om de dreigende verpaupering en verrommeling van het gebied en willen constructief met de gemeente Oisterwijk kijken welke duurzame oplossing hiervoor gevonden kan worden.



Figuur 1.1: ligging De Noenes

¹ Eindrapport Duurzaam Veilig Recreëren (van Iersel, B., 2020).

1.2 Achtergrond van deze memo

De belangenvereniging De Noenes (verder: de vereniging) maakt zich al geruime tijd zorgen over de dreigende verpaupering van het gebied. De vereniging heeft al in 2013 een principeverzoek ingediend bij de (voormalige) gemeente Haaren voor het actualiseren van het bestemmingsplan 'De Noenes 87' en de gemeente gevraagd om de toekomstvisie² van de vereniging te verwerken in een nieuw bestemmingsplan.

Op 25 november 2014 heeft het College van B&W van de (vm.) gemeente Haaren besloten om de mogelijkheden voor een permanente woonbestemming te onderzoeken aan de hand van een door de vereniging op te stellen haalbaarheidsonderzoek. Als leidraad voor het onderzoek heeft de gemeente negen randvoorwaarden gesteld, waaraan het haalbaarheidsonderzoek moet voldoen om te kunnen dienen als beslisdocument. Het haalbaarheidsonderzoek dateert van 2015 en geeft inzicht in de vraag: wat zijn de gevolgen van de toekomstvisie van de vereniging op de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, als je dit vergelijkt met een toekomstige situatie zonder herbestemming? In het onderzoek is geconcludeerd dat herbestemming conform de toekomstvisie mogelijk is binnen de gestelde (9) randvoorwaarden.

Op 22 december 2015 is een verzoek bij de provincie ingediend tot wijziging van de provinciale verordening Noord-Brabant door het toevoegen van het gebied 'integratie stad – land' bij De Noenes om permanente bewoning mogelijk te maken. Dit verzoek was op 26 januari 2016 aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing. De provincie reageerde echter afwijzend op dit verzoek op basis van de volgende argumenten:

- *De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen lagenbenadering geeft onvoldoende motivering om de aanduiding 'integratie stad-land' toe te voegen aan de locatie De Noenes.*
- *De ruimtelijke onderbouwing biedt geen inzicht in het ontwikkelingsperspectief en de toekomstvisie van het park en de directe omgeving. Een integrale visie op het gehele gebied ontbreekt.*
- *De redenering dat er feitelijk een buurtschap is, wordt door ons niet onderschreven. De Noenes is weliswaar een specifieke bebouwingsconcentratie c.q. cluster van recreatieverblijven in het buitengebied, maar met een andere ruimtelijke structuur dan overige kleine kernen met reguliere woningen.*
 - *Een belangrijk deel van het terrein (van De Noenes) is niet verkaveld en betreft bossen en graslanden. De structuur is niet planmatig.*
 - *De percelen zijn particulier verkaveld zonder bedrijfsmatige exploitatie.*
- *De bebouwing op De Noenes is, ten opzichte van Parc Patersven, Stille Wille en de Spranckelaer, meer verspreid gelegen.*
- *De aard en de omvang van de woningen op De Noenes is afgestemd op het recreatief karakter van en voor slechts een deel van de woningen is ten behoeve van permanente bewoning een gedoogbeschikking afgegeven.*
- *Een groot deel van de woningen is uitsluitend voor recreatieve doeleinden in gebruik.*
- *De Noenes ligt geïsoleerd in het landelijk gebied, temidden van ecologische en hydrologische waarden in de groenblauwe mantel. Een ruimtelijke vergelijking met de hiervoor genoemde recreatieparken is dan ook niet aan de orde.*
- *De enige vergelijking die gemaakt kan worden met de hiervoor genoemde recreatieparken is dat op De Noenes ook de handhavingsproblematiek speelt, maar dit is onvoldoende grondslag om de aanduiding 'integratie stad – land' toe te kennen.*

Ondanks de afwijzing van het verzoek, had de provincie wel de uitnodiging gedaan om samen met de gemeente (en de vereniging) te bezien op welke andere wijze het vraagstuk van De Noenes opgelost kan worden.

² De Noenes toen, nu en dan; feiten, cijfers en een visie op de toekomst van De Noenes

Sinds de afwijzing van het verzoek door de provincie is er niet stilgezeten. Om tegemoet te komen aan het argument van de provincie dat er een *integrale* toekomstvisie ontbrak heeft de vereniging een landschapsvisie³ opgesteld. De toekomstvisie vraagt om verruiming van de bestemming (permanente bewoning toestaan) en het bieden van een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden (vergroten bouwvlakken en verhogen van de maximale bouwhoogte). Daarnaast geeft het een toekomstbeeld van het landschap ter plaatse van De Noenes en de mogelijkheden om daaraan kwaliteitsverbetering toe te voegen. Naar aanleiding van deze toekomstvisie is de intentie door de gemeente uitgesproken (14 juli 2020) om (opnieuw) de mogelijkheden te verkennen om deze toekomstvisie van de vereniging waar te kunnen maken. Dat gaf de vereniging formeel een fiat om die haalbaarheid te onderzoeken en een nieuw principeverzoek in te dienen. Aanvullend op de eerder gestelde randvoorwaarden dient het principeverzoek draagvlak te bevatten voor de uitbreiding van de gebruiks- en bouwmogelijkheden in relatie tot kwaliteitsverbetering. Daarnaast heeft de provincie op voorhand aangegeven dat er van een reguliere woonbestemming geen sprake kan zijn. De verblijfsrecreatieve bestemming zou aldus van toepassing moeten blijven.

1.3 Doel van deze memo

Uiteindelijk is besloten om de stap voor een principeverzoek over te slaan, maar om een proces te volgen om te komen tot een passende planologische regeling voor De Noenes. Deze memo is een eerste vervolgstap daarop, de verkenning. In deze memo wordt ingegaan op het volgende vraagstuk:

Kan permanente bewoning op De Noenes toegelaten worden, gelet op het huidige (rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk) beleid, de huidige situatie op De Noenes, en vergelijkbare casussen? Zo ja, op welke manier(en) kan de permanente bewoning worden toegestaan (met welk planologisch besluit en welke planologische procedure) en onder welke voorwaarden, waarbij er recht wordt gedaan aan de bestaande feitelijke situatie van De Noenes ter plaatse en de toekomstvisie van De Noenes?

Voorliggende memo vormt een eerste aanzet voor een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van permanente bewoning. Deze memo is onderdeel van een breder proces, waarin onder meer met de gemeente, de eigenaren (klankbordgroep) omwonenden, bedrijven en de provincie gesproken gaat worden over het al dan niet legaliseren van permanente bewoning.

³ De Noenes, toen, nu en dan; feiten, cijfers en een visie op de toekomst van De Noenes

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De Noenes komt al sinds 1426 als veldnaam voor. Het is een verbastering van Nuwenhuze (nieuw huis). Dit had betrekking op het eerste huis dat op hoger gelegen grond werd gebouwd (enkele honderden meters westelijk van waar nu De Noenes is gelegen). In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw bestond het gebied vooral uit schrale weilanden met enkele bospercelen. Voor de boeren weinig betekenisvol. Randstedelingen waren echter wel geïnteresseerd in de mooie omgeving. Zij plaatsten caravans op deze percelen voor recreatief nachtverblijf. Met het kamperen bij de boer is het gebruik van de gronden voor recreatief verblijf dan ook begonnen.

In 1976 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noenes 1975' vastgesteld. Daarin werd het o.a. mogelijk gemaakt om op alle gronden binnen het plangebied caravans te plaatsen. De provincie was het eens met het bevestigen van de voorgaande versnippering van de gronden, maar kon zich (o.a.) niet verenigen met het plaatsen van nieuwe caravans op onbebouwde gronden. De Kroon heeft destijds dan ook het besluit van de provincie tot onthouden van goedkeuring in stand gelaten en dit bestemmingsplan is dan ook nooit in werking getreden, omdat een volledige belangenafweging ontbrak. Wel had de Kroon aangegeven dat het niet aannemelijk is dat in dit gebied de in het oorspronkelijke functies van agrarisch gebied en bosgebied kunnen worden hersteld. In 1986 heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan 'Noenes 1987' vastgesteld die rekening hield met de uitspraak van de Kroon. Geconstateerd was dat er inmiddels stacaravans gerealiseerd waren die niet meer onder de toenmalige Kampeervet vielen vanwege hun omvang. Er was meer sprake van 'recreatiewoonverblijven' ter plaatse. Er was voor gekozen om op alle percelen (ongeveer 240), waar een caravan stond (een kampeermiddel óf een 'seizoen-recreatiewoonverblijf'), de keus te laten om ook een 'seizoen-recreatiewoonverblijf' op te richten. Permanente bewoning werd in dit bestemmingsplan als strijdig gebruik gezien. Ook dit bestemmingsplan werd door de provincie gedeeltelijk goedgekeurd en door de Kroon werd dit besluit in stand gelaten. Echter de bestemming 'beperkte recreatieve doeleinden' was sindsdien een feit. In 1996 is nog een partiële herziening vastgesteld waarin de bouwvoorschriften voor een 'seizoen-recreatiewoonverblijf' waren aangepast.

2.2 Huidige situatie

In 2016 is het terrein geïnventariseerd. In deze paragraaf wordt deze inventarisatie beschreven. De Noenes is een terrein met een gedeeltelijk recreatieve functie. In het gebied zijn 240 percelen gelegen op een oppervlak van circa 46 hectare (zie plattegrond op figuur 2.1). De 240 percelen mogen bebouwd worden met 'seizoen-recreatiewoonverblijven' volgens de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Ongeveer 16 van de 46 hectare is niet verkaveld en bestaat uit bossen en graslanden.



Figuur 2.1: Kadastrale kaart met luchtfoto, BRK

Woningen

De oude verkavelingsstructuur is nog herkenbaar. De kampeermiddelen (de -sta-caravans) van weleer hebben grotendeels plaatsgemaakt voor stenen en houten gebouwen waarin gewoond wordt. De gebouwen kennen een beperkt oppervlak van 60 m² en een bouwhoogte van 4,5 meter. In een aantal gevallen zijn grotere gebouwen aanwezig of zijn creatieve oplossingen gezocht om het woonoppervlak te vergroten. Mede hierdoor ontstaat steeds meer een beeld van verrommeling en verpaupering.

Stand van zaken 2016

Van de 240 percelen zijn er (in 2016) 233 bebouwd, waarvan 210 met recreatiewoningen. De overige percelen zijn onbebouwd en/of worden gebruikt voor stacaravans. Vijf recreatieverblijven richten zich op de commerciële toeristische verhuur. De exacte hoeveelheid woningen die permanent bewoond wordt, is onduidelijk. Het feit dat bij 156 percelen bewoners ingeschreven staan in het GBA en dat er in 2006-2007 118 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn afgegeven, geeft aan dat het de ruime meerderheid van de woningen betreft.

Tabel 2.1: overzicht gebruik van percelen in 2016 (Bron: BAG voormalige gemeente Haaren)

Aantal percelen	240 *
Aantal onbebouwde percelen (na veldinventarisatie)	7
Aantal stacaravans	18
Aantal commerciële recreatiebedrijven	5
Aantal recreatiewoningen	210
Aantal percelen met ten minste één burger ingeschreven in GBA	156
Aantal verleende persoonsgebonden gedoogbeschikkingen	118 **

*In het BAG zijn 217 percelen bekend (bebouwd). Van 23 percelen zijn in het BAG geen gegevens bekend.

** Op grond van het GBA wordt er nog van 102 gedoogbeschikkingen gebruik gemaakt.

0-meting 2021

Na de herindeling op 1 januari 2021 heeft de gemeente Oisterwijk een 0 meting uitgevoerd naar het gebied de Noenes om de huidige status van het gebied te inventariseren.

Van de 241 percelen zijn er 235 bebouwd. De overige 6 percelen zijn onbebouwd en/of worden gebruikt voor stacaravans. In de 0 meting is niet bepaald welke percelen met een recreatiewoningen zijn bebouwd (zoals wel in 2016 is bepaald). In het gebied zijn 80 bedrijven actief. De exacte hoeveelheid woningen die permanent bewoond wordt, is onduidelijk. Het feit dat bij 192 percelen bewoners ingeschreven staan in het GBA en dat er 110 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn afgegeven, geeft aan dat het de ruime meerderheid van de woningen betreft.

Tabel 2.2: overzicht gebruik van percelen in 2021 (Bron: 0 meting gemeente Oisterwijk)

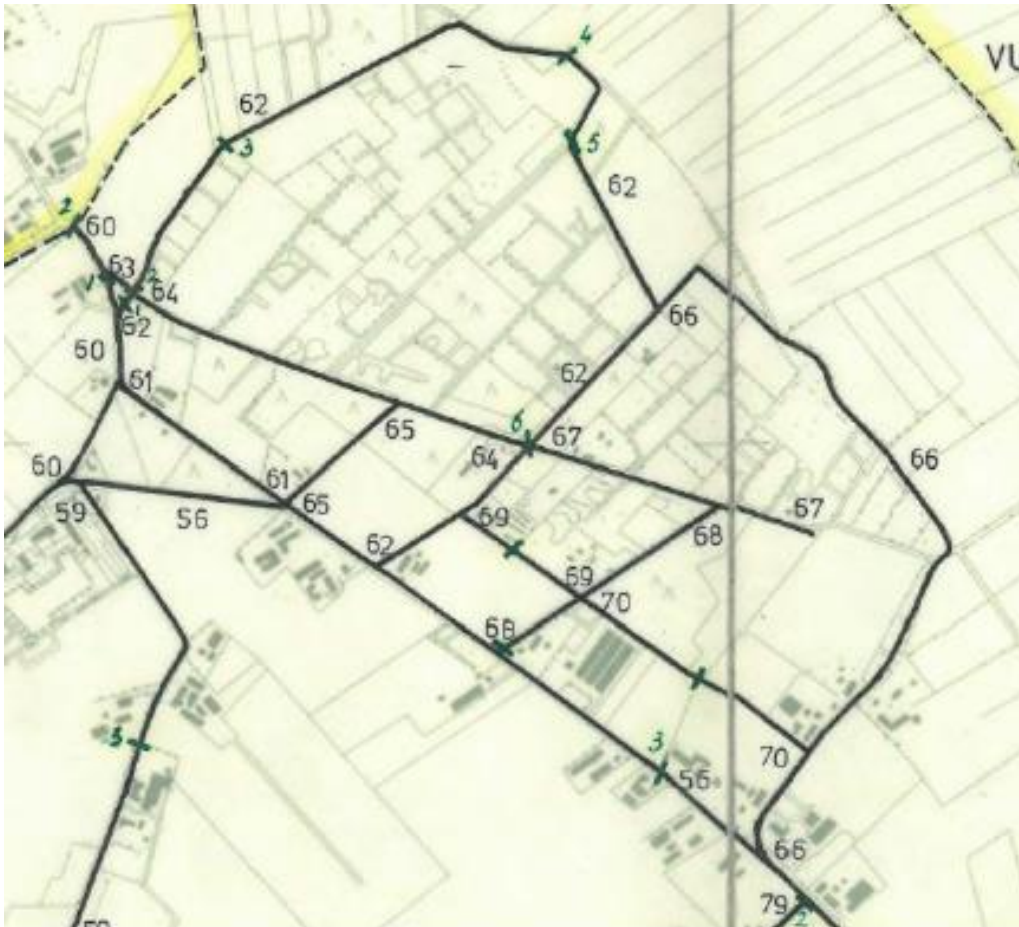
Aantal percelen	241
Aantal onbebouwde percelen	6
Aantal stacaravans	Niet bekend
Aantal commerciële recreatiebedrijven	Niet bekend
Aantal recreatiewoningen	Niet bekend
Aantal percelen met ten minste één burger ingeschreven in GBA	192
Aantal verleende persoonsgebonden gedoogbeschikkingen	110*

*Hiervan zijn er 74 legaal en 36 ongeldig

In de 6 jaar die er zit tussen de inventarisatie in 2016 en de 0 meting in 2021 is het aantal gedoogbeschikkingen iets gedaald. De beschikkingen zijn echter persoonsgebonden en na 2007 niet opnieuw afgegeven. Uit de gegevens blijkt dat er meer mensen staan ingeschreven in het GBA dan in 2016. In totaal staat er in 2021 op 80% van de percelen in ieder geval 1 burger ingeschreven. Hieruit blijkt dat permanente bewoning op de Noenes is toegenomen.

Wegen en parkeren

De woningen worden ontsloten door overwegend verharde wegen bestaande uit puin, grind, bitumineus en klinkerkeien. De uitzondering hierop vormt een deel van wegdeel 70 (zie figuur 2.2) deze weg is in de legger als onverhard aangewezen. Het betreft een graspad dat niet langer in gebruik is als weg. De ontsluitingswegen zijn allen in beheer van de gemeente Oisterwijk. De wegen zijn in verband met de veiligheid in 2007 verbreed. Ook is een deel van de wegen voorzien van straatverlichting. De binnenpaden zijn eveneens verhard en veelal in particulier eigendom.



Figuur 2.2: uitsnede wegenlegger voormalige gemeente Haaren

Parkeren vindt veelal op eigen terrein plaats. De private woonpercelen bieden voldoende ruimte. De opstelplaatsen voor de brandweer worden incidenteel als parkeerplaats gebruikt. Langs de paden en wegen is er geen plaats voor het parkeren van auto's.



Figuur 2.3 foto's van de wegenstructuur op de Noenes

Groen

De percelen zijn veelal groter dan 1.000 m² met een bebouwd oppervlak van maximaal 72 m². Het merendeel van de percelen is zorgvuldig ingericht met een groene, aangelegde en onderhouden tuin. In het gebied zijn een aantal percelen als “Bosgebied” bestemd en ook als zodanig ingericht. De percelen zijn voorzien van volwassen beplanting, bestaande uit grote bomen en onderbegroeiing. De graslanden rondom het buurtschap geven een weids uitzicht op de omgeving.

Voorzieningen algemeen

Op De Noenes zijn in de loop der jaren diverse voorzieningen aangelegd zoals stromend water, elektriciteit, telefonie, riolering, gas en een glasvezelnetwerk. De woningen zijn - net als de overige woningen in het buitengebied - rechtstreeks aangesloten op die voorzieningen. Omdat het gebied niet als recreatiepark is gestart, is er geen specifieke interne parkinfrastructuur. Ook kent de Noenes geen collectieve voorzieningenstructuur met een receptie of gemeenschapszaal, zoals dat bij reguliere recreatieterreinen veelal wel het geval is. De buurtschap is gelegen aan de openbare weg en kent geen slagboom of omheining om de begrenzing van de buurtschap te markeren.

Riool

Het aanwezige rioolstelsel (zowel drukriool als vrijval riool) wordt, conform het gemeentelijk rioleringsplan, op dezelfde wijze beheerd als de overige rioolstrengen. Dit betekent dat eenmaal per zeven à tien jaar, met een camera, de binnenzijde wordt geïnspecteerd. Schades, worteldoorgroei etc. worden vervolgens hersteld. De technische staat van het rioolstelsel in De Noenes is niet afwijkend ten opzichte van de overige rioolstrengen. De wijze van onderhoud en beheer van het rioolstelsel kan voortgezet worden, ook in geval van permanente bewoning.

In het verleden hadden meerdere woningen op de Noenes de hemelwaterafvoer op het riool aangesloten. Dit gaf in geval van heftige regen diverse problemen. De Vereniging heeft in 2020 samen met de gemeente Haaren en adviesbureau Aquabrain een project opgezet om dit los te koppelen. Dit was in eerste instantie op vrijwillige basis. Dit heeft ertoe geleid dat de meeste bewoners de hemelwaterafvoer hebben losgekoppeld. Ongeveer 15 woningen zijn tot op heden nog niet losgekoppeld.

Afvalinzameling

In samenspraak met vereniging De Noenes wordt het huishoudelijk afval sinds 2007 huis aan huis ingezameld. De afvalinzameling vindt op dezelfde wijze plaats als bij de overige gemeentelijke aansluitingen. Doordat het afvalinzamelvoertuig niet alle paden kan inrijden en de verkeersveiligheid niet mag worden verslechterd, worden enkele (veelal doodlopende) paden niet bereden. Het afval wordt door de bewoners op een centrale plek geplaatst. Dit systeem werkt naar tevredenheid van bewoners en gemeente en kan op deze wijze worden voortgezet.

Openbare verlichting

In De Noenes zijn lichtmasten aanwezig. Het betreft uitsluitend oriëntatieverlichting bij een kruising van paden en bij verkeersremmende maatregelen (kleine drempels). Deze masten zijn in beheer en onderhoud van de gemeente en hebben dezelfde onderhoudscyclus als de overige lichtmasten binnen de gemeente.

Eigendom, beheer en onderhoud

De woningen en bijbehorende percelen zijn in particulier eigendom. De ontsluitingswegen zijn in beheer en eigendom van de gemeente. De binnenwegen zijn veelal in particulier eigendom. De gemeentelijke paden worden gemiddeld twee keer per jaar door een grader voorzien van een nieuw wegprofiel. Hierbij worden gaten opnieuw met puin gevuld en wordt de afwatering van hemelwater verbeterd. De wegen die in particulier eigendom verkeren worden gezamenlijk onderhouden.

De Noenes kent geen exploitant of parkbeheerder die toeziet op het (recreatief) gebruik van De Noenes. Ook is er geen Vereniging van Eigenaren waarbinnen het beheer van de gezamenlijke voorzieningen plaatsvindt. Er is geen centrale verhuurorganisatie actief.

In 1974 is de Belangenvereniging 'De Noenes' opgericht (zonder juridische status), die zich inzet voor het behartigen van de belangen van haar leden. Bewoners en eigenaren kunnen vrijwillig lid worden van de vereniging. De vereniging fungeert als spreekbuis richting de politiek, maar in de loop van de tijd is de rol van de vereniging veel breder geworden. In de bijlage bij deze memo worden de activiteiten en werkzaamheden van de vereniging nader uiteengezet.

3 Juridisch-planologische instrumenten

Vooralsnog lijkt het dat de Omgevingswet (Ow) in werking zal treden op 1 juli 2023. Tot die tijd zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog steeds van kracht. In de daarin bepaalde juridische planologische instrumenten worden de mogelijkheden van de Wro, Wabo en Ow om permanente bewoning (en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid per bouwperceel) omschreven. Daarbij worden de voor- en nadelen in een tabel weergegeven. Tot slot wordt de mogelijkheid van het afgeven van een gedoogbeschikking kort besproken.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

Instrument	Voordelen	Nadelen
Wijziging bestemmingsplan	- Lange termijn (Ook landschapsvisie kan in een juridische regeling worden opgenomen); - Gebruik en bouwmogelijkheden direct geregeld - De natuurwaarden, landschapselementen e.d. kunnen een passende bescherming krijgen (bestemming)	- Er moet een kwaliteitsverbetering plaats vinden in overleg met de provincie - Woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit.
De provincie kan een zienswijze indienen en na vaststelling een reactieve aanwijzing geven, mits sprake van provinciaal belang.		
Er zijn diverse manieren om De Noenes te bestemmen, hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een woonbestemming of een recreatiebestemming. Elk van deze bestemmingen heeft zijn voor en nadelen. Zie hiervoor ook paragraaf 3.6		

3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Instrument	Voordelen	Nadelen
Projectafwijakingsbesluit	- Lange termijn - Gebruik legaliseren - Huidige bebouwing legaliseren	- Dient overgenomen te worden in een bestemmingsplan - Geeft geen mogelijkheid voor toekomstige bouwmogelijkheden - Er moet een kwaliteitsverbetering plaats vinden in overleg met de provincie - Woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit.
De provincie kan een zienswijze indienen en na verlening een reactieve aanwijzing geven, mits sprake van provinciaal belang.		

Tijdelijke kruimel	- Gebruik en huidige bebouwing tijdelijk toegestaan	- Geeft geen mogelijkheid voor toekomstige bouw mogelijkheden - 'Uitgestelde' besluitvorming. Na afloop van de termijn (max 10 jaar) moet opnieuw beslist worden op welke wijze De Noenes planologisch wordt ingepast. - Voor elk perceel een aparte vergunning
Provincie heeft aangegeven in artikel 3.1 van de IOV dat een tijdelijke kruimel geen provinciaal belang is (het toepassingsbereik van de instructieregels strekt niet tot de tijdelijke kruimel)		
Persoonsgebonden omgevingsvergunning	- Huidige bewoner mag legaal permanent wonen	- Er geldt de eis dat de bewoner er wel sinds 31 oktober 2003 ononderbroken woont (en meerderjarig was) - Illegale bebouwing wordt niet gelegaliseerd, ook niet tijdelijk - Biedt geen bouw mogelijkheden - Korte termijn (enkel huidige bewoner, geldt niet voor rechtsopvolger) - Voor elk persoon een aparte vergunning
Provincie heeft aangegeven in artikel 3.1 van de IOV dat een tijdelijke kruimel geen provinciaal belang is (het toepassingsbereik van de instructieregels strekt niet tot de kruimel voor permanent wonen van een recreatiewoning)		

3.3 Omgevingswet

Instrument	Voordelen	Nadelen
Wijzigen omgevingsplan	- Lange termijn (landschapsvisie kan in een juridische regeling worden opgenomen); - Gebruik en bouw mogelijkheden direct geregeld - De natuurwaarden, landschapselementen e.d. kunnen een passende bescherming krijgen	- Er moet een kwaliteitsverbetering plaats vinden in overleg met de provincie - Woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit.
De provincie kan een zienswijze indienen en na vaststelling een reactieve interventie geven, mits sprake van provinciaal belang.		
Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit	- Lange termijn - Gebruik en huidige bebouwing legaliseren	- Dient overgenomen te worden in het omgevingsplan - Geeft geen mogelijkheid voor toekomstige bouw mogelijkheden

		- Er moet een kwaliteitsverbetering plaats vinden in overleg met de provincie - Woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit.
De provincie bepaalt vooraf in de omgevingsverordening of zij advies of instemmingsrecht ⁴ heeft. Hierover neemt de provincie een apart besluit. In de omgevingsverordening staat nu vermeld dat men vooralsnog uitgaat van adviesrecht en niet van het zwaardere instrument 'instemmingsrecht'		

3.4 Gedoogbeschikking

Instrument	Voordelen	Nadelen
Gedoogbeschikking	- Kan voor bestaand gebruik én bestaande bebouwing worden besloten	- Voor de korte termijn - Is geen formele legalisatie (permanent wonen blijft illegaal) - Biedt geen bouwmogelijkheden voor de toekomst - Voor elk persoon en kavel een aparte beschikking
De provincie heeft geen interventiemogelijkheden tegen een door de gemeente genomen gedoogbeschikking		

3.5 Beheersverordening

Instrument	Voordelen	Nadelen
Beheersverordening	- Legalisatie van het permanent wonen en van de bestaande bebouwing; - Kleine verruiming bouwmogelijkheden mogelijk; - Geen rechtstreekse rechtsmiddelen tegen mogelijk (verordening)	- Bestuurlijke gevoeligheid - Geen of zeer beperkte toekomstige bouwmogelijkheden - Dient nog vóór de inwerkingtreding van de Ow te worden vastgesteld. - Geen rechtstreekse rechtsmiddelen tegen mogelijk (omwonenden/omliggende bedrijven)
De provincie kan ook tegen het vaststellen van een beheersverordening niet rechtstreeks een rechtsmiddel inzetten.		

⁴ Stemt de provincie niet in, dan dient het college de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

3.6 Analyse juridisch planologische instrumenten

Er zijn voldoende juridisch-planologische instrumenten voor de gemeente om het permanent bewonen van de woningen in De Noenes toe te staan. Maar een duurzame en toekomstbestendige oplossing die recht doet aan de feitelijke situatie is toch het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan. Verder kan bij de wijziging de gehele landschapsvisie een goede juridische vertaling krijgen en kan de gemeente ook meer grip krijgen op de uitvoering hiervan (verbodsbepalingen, vergunningplichten, toetsingsregels).

Er zijn verschillende manieren om het gebied te bestemmen (zie ook hoofdstuk 7 van deze memo). De meest passende bestemming zou een permanente woonbestemming zijn (bestemming Wonen). De provincie heeft echter aangegeven de voorkeur te hebben dat de recreatieve bestemming op een of andere manier toch behouden moet blijven. Dan zou het opnemen van een recreatiebestemming voor het gebied, met aanduidingen per perceel waar permanent wonen toegestaan is tegemoet komen aan deze wens van de provincie. Wanneer gekozen wordt voor een bestemmingsplan dan is dit een bespreekpunt met de provincie.

Voor de karakteristieke kenmerken van het gebied kunnen ook passende bestemmingen worden opgenomen (denk aan bestemmingen als Groen, Natuur, Groen-Landschapselement), waar eventuele aanlegvergunningstelsels kunnen zorgen voor meer grip op de bescherming van verschillende waarden (bijvoorbeeld natuur-, ecologische of landschappelijke waarden).

Als de Omgevingswet in werking is getreden, dan kunnen er in een omgevingsplan passende toegelaten activiteiten, zoals wonen met gebruiksruimte worden toegekend aan dit gebied, ook rekening houdend met de kenmerken en de te beschermen waarden van De Noenes. In een omgevingsplan kan er zelfs voor gekozen worden om nog meer 'regie' te voeren over het gebied van De Noenes, omdat de gemeente zelf de keuze kan maken om hetgeen nu vergunningvrij gebouwd mag worden bij woningen, toch vergunningplichtig te maken. Op deze manier kan er, indien gewenst, preventief getoetst worden of bouwwerken passend (welstand en beeldkwaliteit) zijn binnen het gebied. Daarnaast blijft het mogelijk om een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken/werkzaamheden op te nemen.

De gemeente heeft echter niet het 'alleenrecht' om te beslissen hoe een bestemmingsplan voor De Noenes wordt opgesteld. Dit plan (net zoals een projectafwijkingsbesluit) moet ook voldoen aan het provinciale belang. De provincie heeft dan ook mogelijkheden om zowel vooraf als achteraf te interveniëren. In het volgende hoofdstuk wordt dan ook uitgebreid ingegaan op (m.n.) het provinciale beleid.

4 Relevant vigerend beleid

4.1 Rijksbeleid

Het huidige beleid van het Rijk is vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie. Het Rijk voert nu geen ruimtelijk beleid over permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden.

Echter in 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het beleid kende een decentrale uitvoering: gemeenten kunnen zelf beslissen hoe met permanente bewoning om te gaan:

- handhaven van de recreatieve bestemming;
- gedogen door middel van persoonsgebonden beschikkingen;
- legalisatie van het gebruik als woning door herbestemming.

Het beleidskader bevatte voorwaarden, waarin een recreatiepark moest voldoen om voor legalisatie in aanmerking te komen:

- de woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond; voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond;
- de woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland);
- de woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor reguliere woningen;
- de bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving;
- de parken mogen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Bovenstaand heeft uiteindelijk een vertaling gekregen in artikel 4, lid 10 van bijlage II Besluit omgevingsrecht, waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben gekregen om af te wijken van geldende bestemmingsplannen door een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor permanente bewoning af te geven.

Op 19 februari 2020 hebben Kamerleden Koerhuis en Van Eijs een motie ingediend om het proces van toestaan van permanente bewoning van recreatie te versoepelen (druk op de woningmarkt). Er werd toen een wijziging van het eerder aangehaalde Bor voorbereid, die in maart 2021 was overlegd aan de Eerste en Tweede Kamer. Dit voorstel maakt ook een objectgebonden omgevingsvergunning (onder voorwaarden) mogelijk. Dit voorstel stuitte op bezwaren vanuit gemeenten, provincies en brancheorganisaties. De toenmalige minister van BZK heeft dan ook op 15 december 2021 kenbaar gemaakt om nader te onderzoeken wat de effecten van de wijziging van het Bor zullen zijn en mogelijke oplossingsrichtingen om tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren⁵.

In november 2021 is ook een motie aangenomen genaamd 'Integrale visie op de woningmarkt'. De motie gaat in over de groei van het aantal recreatiewoningen in Nederland ten tijde van een nationale wooncrisis. Met deze motie heeft de TK de minister gevraagd om te inventariseren welke problemen gemeenten ervaren op dit vlak en welke oplossingen er te bedenken zijn om reguliere woningbouw prioriteit te geven boven het bouwen van recreatiewoningen. De minister heeft ABF gevraagd onderzoek te doen naar recreatiewoningen in Nederland in 2021. Aan bod komen de samenstelling van de voorraad recreatiewoningen en de kenmerken van huishoudens en personen die in die woningen staan ingeschreven volgens het BRP.

⁵ [berenschot-rapport-effecten-wijziging-bor-permanente-bewoning-recreatiewoningen.pdf \(overheid.nl\)](#)

Vooralsnog is de wijziging van het Bor, zoals die in maart 2021 was voorgelegd niet vastgesteld. De vraag is of dit, aan de vooravond van de inwerkingtreding van de Ow⁶ nog wel zal gebeuren, of dat deze regeling wellicht overgenomen wordt in de Ow.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. In de omgevingsvisie heeft Brabant vier hoofdopgaven benoemd om Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn. Deze vier hoofdopgaven stellen doelen voor Brabant in 2030 en Brabant in 2050. Aan de basis van de hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Hieraan werkt Brabant samen met anderen.

De vier hoofdopgaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De vier hoofdopgaven hebben een grote ruimtelijke impact. Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgaven naast, onder, boven en met elkaar.

Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. De opgaven moeten daarom altijd in onderlinge samenhang worden gezien.

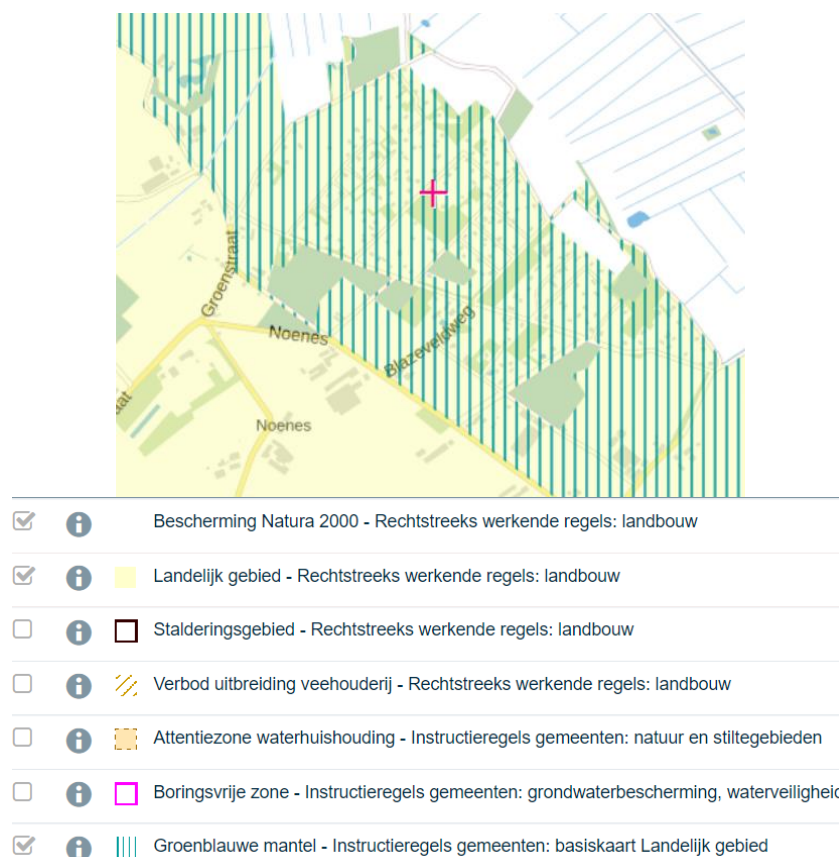
Het handelen van de provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd.

- Diep - niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Rond - niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- Breed – niet kijken vanuit één gezichtspunt maar betrek daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

4.2.2 Interim omgevingsverordening (2021)

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

⁶ Vooralsnog treedt de Omgevingswet per 1 januari 2023 in werking. Ten tijde van het opstellen van deze memo is het definitieve besluit hieromtrent nog niet genomen (beoogde datum: 8 november 2022)



Figuur 4.1 uitsnede relevante delen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het uitgangspunt van de provincie is nog steeds dat permanente bewoning van recreatiewoningen in het landelijk gebied niet is toegestaan (artikel 3.68 lid 1). Een recreatiewoning is ook geen vorm van een bestaande woning zoals een voormalige agrarische bedrijfswoning of een burgerwoning. Echter in de omgevingsverordening staan diverse mogelijkheden voor de provincie om alsnog maatwerk toe te passen (artikel 3.78 en 5.12).

Dat maatwerk wordt alleen toegepast als de omgevingskwaliteit wordt bevorderd. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Als er in een gebied ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan dienen deze te passen binnen de gestelde ontwikkelingsrichting voor dit gebied waarin de basisprincipes zijn toegepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kwaliteitsverbetering landschap.

Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven dient vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling gekeken te worden. Dit wordt het 'diep, rond en breed' kijken genoemd, zoals in de Omgevingsvisie is omschreven. De provincie hoopt met deze manier van kijken verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken. Zo ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied. De maatschappelijke opgave voor De Noenes is gelegen in het feit dat dit gebied nog steeds aangewezen is als een recreatieterrein, terwijl dit terrein inmiddels al jaren voor permanente bewoning in gebruik is. Omdat de bewoners geen mogelijkheden hebben om hun eigendommen te verbeteren ligt verloedering en verpaupering op de loer.

Diep

De provincie kijkt niet alleen naar de bovenste laag (het hier en nu), maar neemt ook de dynamiek en randvoorwaarden mee die voortkomen uit de onderste lagen.

Ondergrond, netwerklaag

In de landschapsvisie wordt uitvoerig ingegaan op de ondergrond en netwerklaag.

Bovenlaag

De bovenlaag kent de hoogste veranderingssnelheid. De tijdsspanne die daarvoor staat is zo'n 10 á 40 jaar. Belangrijk aan deze laag is dat de ontwikkelingen die nu mogelijk worden gemaakt voor (tientallen) jaren kunnen blijven bestaan. Gelet op het feit dat De Noenes al jaren bebouwd is met (recreatie)woningen die ook al jaren permanent worden bewoond en het niet reëel is dat dit in de (nabije) toekomst anders zal zijn (bijvoorbeeld door de gronden opnieuw in te zetten voor verblijfsrecreatie) zal er een juridisch-planologisch kader opgesteld moeten worden die het toestaat dat het gebied toekomstbestendig en duurzamer gemaakt kan worden.

Tijd

De factor tijd gaat over het verleden en de toekomst. Welke zaken zijn er in het verleden geleerd? Wat brengt de toekomst? Het is zaak deze factor optimaal te benutten. Uit het verleden kan de conclusie getrokken worden dat het gebruik van de gronden van De Noenes organisch is ontstaan, nadat er een behoefte bestond om vanuit de stad te kunnen ontsnappen naar het platteland. Het huidige gebruik is langzaam gegroeid tot de buurtschap in zijn huidige vorm. Om deze situaties voor de toekomst te voorkomen zal er eerder ingegrepen moeten worden, betere voorlichting moeten zijn over welke regels er gelden. Voor nu is het lastig doch niet onmogelijk om het huidige gebruik weer terug te brengen, naar de mogelijkheden die zijn toegestaan in het bestemmingsplan De Noenes 1977-1996. Om voor de toekomst uit de impasse te komen en dat bewoners hun woningen toekomstbestendig en duurzaam kunnen verbouwen en het terrein van verloedering en verpaupering te behoeden zal er nieuw passend juridisch-planologisch kader moeten komen, die recht doet aan de belangen van de bewoners én aan de karakteristieken en waarden van het gebied.

Samenhang in de lagenbenadering

Door diep te kijken wordt getracht rekening te houden met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en toekomstige effecten. Het gaat er daarbij om met de initiatieven die nu spelen de levenskwaliteit in economisch, sociaal en ecologisch opzicht te behouden en de levenskwaliteit elders niet te schaden.

De wijziging naar permanente bewoning van De Noenes hebben in feitelijke zin slechts een beperkte tot geen invloed op de ondergrond en netwerklaag. In de occupatielaag verandert er des te meer. Er wordt volop ingezet om het woon- en leefklimaat in de buurtschap te verbeteren. Daarbij wordt de omgeving van het buurtschap en de karakteristieken en waarden van gebied niet vergeten en in de landschapsvisie worden daarvoor voorstellen uitgewerkt om die waarden ook nog te versterken.

Rond

Bij het rond kijken probeert de opgaven en kansen te combineren, zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant. Dat gebeurt vanuit het people, planet, profit principe:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Wijzigingen t.o.v. huidige situatie	Meerwaarde voor de fysieke leefomgeving
Permanente bewoning toestaan	Verloedering en verpaupering van De Noenes tegengaan (verbetering woonkwaliteit) Levensloopbestendigheid
Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing maar met beeldkwaliteitseisen passend bij het landschappelijke karakter van De Noenes	Toekomstbestendige en duurzamere bebouwing. Verbetering ruimtelijke kwaliteit
Aanleg nieuwe landschapselementen en versterken van de bestaande laanstructuren	Versterking van het gesloten en kleinschalige landschappelijke karakter Vergroten biodiversiteit Versterking en verbetering natuurwaarden Verbetering ruimtelijke kwaliteit
Klimaatadaptieve maatregelen en duurzame maatregelen verankeren	Behoud en versterken van bestaande watersystemen
Opwaarderen van (wandel- en fiets)routes en recreatieve voorzieningen, passende stijl en materiaalgebruik van voorzieningen als onderdeel van 'natuurbuurt' De Noenes,	Versterken (extensief) recreatief karakter van (de omgeving van) De Noenes

Breed

Het breed kijken betekent letterlijk het betrekken van meerdere partijen, zodat niet vanuit één gezichtspunt wordt gekeken naar de ontwikkelingen. De bewoners van De Noenes zijn natuurlijk een hele belangrijke partij. Zij hebben de toekomstvisie en landschapvisie gezamenlijk geformuleerd voor 'hun' buurtschap. De bewoners (vereniging, toekomstige VvE) zal een belangrijke rol moeten gaan spelen om alle doelstellingen uit de landschapvisie te verwezenlijken.

Provincie en waterschap zijn belangrijke partners omdat zij zichzelf (o.a.) als algemene doelstelling hebben gesteld om verrommeling van en ondermijning in het buitengebied tegen te gaan, economie en leefbaarheid te versterken en verduurzaming stimuleren. Het is hierbij zeer gewenst dat deze overheidspartijen optreden als één overheid en deze toekomstgerichte ontwikkeling middels een gebiedsgerichte aanpak gezamenlijk te ondersteunen.

4.2.3 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Om het versterken van de omgevingskwaliteit bij de toevoeging van woningen in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant meer handen en voeten te geven heeft de provincie een beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit vastgesteld (gepubliceerd op 19 juli 2022).

Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) kent echter incidentele mogelijkheden hiervoor. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Met deze beleidsregel wordt uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt behaald. Op basis van artikel 3 is deze beleidsregel van toepassing als er sprake is van (agrarische) bedrijfsbeëindiging en op basis van artikel 5 bij de splitsing van beeldbepalende boerderijen. Op basis van artikel 6 is bepaald dat het gaat om het omzetten van maximaal 11 woningen, omdat er anders sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De omzetting van een recreatieterrein naar een buurtschap waar permanent bewoond wordt valt daarom niet onder deze beleidsregel.

4.2.4 Conclusie

Om binnen het gebied De Noenes permanente bewoning toe te staan met een beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden dient er maatwerk op basis van de Interim omgevingsverordening te worden toegepast. Het gesprek met de provincie is hierbij van groot belang om de mate van kwaliteitsverbetering (en de invulling daarvan) en landschappelijke inpassing (voor zover dat i.c. mogelijk is) te bespreken in relatie tot de bestemmingswijziging. De waterbelangen en de bescherming van de NNB van de provincie zijn in deze paragraaf niet omschreven, verwezen wordt daarvoor naar hoofdstuk 5.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk (2016)

Op 22 december 2016 is de Omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld. Hierin zijn strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Een plan, dat past binnen de kaders van de omgevingsvisie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling

Op het gebied van recreatie en toerisme wil de gemeente zich onderscheiden als Parel in 't Groen, met gastvrijheid en innovatie voorop. Dit vertaalt zich door in een focus op kwaliteit boven kwantiteit. Opgemerkt wordt dat een deel van de voorzieningen in dag- en verblijfsrecreatie verouderd is. Dit zorgt voor een mis-match tussen verwachtingen van bezoekers en daadwerkelijk aanbod. Het goede imago van Oisterwijk willen we 'bewaken' en versterken door te werken aan kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat we zoeken naar mogelijkheden om bedrijven met toeristische kwaliteit en perspectief verder te kunnen laten ontwikkelen. Met bedrijven die deze kwaliteit op dit moment niet bieden en weinig/geen perspectief hebben, gaan we in gesprek. Permanente bewoning en arbeidsmigranten op recreatiebestemmingen zijn niet toegestaan en passen niet bij een gemeente met een toeristisch profiel.

In de Beleidsvisie Toerisme & Recreatie 2014 – 2020 is een zonering gekozen voor de vestiging van recreatieve ontwikkelingen. De gemeente wil deze zonering loslaten. De markt doet zijn werk en de gemeente faciliteert volop. Dit biedt ondernemers meer ruimte en ontwikkelkansen en zorgt zo voor een meerwaarde voor Oisterwijk. Landschappelijke inpassing, versterking van natuurwaarden en duurzaamheid blijven uiteraard belangrijke voorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

Het feitelijk gebruik past niet in het gemeentelijk beleid. Immers, in de huidige situatie wordt het overgrote deel van de recreatiewoningen permanent bewoond.

4.3.2 Bestuursakkoord 2021-2026

Dit akkoord geeft richting voor het maken van keuzes in de komende jaren, enerzijds door de aangegeven randvoorwaarden en anderzijds door een aantal (belangrijke) thema's te benoemen. De randvoorwaarden geven aan hoe het bestuur de gemeente wil besturen, hoe de inwoners en bedrijven hierbij betrokken wordt en hoe omgegaan wordt met het (schaarse) geld.

Het akkoord is vooral op hoofdlijnen, zodat er voldoende ruimte is om in te spelen op wat er de komende jaren op de gemeente afkomt. Want zeker de afgelopen tijd heeft bewezen dat we nu eenmaal niet alles op voorhand kunnen voorspellen. Dit akkoord biedt dus een houvast om met de

gemeenschap samen in de komende raadsperiode de juiste keuzes te maken, zodat er gezamenlijk gewerkt kan worden aan een nieuw perspectief voor Oisterwijk, Moergestel, Heukelom én Haaren.

Uitgangspunt is nog steeds dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan. Anderzijds vindt het bestuur dat maatwerk mogelijk moet zijn voor specifieke parken of specifieke gevallen. Het opstellen van plannen voor De Noenes en de andere recreatieparken is dan ook in het bestuursakkoord benoemd als een majeur project.

4.3.3 Visie Buitengebied (29 september 2022)

In het bestuursakkoord 'Gezamenlijk perspectief over grenzen heen' is opgenomen dat aan de slag wordt gegaan met een visie op het buitengebied waarin wordt gezocht naar de balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied. Met deze Visie Buitengebied wordt hier invulling aan gegeven.

De Visie Buitengebied bevat ambities waarmee gestuurd wordt op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Met diverse ambities wordt richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen binnen onze gemeente en wordt gestreefd naar de balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied. Naast ambities per thema zijn ook specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen, die een nieuw toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

- Met deze visie wordt het beleidskader voor zonnevelden kleiner dan 2 ha vastgelegd;
- De Visie Buitengebied harmoniseert het gemeentelijke beleid en geeft uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid op verschillende thema's;
- Er wordt meer flexibiliteit geboden voor ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen of vergelijkbaar, binnen de in de Visie Buitengebied opgenomen uitgangspunten;
- In de Visie Buitengebied zijn voorwaarden opgenomen voor landgoedontwikkelingen;
- In de Visie Buitengebied zijn voorwaarden opgenomen voor nieuwe of collectieve woonvormen in het buitengebied;
- In de Visie Buitengebied zijn kaders opgenomen ten aanzien van verbreding en bedrijvigheid in zijn algemeenheid.

Conclusie

De visie Buitengebied bevat geen specifieke gebiedsgerichte visie. In de visie wordt geen specifieke ambitie voor De Noenes uitgesproken.

4.3.4 Project duurzaam veilig recreëren

In 2015 is het project duurzaam veilig recreëren gestart. Het doel van het project is het verbeteren van veiligheid en legitimiteit binnen de recreatief-toeristische sector met een accent op de (brand)veiligheid in de gemeente Oisterwijk. In 2020 is de eindrapportage van dit project opgeleverd.

Er zijn 17 ondernemingen waar gedurende het hele jaar gerecreëerd kan worden. In de uitvoeringsfase wordt door middel van een schouw op een recreatiepark, geïnventariseerd welke verbeterpunten er zijn. Dit kunnen verbeterpunten zijn op het gebied van brandveiligheid, terugdringen van criminaliteit, strijdigheid met de geldende regels. De resultaten worden geborgd in afspraken met de betreffende parken. Bestuurlijke handhaving geldt als een ultimatum remedium. Per jaar staan 4 parken gepland voor deze aanpak. Parallel aan de schouwen is samen met een ondernemer een start gemaakt met de aanpak van permanente bewoning op zijn park.

Dit project is niet van toepassing op De Noenes. Dit project was afgerond vóór de gemeentelijke herindeling, vandaar dat De Noenes niet was meegenomen.

5 Planologische quick scan

De haalbaarheid van bewoning op het huidige recreatieterrein en de garantie op een goed woon- en leefklimaat hangt ook af van de omgevingsfactoren. Het betreft milieuaspecten als geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en dergelijke. Ook aspecten als natuur (flora- en fauna), bodem, archeologie, cultuurhistorie en water zijn van belang. Onderstaand wordt van de milieuaspecten inzicht gegeven in de verwachte effecten. Dit zijn nog geen kwalitatieve of kwantitatieve toetsingen van de aspecten. Onderstaande beoordeling geeft een eerste inzicht in de rol die deze milieuaspecten kunnen spelen in de ruimtelijke procedure.

5.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1: zonebreedte wegverkeer

Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
1 of 2	200	250

Wegen rondom De Noenes

De afstand tot de dichtst bij De Noenes gelegen weg (De Noenes) bedraagt ruim 150 meter. Het betreft een weg in buitenstedelijk gebied met 1 a 2 rijstroken. Een deel van het plangebied ligt daarmee binnen de geluidzone van De Noenes. Onderzoek naar de effecten van deze weg op de woningen is noodzakelijk. Andere wegen liggen niet binnen een afstand van 250 meter van het plangebied. De N65 ligt op een afstand van meer dan 400 meter en is ook niet van invloed op een eventuele herbestemming.

Wegen op De Noenes

De wegen en paden op De Noenes dienen eveneens in de beschouwing te worden meegenomen. De woningen zijn immers allen gelegen binnen de zone van 250 meter die als toetsingsafstand zijn geformuleerd. Het betreft over het algemeen wegen met een puinverharding. Door de staat van de wegen, het profiel van de wegen, de inrichting van de wegen en de korte afstand tot de volgende zijstraat is het vrijwel onmogelijk een hoge snelheid te bereiken dan wel de maximum toegestane snelheid te overschrijden.

Als gevolg van het toevoegen van maximaal 240 woningen zullen in het gebied ongeveer 1.400 verkeersbewegingen per dag optreden. Dit verkeer verdeelt zich over de veelal doodlopende wegen. Het betreft overwegend bestemmingsverkeer. Er is, gezien de ligging, geen sprake van doorgaand gemotoriseerd verkeer. De gronden ten noorden van De Noenes zijn immers slechts toegankelijk voor langzaam verkeer.

Verruiming bouwmogelijkheden

Eventuele verruiming van de bouwmogelijkheden ondervindt geen beperkingen vanuit geluid. Waar nodig kan in het vervolg van de procedure, bijvoorbeeld wanneer er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, sturing worden gegeven (situering bouwvlak) aan de locatie van ontwikkelingsruimte van de woningen als daar aanleiding voor is.

Conclusie

Naar de geluidseffecten van de weg op De Noenes zal onderzoek moeten worden uitgevoerd. Gezien de lage intensiteit op de wegen rondom De Noenes is echter de verwachting dat het wegverkeerslawaaï geen beperkende factor zal zijn. De wegen hoeven naar verwachting niet nader onderzocht te worden en leveren naar verwachting geen beperkingen op voor de haalbaarheid van de permanente bewoning. Wel zal bij in het vervolg van de procedure aantoonbaar moeten worden gemaakt dat akoestiek inderdaad geen probleem vormt door de daadwerkelijke intensiteiten af te zetten tegen de afstanden van de as van de weg tot de woningen. Dit is namelijk wel bepalend of er bij elke woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Luchtkwaliteit

Toetsing luchtkwaliteit

Bij een luchtkwaliteitsonderzoek dient te worden uitgegaan van de uitvoeringsregels van de Wet milieubeheer, te weten het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de regeling Niet in betekende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007), de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen.

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Bij ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties te worden getoetst:

1. toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
2. toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen binnen het plangebied.

Beoordeling De Noenes

Binnen het plangebied van De Noenes is er sprake van maximaal 240 aanwezige recreatieverblijven waar permanente bewoning mogelijk wordt. Er zal geen sprake zijn van een toename van activiteiten die de luchtkwaliteit nadelig kunnen beïnvloeden. Dit houdt in dat het project als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de grenswaarden voor PM10 en NO2 zullen worden Overschreden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de gewenste functieverruiming. Ook nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de invloed van De Noenes op de gevestigde bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. Deze publicatie geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van een milieugevoelige bestemming zoals wonen. Het voldoen aan de richtafstanden kan aangemerkt worden als een aanvaardbare ruimtelijke ordening. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld bedrijf binnen de betreffende branche en zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen.

Tabel 5.2: richtafstanden VNG (tot een rustige woonwijk)

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Beoordeling De Noenes

Gezien de rustige ligging van De Noenes kan gesteld worden dat sprake is van een 'rustige woonwijk'. Voor dit gebiedstype gelden de richtafstanden zoals weergegeven in tabel 5.2.

Omliggende bedrijven

De afstand van het dichtstbij gelegen bedrijf is ruim 300 meter. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten, gelet op de afstand, zijn toegestaan in milieucategorie 4.2. Op kortere afstand dan 300 meter van het gevestigde bedrijf zijn reeds bestemde woningen aanwezig. De functieverruiming van De Noenes zal daarom geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Indien de functieverruiming van De Noenes is toegestaan, mogen er op korte afstand van 10 meter van de woningen bedrijven in categorie 2 en van 30 meter van de woningen bedrijven in categorie 3.1 gestart worden.

Verruiming bouwmogelijkheden

Een eventuele verruiming van de bouwmogelijkheden op De Noenes heeft geen gevolgen voor de afstanden tot de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van De Noenes. Er kan dan ook gelet op de omliggende bedrijvigheid nog steeds een goed woon- en leefklimaat op De Noenes gegarandeerd worden.

Conclusie

Bij het omzetten van recreatiewoningen naar reguliere woningen op De Noenes zal geen hinder ontstaan vanuit omliggende bedrijven op De Noenes. Andersom heeft de functieverruiming van de woningen op De Noenes geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport hiervan. Voor inrichtingen zijn hiervoor regels gesteld in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het transport via buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het transport via weg, spoor en water is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het relevante beleidskader.

Aanwezige risicobronnen De Noenes

Op grond van de risicokaart is vast te stellen dat in en in de directe omgeving van het gebied geen Bevi-inrichtingen zijn gelegen. Ook is er geen sprake van vervoer gevaarlijke stoffen op de rondom het gebied gelegen wegen. De spoorlijn Tilburg-Den-Bosch ligt op bijna 3 km afstand en is daarmee ook geen

relevante risicobron in relatie tot het plangebied. De risicokaart laat ook geen buisleidingen zien die van invloed kunnen zijn. De in de omgeving aangewezen leidingen zijn allen waterleidingen van Brabant Water en vallen daarom niet onder de werkingssfeer van het Bevb.

Voor de recreatiewoningen is in het gebied van oudsher een aantal propaantanks aanwezig voor particulier gebruik. Een deel van de propaantanks is al gesaneerd. Een deel van de propaantanks is nog op het terrein aanwezig en in gebruik. De precieze locaties van de aanwezige propaantanks ten opzichte van de woningen waar permanente bewoning wordt beoogd, evenals de grootte van de tanks en de frequentie van bevoorrading, dient in het vervolg van het proces inzichtelijk worden gemaakt. Op grond daarvan kan worden bepaald of de tanks een belemmering vormen voor de betreffende woningen om permanente bewoning mogelijk te maken. Bewoning is binnen de risicocontouren van de propaantanks in principe niet toegestaan. Aangezien het om kleine propaantanks gaat voor particulier gebruik dient rekening te worden gehouden met risicocontouren van ongeveer 10 tot 25 meter.

Verruiming bouw mogelijkheden

Het verruimen van de woningen kan de woningen dichterbij risicobron brengen. Aangezien er geen risicobronnen aanwezig zijn in de omgeving zal het verruimen van een woning geen effect hebben. Ten aanzien van de propaantanks dienen de risicocontouren in acht te worden genomen bij het bepalen van de bouwvlakken.

Conclusie

Op grond van bovenstaande wordt vooralsnog gesteld dat externe veiligheid geen beperkingen geeft voor de functieverruiming. De aanwezigheid van de propaantanks kan ertoe leiden dat voor een aantal woningen permanente bewoning niet zondermeer mogelijk is. Het aspect externe veiligheid vraagt wel om een nader onderzoek.

5.5 Geur en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en is het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven. Rondom De Noenes bevinden zich diverse veehouderijen. Deze veehouderijen zijn mogelijke bronnen voor geurhinder ten opzichte van geurgevoelige objecten. Geurgevoelige objecten zijn bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven.

Uit de jurisprudentie en de definitie van geurgevoelige objecten is op te maken dat "recreatiewoningen" als geurgevoelig object worden aangemerkt. In de huidige situatie vallen de recreatiewoningen al onder de werkingssfeer van de Wgv. Bij toevoeging van de functie van permanent wonen, zou de geurgevoeligheid van deze objecten gelijk moeten zijn. De normen die bij geurgevoelige objecten worden gehanteerd, zijn afhankelijk van de ligging van deze objecten. Voor ligging in de concentratiegebieden en in de bebouwde kom gelden standaardnormen. Gemeenten kunnen afwijken van de standaardnormen door een geurverordening vast te stellen.

Ligging veehouderijen rondom De Noenes

Er liggen verschillende veehouderijen in de omgeving van De Noenes. Voor de beoordeling van de geurbelasting is van belang het onderscheid tussen veehouderijen waar dieren gehouden worden waarvoor geuremissienormen in de Regeling geurhinder en veehouderij zijn vastgesteld en overige veehouderijen.

Voor de eerste groep gaat het om twee veehouderijen gelegen aan de weg Noenes op nummer 10 (melkrundvee en varkensvermeerdering) en op nummer 16 (geitenhouderij). De overige in de omgeving gelegen veehouderijen vallen alle in de categorie 'overige' en betreffen melkrundveehouderijen. Voor melkrundvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld maar deze moeten voldoen aan minimaal vereiste afstanden die in de Wgv zijn vastgelegd.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De gemeente Oisterwijk is aangewezen als concentratiegebied veehouderij. De Noenes wordt beschouwd als gebied gelegen in het gebied 'beperkingen veehouderij en aandachtspunten', conform de geurverordening van de voormalige gemeente Haaren van 2019. In die geurverordening is het volgende opgenomen: op grond van artikel 6, lid 3 van de Wgv en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter voor zover:

- a. het uitsluitend betreft dieren van dezelfde categorie(ën) als die, welke overeenkomstig de vergunde situatie op 23-12-2016 mochten worden gehouden, en
- b. het aantal dierplaatsen en de locatie daarvan tussen 25 en 50 meter tot het geurgevoelig object niet afwijkt van het aantal en de locatie overeenkomstig de onder a. bedoelde vergunde situatie.

Voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelden er op grond van de Wgv afstanden. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object, bedraagt minimaal 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Gezien de ligging van De Noenes buiten de bebouwde kom, dient dus een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor, en geurgevoelige objecten (beoogde woningen op De Noenes) (art. 4 Wgv).

Beoordeling De Noenes

Effect agrariërs met dieren met geuremissienormen op De Noenes

De gemiddelde geurbelasting komt bij een waarde van 14 OUE/m³, overeen met <1 tot 12% geurgehinderden wat zich vertaalt in een zeer goed tot redelijk goed leefklimaat, zoals beschreven in het haalbaarheidsonderzoek uit 2015. Het leefklimaat binnen De Noenes zal in een worst-case situatie, dat wil zeggen als de omliggende agrarische bedrijven (met dieren met geuremissiefactor) zich blijven ontwikkelen tot aan de maximale norm van 14 OUE/m³, dus minimaal redelijk goed blijven. Gelet op het voorgaande, een minimaal redelijk goed leefklimaat, wordt gesteld in het kader van deze verkenning dat geurhinder afkomstig van deze agrarische bedrijven geen belemmering vormt voor het omzetten van de recreatiewoningen naar permanente reguliere woningen.

Effect agrariërs met dieren zonder geuremissienormen op De Noenes

Het merendeel van de overige agrariërs zoals toegelaten op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020', is op meer dan 50 meter afstand gelegen tot de woningen op De Noenes. Bij het perceel aan de Heesakker 5a, waar een paardenhouderij is toegelaten, gaat dit niet op. Heesakker 5a grenst aan een recreatiewoning (nummer 2, zie figuur 5.1 hieronder). De afstand tussen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' en de begrenzing van De Noenes (het perceel van deze specifieke recreatiewoning) betreft dus 0 meter. Als gemeten wordt vanaf de grens van het dierenverblijf tot aan de gevel van deze recreatiewoning bedraagt de afstand 25 meter.

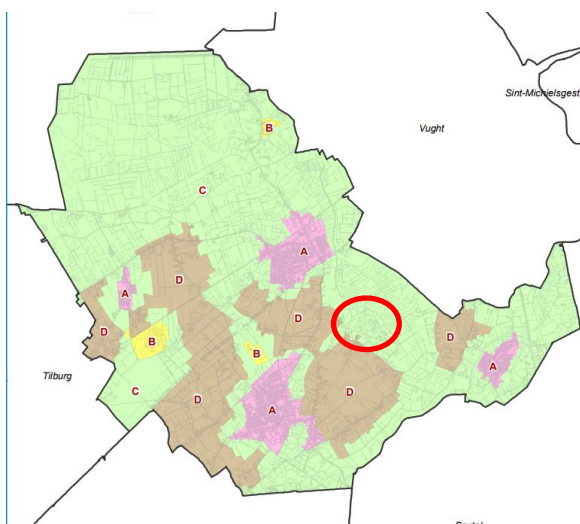


Figuur 5.1: perceel Heesakker 5a (uitgelicht) ten opzichte van recreatiewoning nr. 2 op De Noenes

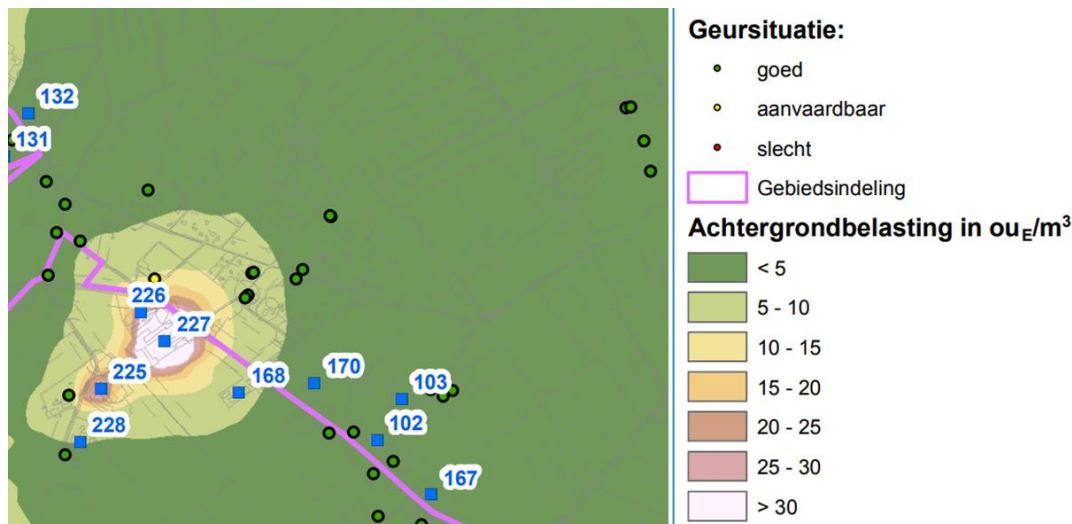
Effect De Noenes op bedrijfsontwikkeling omliggende bedrijven

Andersom geredeneerd zouden de geurgevoelige objecten op De Noenes (reguliere woningen) omliggende bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden kunnen beperken. In de geurverordening van de voormalige gemeente Haaren is vermeld dat met de norm van 14 OUE/m³ geen beperking voor bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Volgens de gebiedsvisie leidt dit tot een matig positief effect voor mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling.

Uit de normenkaart bij de geurverordening van de voormalige gemeente Haaren is De Noenes gelegen in gebied C en conform de geurverordening geldt er een maximale waarde van 10,0 ou/m³.



In 2018 is de toen bestaande situatie onderzocht:



Voor twee percelen op De Noenes geldt dat de belasting tussen de 10 en 15 ou/m³ ligt. Op relatief korte afstand is voor een ander perceel geconcludeerd dat hier de belasting aanvaardbaar is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van veehouderijen met de gewenste herontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de planlocatie bestaat en behouden blijft. Het toestaan van reguliere woningen brengt in beginsel geen nadelige gevolgen met zich mee voor het aspect geur van de omliggende veehouderijen. Ten aanzien van twee percelen dient mogelijk nog nader onderzocht te worden of er daadwerkelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

5.6 Spuitzones (open teelt)

Wonen nabij agrarische gronden is veelal aantrekkelijk echter dit heeft ook een keerzijde. Open teelten dienen bespoten te kunnen worden met gewasbeschermingsmiddelen (onder andere bij fruit- en boomteelten). Het bespuiten van de gewassen kan een schadelijk effect hebben op de gezondheid van omwonenden. Het is daarom van belang om af te wegen of er een noodzaak is om een spuitvrije zone aan te houden tussen de woningen en de agrarische gronden waar open teelt is toegestaan en hoe groot die zone zou moeten zijn.

Omliggende agrarische bedrijven

Rondom De Noenes zijn op de agrarische gronden grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Open teelt is hier derhalve mogelijk.

Wettelijk zijn er geen voorgeschreven normen voor de te hanteren afstand tussen deze percelen en de woningen van De Noenes. Algemeen wordt een afstand van 50 meter als vuistregel aangehouden tussen woningen en de te bespuiten gronden. Onder bepaalde omstandigheden kan gemotiveerd van deze afstand worden afgeweken.

In het vigerend bestemmingsplan: 'Buitengebied Haaren, herziening 2020' (vastgesteld door de gemeenteraad van Oisterwijk op 14 oktober 2021) is voor alle agrarisch gerelateerde bestemmingen ('Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1', en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2') de volgende bepaling opgenomen (zie o.a. art. 3.4.1, sub a, onder 6): Als strijdig gebruik wordt uitgezonderd: het gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 meter tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen, voor zover:

- Het bestaande en vervanging van bestaande open teelten van sierplanten en bomen betreft;
- Aangetoond is dat geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;
- Het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat voor bestrijdingsmiddelen niet onevenredig wordt aangetast.

Kort gezegd komt het erop neer dat open teelt toegestaan is, als aan bovengenoemde drie voorwaarden wordt voldaan. Met laatstgenoemde voorwaarde wordt geborgd dat bij gebruik van gronden voor open teelten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet blijven bestaan.

Conclusie

Ten aanzien van open teelten bevat het vigerend bestemmingsplan regels die borgen dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het omzetten van recreatiewoningen naar reguliere woningen op De Noenes zal geen hinder ontstaan vanuit de omliggende agrarische bedrijvigheid op De Noenes. Andersom heeft de functieverruiming van de woningen op De Noenes geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijvigheid.

5.7 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

Naast de bescherming vanuit Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). De bescherming van NNN verloopt via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 Wnb. Het gaat om de volgende categorieën: soorten van de Vogelrichtlijn, soorten van de Habitatrichtlijn en andere soorten. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, vernielen of te verstoren.

De Noenes: gebieds- en soortenbescherming

De Noenes ligt op een afstand van ruim 3 km tot Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen en bijna 4 km tot Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Gezien de afstand tot deze Natura-2000 gebieden kunnen significante effecten met zekerheid worden uitgesloten: de verstoringsfactoren zoals onder andere geluid, trillingen en licht kunnen niet voor significante gevolgen op de Natura-2000 gebieden leiden. Bovendien zijn tussen De Noenes en deze Natura-2000 gebieden al diverse andere functies aanwezig, zoals bebouwing en infrastructuur, waarmee eventuele verstoring reeds heeft plaatsgevonden. Voor het aspect stikstof wordt geconstateerd dat er sprake is van een mismatch tussen de feitelijke bestaande situatie en de planologische situatie. Hoogstwaarschijnlijk zal een stikstofberekening moeten worden uitgevoerd. Hierbij moeten de uitgangspunten overeenkomen met de geldende regelgeving.

De Noenes grenst aan Natuurnetwerk Nederland (In Noord-Brabant: Natuurnetwerk Brabant, afgekort tot NNB). De bospercelen binnen De Noenes maken daar ook onderdeel van uit. De bouwkvavels vallen buiten het NNB. In Noord-Brabant is sprake van externe werking. Daarom zal onderzocht moeten worden of de herontwikkeling significante effecten heeft op het NNB. Uit het onderzoek dient te blijken of maatregelen noodzakelijk zijn.

Een functieverandering (van recreatiewoningen naar reguliere woningen) heeft weinig tot geen effect op eventuele aanwezige soorten.



Figuur 5.2 Natuurnetwerk Brabant, www.natuurgebiedeninbrabant.nl

Eventuele verruiming bouwmogelijkheden

Indien de ontwikkeling op De Noenes ertoe leidt dat meer bewoners mogelijk zijn binnen het gebied, dient het effect daarvan op het naastgelegen NNB te worden onderbouwd. Dit kan in een quicscan flora en fauna (natuurtoets) nagegaan worden.

Als de ontwikkeling op De Noenes leidt tot bouwwerkzaamheden, zal een quickscan flora en fauna (natuurtoets) moeten worden uitgevoerd om de effecten van deze bouwwerkzaamheden op eventueel aanwezige soorten te onderzoeken.

Conclusie

Op het gebied van natuur zullen de effecten van de herontwikkeling van De Noenes op Natura-2000 gebied, NNB en (bij verruiming bouwmogelijkheden) op aanwezige soorten onderzocht moeten worden. Zodra de plannen voor De Noenes verder uitgekristalliseerd zijn, valt een verwachting af te geven over de uitkomsten van deze onderzoeken.

5.8 Waterhuishouding

Watertoets

In het vervolg van het proces zal een watertoets opgenomen moeten worden conform de wettelijk daaraan gestelde eisen. In de watertoets dient ingegaan te worden op de huidige waterhuishouding in het gebied, de ontwikkelingen die zijn voorzien en de effecten daarvan op de waterhuishouding. De functieverruiming tot recreatie en wonen heeft voor de waterhuishouding, waaronder het rioolstelsel, waarschijnlijk weinig effect. Het rioolstelsel in De Noenes is, volgens opgave van de gemeente, gelijk aan het stelsel in andere delen van de gemeente. Er is in dat opzicht geen onderscheid gemaakt tussen recreatiegebieden en woongebieden. De functieverruiming naar permanent wonen zal daarom niet van betekenis zijn.

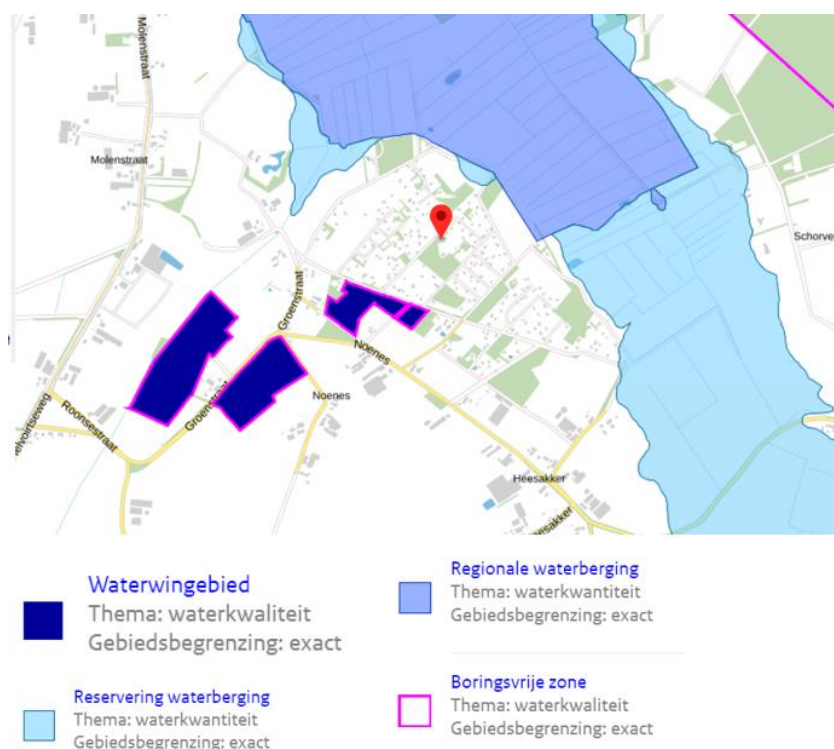
Drinkwaterwingebied

Het merendeel van de gronden ligt buiten, maar wel direct naast, een waterwingebied van Brabant Water (zie donkerblauwe arcering op figuur 5.3). Daarnaast is in een zeer klein deel van De Noenes waterwingebied gelegen. Dit betreffen bospercelen in de zuidwesthoek, gelegen tussen de Scheurbroeksesteeg, Oirbroeksesteeg en De Noenes. Op grond van artikel 3.10 van de provinciale omgevingsverordening (geconsolideerde versie, 16 november 2021) dient een bestemmingsplan dat van toepassing is op waterwingebied te strekken tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening, waarbij een medebestemming voor natuur of bos is toegelaten. Geconcludeerd wordt dat deze percelen binnen De Noenes dus de bestemming Natuur of Bos moeten blijven dragen; een wijzigen van de bestemming op deze gronden is niet toegestaan op grond van de provinciale omgevingsverordening.

De ligging van De Noenes naast het waterwingebied heeft geen directe gevolgen voor de haalbaarheid van het permanente wonen. In het vervolg van het proces zal met de provincie afgestemd worden dat er verder geen gevolgen zijn voor de functieverruiming.

Waterbergingsgebied

Het Helvoirts Broek is aangewezen als waterbergingsgebied. Het merendeel van De Noenes is net buiten het waterbergingsgebied gelegen. Een klein deel van het reserveringsgebied voor waterberging valt binnen de grenzen van De Noenes: in het uiterste noorden van De Noenes (zie figuur 5.3). Voor de haalbaarheid van het permanent wonen heeft dit geen directe invloed. In de watertoets die uitgevoerd zal worden, komt dit nader aan de orde.



Figuur 5.3: uitsnede provinciale omgevingsverordening (geconsolideerd, 2021)

Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022

Bij iedere planologische wijziging wordt gekeken naar totaal verhard oppervlak en niet naar de eventuele toename. Totaal verhard oppervlak x 0,06 x gevoeligheidsfactor. Dit bepaalt de benodigde berging. Na het bepalen van de verruiming van de bouwmogelijkheden kan bepaald worden wat het

totale verharde oppervlak aan bebouwing binnen De Noenes kan worden en zal een passende waterberging worden bepaald.

Binnen De Noenes is voldoende ruimte aanwezig om het water te kunnen bergen. Bij het opstellen van het plan zal moeten worden bezien op welke wijze de waterberging zal worden ingericht en waar de waterberging binnen het plangebied zal moeten plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn naar verwachting geen beperkende effecten voor de haalbaarheid van reguliere woningen in De Noenes aanwezig. In het vervolg van het proces moet met de provincie afgestemd worden over de ligging van De Noenes ten opzichte van het waterwingebied en de waterberging. Daarnaast moet met het waterschap afgestemd worden wat de waterbergingsopgave behelst en hoe de waterberging zal plaatsvinden.

5.9 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het gebied. Echter omdat in een recreatiewoning meer dan 2 uur verblijf plaatsvindt is voor bodem een recreatiewoning gelijk aan een reguliere woning.

Alle bebouwing is al sinds lange tijd aanwezig. Ook de openbare ruimte is al lang ingericht. Bij het omzetten van de functie vinden er geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats. De bodemgesteldheid zou bij een omgevingsvergunning voor nieuwbouw (op basis van het nieuwe planologische regime) nader moeten worden onderzocht.

Mogelijk dat er in het verleden wel onderzoeken zijn uitgevoerd. Ook kan er nog een historisch verkennend onderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

Naar verwachting zal, gelet op het feit dat hier al sinds lange tijd geen (potentiële bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden, de bodemgesteldheid geen belemmering vormen voor het omzetten naar permanente bewoning en voor het woon- en leefklimaat.

5.10 Gezondheid

Op ongeveer 2 km afstand is een geitenhouderij aanwezig. Bij omwonenden van geitenbedrijven is een verhoogd risico op longontsteking gevonden. Dit in een straal van 1,5 tot 2 km rondom de bedrijven. Emissiebeperkende milieumaatregelen bij geitenhouderijen zijn nog niet mogelijk. Het is namelijk nog onduidelijk waardoor het verband tussen geitenhouderijen en een verhoogde kans op longontsteking verklaard kan worden.

In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is een verbod opgenomen voor uitbreiding van geitenhouderijen (geitenmoratorium). Dit zet geen formele stop op ruimtelijke ontwikkelingen nabij een geitenhouderij. Wel vraagt een woningbouwontwikkeling een extra beoordeling op de gezondheidsrisico's indien er woningbouw plaats gaat vinden dichtbij een geitenhouderij dan in de huidige situatie het geval is. In de omgeving van de geitenhouderij liggen al burgerwoonbestemmingen dichtbij dan de woningen op De Noenes. Daarnaast wordt er op De Noenes feitelijk gezien natuurlijk ook al permanent gewoond. Gezondheid zal een aspect zijn die de gemeente wel moet meenemen bij de afweging om permanente bewoning toe te staan op de Noenes, maar de gemeente mag ook zwaarder gewicht toekennen aan het toestaan van permanente bewoning, gelet op de huidige aanwezige situatie.

Gezien de onzekerheden rondom de oorzaken van het verhoogde risico op longontsteking rondom geitenbedrijven, is eerst meer onderzoek nodig in en om geitenhouderijen naar het voorkomen van, de samenstelling van, de uitstoot van en de verspreiding van (bio)-aerosolen en fijnstof, alvorens gerichte bedrijfsmaatregelen te kunnen adviseren.

In de directe nabijheid van de geitenhouderij, is op kortere afstand dan De Noenes al een burgerwoning aanwezig.

Conclusie

Op dit moment wordt er al permanent gewoond, ook al is dat niet conform het geldende bestemmingsplan. In de toelichting of ruimtelijke onderbouwing zal hier nader op ingegaan worden óf het (deels) toestaan van permanent wonen (nader te onderzoeken) zal leiden tot beperkingen voor de geitenhouderij en of er, gelet op de feitelijke omstandigheden, nog een goed woon- en leefklimaat te garanderen is op De Noenes.

5.11 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bevat weliswaar geen planologische toetsingskader, maar is wel van belang bij het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning. Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische eisen en deze verschillen voor een recreatiewoning en een reguliere woning. Op het moment dat de woningen reguliere woningen worden dienen deze gebouwen te voldoen aan die eisen uit het Bouwbesluit.

In 2015 is reeds getoetst of de gebouwen voldoen aan het Bouwbesluit. Hiervoor zijn een aantal woningen getoetst aan het Bouwbesluit, woonfunctie bestaande bouw. De woningen die zijn getoetst (3) kunnen met geringe aanpassingen door de Bouwbesluittoets komen.

6 Precedentwerking

De vraag die ook gesteld moet worden is of er sprake kan zijn van een precedentwerking indien de gemeente Oisterwijk op De Noenes permanent bewoning toestaat. In ruimtelijk beleid wordt met precedentwerking bedoeld dat een plan betrekking heeft op een gebouw of een locatie, die zoveel lijkt op andere gebouwen en locaties in dezelfde gemeente, dat het oneerlijk en onlogisch is om het bestemmingsplan alleen voor die plek of voor dat gebouw aan te passen. Deze gevallen worden daarom niet op zichzelf beoordeeld en getoetst, maar vragen om een beoordeling van een aanpassing van het bestemmingsplan voor alle vergelijkbare locaties of gebouwen (gelijke gevallen dienen gelijk behandeld te worden).

Primair dient gesteld te worden dat gevallen die op het eerste gezicht hetzelfde lijken zijn, vaak toch niet zo hetzelfde zijn als dat het lijkt. Het gelijkheidsbeginsel wordt bij besluiten op basis van de Wro en Wabo niet heel snel toegekend in de rechtspraak. Om recreatieparken met elkaar (en i.c. met De Noenes) te vergelijken dient er gekeken te worden naar de volgende aspecten:

- De ontstaansgeschiedenis;
- De omvang;
- De wijze van gebruik sinds het ontstaan;
- Hoe lang bestaat de huidige situatie van permanente bewoning al (kijkend naar de peildatum zoals genoemd in het Bor dient dit al vanaf 31 oktober 2003 of eerder plaats te vinden);
- Wat is de huidige situatie (feitelijk als ook juridisch);
- Welke besluiten zijn er in het verleden genomen.

De ontstaansgeschiedenis van De Noenes is uitvoerig beschreven in toelichtingen van bestemmingsplannen, op de website van de vereniging en in H3 van de landschapvisie. De Noenes is nooit als een recreatiepark opgericht. Kenmerkende aspecten van een recreatiepark is dat er centraal beheer (bedrijfsmatige exploitatie) aanwezig is (voor verhuur en onderhoud), er centrale recreatieve voorzieningen aanwezig zijn en dat het park gezien kan worden als één inrichting. Een recreatiepark is afgesloten van de omgeving en middels een slagboom/hekwerk bereikbaar.

De Noenes en de percelen die daarop liggen zijn direct vanaf de openbare weg bereikbaar en ook de interne infrastructuur is (deels) openbaar. Daarnaast zijn er gedurende de jaren steeds meer openbare voorzieningen aangelegd, zoals verlichting en riolering. De woningen én de percelen zijn vanaf een zeer vroeg stadium in particulier eigendom (geen sprake van één eigenaar, geen opstalrechten). Daarnaast heeft de gemeente ook al voor veel van de bewoners een gedoogbeschikking afgegeven. Verder vindt een groot deel van de permanente bewoning al voor 31 oktober 2003 plaats. Vervolgens wordt De Noenes gekenmerkt door grote percelen. Volgens het geldende bestemmingsplan dienen die percelen ook minimaal 375 m² te zijn. De Noenes is daarnaast niet gelegen in het NNB. Uit hoofdstuk 6 blijkt ook dat er geen milieuredenen zijn die omzetting van De Noenes in de weg zullen zitten.

Bovenstaand maakt dat de volgende criteria geformuleerd kunnen worden wanneer een recreatiepark omgezet wordt naar wonen:

- Er moet wel sprake zijn van een aanzienlijk aantal gevallen van permanente bewoning;
- Geen strijd met milieuwetgeving of andere ruimtelijk-planologische bezwaren als een park wordt omgezet naar permanente bewoning;
- Er is geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie of sprake van één eigenaar (van de grond en/of de opstallen), waarbij er geen sprake is van een planmatige opzet, centraal beheer, onderhoud, centrale verhuur en centrale voorzieningen (recreatief gebruik is niet meer reëel);
- Niet gelegen in het NNB.

De Noenes voldoet aan deze voorwaarden.

6.1 Andere recreatieparken in de gemeente

Het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' (vastgesteld 25 september 2014)' omvat alle verblijfsrecreatieterreinen in de gemeente Oisterwijk, met uitzondering van Camping de Bosfazant (kern Moergestel) en de kleinschalige kampeerterreinen binnen de gemeentegrenzen. Het bestemmingsplan 'Herziening Verblijfsrecreatieterreinen' is op 10 maart 2022 vastgesteld. Zoals blijkt uit de toelichting is in die herziening een aantal bepalingen in de regels aangepast. Het overgrote deel van de regels van het eerdere 'Verblijfsrecreatieterreinen' (2014) is echter intact gebleven. Binnen het gebied van de voormalige gemeente Haaren is alleen De Noenes nu binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk gelegen.

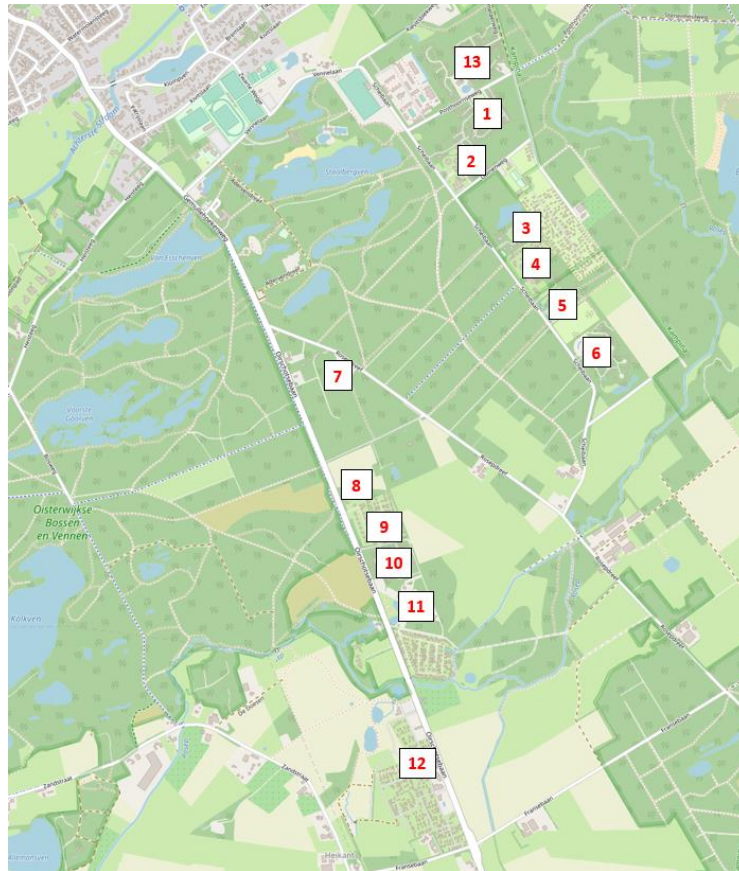
Als de verbeelding van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' (2014) met actuele luchtfoto's en Streetview van de website Streetsmart (NL, 2021 en Openstreetmap) wordt vergeleken, is te zien dat op dit moment de onderstaande recreatieparken in de gemeente Oisterwijk aanwezig zijn. De hieronder genoemde parken zijn allemaal gelegen ten zuidoosten van de kern van Oisterwijk. De parken liggen in een langgerekte zone, en dus allemaal geconcentreerd aan de Scheibaan, Oirschotsebaan, de Posthoornseweg en de Duinenweg (zie figuur 5.1):

1. Stacaravanpark Lork (Posthoornseweg 6)
2. Charme Lodges (Duinenweg 3)
3. Vakantiepark Kampina Staete (Scheibaan 9a)
4. Chaletpark Rustiek (Scheibaan 11B)
5. Natuurvriendenhuis Morgenrood (Scheibaan 15)
6. Hotel, restaurant en bungalowpark Inn Omnia (Scheibaan 17)
7. Bed en boshuisjes (Rosepdreef 2)
8. Bungalowpark de Rosep (Oirschotsebaan 13)
9. Cooperatie Buitenplaats Valkenbosch UA (Oirschotsebaan 13B)
10. Résidence Sparrenburg (Oirschotsebaan 13A)
11. ParckVen Chalets B&B (Oirschotsebaan 15A)
12. Streekpark Klein Oisterwijk (Oirschotsebaan 8a);
13. Park Hermitage (Posthoornseweg 5). Dit park bestaat eigenlijk uit twee parken:
 - a. Villapark Hermitage (nr. 1 t/m 25)
 - b. Chaletpark Hermitage' (overige nummers)

Bovengenoemde recreatieparken worden, omwille het onderscheid met onderstaand recreatiepark, benoemd als 'gelegen in de recreatiezone'.

Daarnaast is aan de rand van Moergestel aanwezig:

14. Camping de Bosfazant (Molenstraat 2) (zie figuur 6.2)
Echter deze camping wordt inmiddels afgebouwd en is voor deze toets niet meer relevant.



Figuur 6.1: Ligging recreatieparken in de gemeente Oisterwijk in de 'recreatiezone' (Luchtfoto: Openstreetmap)



Figuur 6.2: Ligging Camping de Bosfazant aan de rand van Moergestel (nr. 14). Met de ovaal is de recreatiezone weergegeven waarin de 13 bovengenoemde recreatieparken liggen (zie figuur 6.1 hierboven)

6.2 Toets criteria precedentwerking

Permanente bewoning

- Chaletpark Rustiek. Op veel percelen nog steeds permanente bewoning aanwezig.
- Bungalowpark Rosep. In het verleden is zo nu en dan sprake geweest van de huisvesting van arbeidsmigranten. Er zijn geen recente controles meer geweest, dus ook geen recente gegevens beschikbaar.
- Coöperatie Buitenplaats Valkenbosch. Hier is nog steeds permanente bewoning aanwezig, maar er zijn ook al veel situaties beëindigd en er zijn veel huisjes opgeknapt en die huisjes hebben een andere uitstraling gekregen.
- Streekpark Klein Oisterwijk. In het verleden heeft hier beperkt zo nu en dan permanente bewoning plaatsgevonden. Op dit moment wonen er nog een paar mensen permanent. De verwachting is dat dit vanzelf wordt opgelost door de verbouwing van het park en het aanpassen/vernieuwen van de huurcontracten.
- Park Hermitage, bestaande uit 'Villapark Hermitage' en 'Chaletpark Hermitage' (zie hierboven). Op het chaletpark is al jaren sprake van permanente bewoning, waaronder een deel met gedoogbeschikking.
- Bungalowpark Sparrenburg. In het verleden heeft hier permanente bewoning plaatsgevonden. Tegenwoordig is bekend dat er zo nu en dan iemand tijdelijk woont.
- Camping de Boskant, dit is nu Streekpark Klein Oisterwijk. In het verleden heeft hier op beperkte schaal zo nu en dan permanente bewoning plaats gevonden. Op dit moment zouden er nog een paar mensen permanent wonen. De verwachting is dat dit vanzelf wordt opgelost door de verbouwing van het park. Nieuwe huurcontracten worden hierop aangepast.

Voor de andere recreatieparken is dan wel geen illegale bewoning aanwezig, dan wel geen informatie op dit moment bekend.

Ligging buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden

Alle recreatieparken in Oisterwijk in de 'recreatiezone' grenzen, net als De Noenes, aan het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Twee gebieden zijn gelegen in het NNB (Stacaravanpark de Lork, Bed & Boshuisjes), wat afwijkt van De Noenes. Daarnaast zijn alle recreatiegebieden gelegen op korte afstand (600 meter of dichterbij) tot Kampina & Oisterwijkse Vennen (Natura-2000 gebied). Bij nieuwe ontwikkelingen nabij Natura-2000 gebieden wordt gekeken naar diverse verstoringsfactoren zoals licht, trillingen, en stikstofuitstoot. In Kampina & Oisterwijkse Vennen zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Hier ligt een verschil met De Noenes: in tegenstelling tot de recreatiegebieden in de 'recreatiezone', ligt De Noenes op circa 3 a 4 km tot de meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebieden.

Daarnaast zijn vrijwel alle recreatieparken blijkens de provinciale omgevingsverordening, gelegen in dan wel aardkundig waardevol-, dan wel cultuurhistorisch waardevol gebied. Hier ligt ook een verschil met De Noenes: De Noenes ligt niet in aardkundig waardevol en ook niet in cultuurhistorisch waardevol gebied. Deze constatering gaat niet op voor Streekpark Klein Oisterwijk en Camping de Boskant (Oirschotsebaan 8); want deze parken liggen niet in aardkundig- of cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit komt dus overeen met De Noenes.

Daarnaast ligt één recreatiepark (Inn Omnia) in Attentiezone Stiltegebied.

Enkele recreatieparken (Inn Omnia, ParckVen Chalets B&B, Streekpark Klein Oisterwijk, Camping de Boskant) liggen nabij gebied dat in de provinciale omgevingsverordening is aangewezen als 'regionale waterberging' en/of 'reserveringsgebied waterberging'. Dit komt overeen met De Noenes, dus hierop is geen sprake van een verschil met De Noenes.

Strijdigheid milieuwetgeving

Op het gebied van milieuaspecten zijn er tussen de recreatieparken in de 'recreatiezone' en De Noenes weinig tot geen verschillen. Op slechts één recreatieterrein (Camping de Boskant) is een propaantank aanwezig. Hiertoe zou, net als op De Noenes, onderzoek noodzakelijk zijn om te beoordelen of de propaantank een belemmering kan opleveren voor de bewoning van een aantal (nabijgelegen) percelen. Dit is de enige relevante risicobron op deze camping. Op de overige recreatieterreinen zijn geen nabijgelegen risicobronnen aanwezig die enkele beperkingen opwerpen vanuit externe veiligheid.

Voor een stuk of 7 recreatieparken, die liggen binnen 250 meter van de Oirschotsebaan, zou geluidonderzoek uitgevoerd moeten worden, om te beoordelen of eventuele bewoning mogelijk zou zijn. Dit is een vergelijkbare situatie als op De Noenes. Voor de overige recreatieparken is in wettelijk opzicht geen geluidonderzoek nodig, omdat die gelegen zijn langs een 30 km/u weg (Scheibaan, Posthoornseweg, Duinenweg zijn allen 30 km/u wegen).

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert, net als bij De Noenes, voor de recreatieterreinen in de recreatiezone geen beperkingen op. Ook het aspect geur (geen veehouderijen nabij aanwezig) leidt niet tot belemmeringen. Luchtkwaliteit is, net als op De Noenes, ook op deze recreatieterreinen niet van belang gelet op het beperkt aantal woningen (minder dan 1.500).

De bevindingen op het gebied van natuur zijn beschreven onder het kopje 'Ligging buiten waardevolle / kwetsbare gebieden'. Dit geldt ook voor het aspect water.

Geen bedrijfsmatige exploitatie en planmatige opzet/karakter van het park

In het algemeen is op de recreatieparken in de recreatiezone sprake van een bedrijfsmatige exploitatie. Dit valt vaak te zien aan bijvoorbeeld de aanwezigheid van een receptie en centrale voorzieningen, zoals onder andere een zwembad. Ook de kavels van de (sta)caravans of recreatiewoningen (chalets) zijn kleiner van opzet dan bij De Noenes. Daarnaast zijn er parken bij die zeer kleinschalig van aard zijn, namelijk rond de 50 plaatsen. Er zijn nog parken met plaatsen die nog volledig uit stacaravans of chalets (verplaatsbare objecten) bestaan. Op sommige parken zijn de recreatiewoningen ook niet in particulier bezit of de grond is niet in particulier bezit. Elk bovengenoemd park bevat wel bepaalde voor recreatieparken geldende kenmerken die bij De Noenes ontbreken.

Op De Noenes is echter geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie, de kavels zijn ruim (vaak meer dan 300 m², ook vanwege een regel uit het geldende bestemmingsplan dat kavels minimaal 375 m² moeten bedragen) en een groot aantal huisjes zijn dusdanig verbouwd dat verplaatsing niet meer mogelijk is of zelfs vervangen door stenen huisjes. De Noenes is openbaar toegankelijk, niet afgesloten door een slagboom en hekwerk. Geen enkel binnen de gemeente aanwezige recreatiepark is dan ook qua opzet en bedrijfsmatige exploitatie vergelijkbaar met De Noenes. Dat maakt ook dat De Noenes niet aantrekkelijk is om nog recreatief te exploiteren.

6.3 Conclusie precedentwerking

Op grond van bovenstaande toets wordt geconcludeerd dat de in de gemeente Oisterwijk aanwezige recreatieterreinen, dan wel recreatieparken niet vergelijkbaar zijn met de Noenes. Allereerst omdat de 14 beschouwde recreatieterreinen ofwel daadwerkelijk nog als zodanig geëxploiteerd worden ofwel nog steeds de (uiterlijke) karakteristieken hebben van een recreatiepark (kleinschalige kavels, afgesloten terrein, centrale voorzieningen, centraal beheer e.d.). Vervolgens ook, omdat niet op alle 14 de genoemde recreatieterreinen op dit moment (voor zover de informatie beschikbaar is) voor een aanzienlijk deel permanent wordt bewoond. Tot slot is ook de ligging van de meeste van de 14 recreatieterreinen niet vergelijkbaar met de Noenes (ligging in NNB of zeer dichtbij NNB gelegen).

Op grond van bovenstaande conclusie kan geen sprake zijn van precedentwerking.

7 Casussen binnen Noord-Brabant die al zijn omgezet naar permanente bewoning

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn al diverse recreatieterreinen waar permanente bewoning is toegestaan.

Mogelijk een van de meest vergelijkbare casus is misschien wel het Oekelsbos in Rijsbergen. In de jaren '90 van de vorige eeuw bestond al de wens van de gemeente om de organisch ontstane situatie in het Oekelsbos positief te bestemmen. Uiteindelijk is er pas definitief in 2007 een bestemmingsplan gekomen waarin, zonder dubbelbestemming, de aanwezige woningen een burgerwoonbestemming hebben gekregen. Deze casus is qua karakteristiek zeer vergelijkbaar met De Noenes. Ook hier was nooit sprake van een recreatieve bestemming. Gronden en opstallen waren altijd in bezit van particuliere eigenaren en de percelen waren ruim. Enige verschil met De Noenes is gelegen in het feit dat het aantal percelen een stuk minder is dan bij De Noenes (namelijk 54 woningen).

Daarnaast zijn er nog andere voorbeelden te noemen van recreatieparken binnen de provincie Noord-Brabant waarbij het ook is toegestaan om permanent te wonen. Echter deze parken hadden wel als kenmerk dat zij ofwel ooit waren opgericht als recreatiepark, nog steeds afgesloten waren, één (grond)eigenaar hadden en soms centrale voorzieningen hadden (zoals zwembad, receptie, gemeenschappelijke ruimte). De provincie heeft dus niet alleen een casus, zoals De Noenes (Oekelsbos) goedgekeurd, maar ook parken die vanuit een heel ander vertrekpunt zijn ontstaan en hele andere (nog typisch recreatieve) kenmerken hadden. Kenmerken die niet persé direct passend zijn bij het toestaan van een permanente woonbestemming.

Voorbeelden zijn:

- Stille Wille (gemeente Oirschot);
- De Spranckelaer/ Capelse Put (gemeente Waalwijk);
- Parc Patersven (gemeente Zundert);
- Zwartven (gemeente Reusel-de Mierden), proces loopt;
- Spechtbos, Fazantbos en Eekhoornbos (gemeente Reusel-de Mierden), proces loopt.

De rode lijn in de bovengenoemde casussen, is dat telkens als één van de eerste stappen (meestal met een haalbaarheidsonderzoek) is nagegaan of recreatie als functie toekomstperspectief biedt (zie Zwartven, Slenck & Horst), dan wel of permanente bewoning mogelijk is (zie de Capelse Put/Spranckelaer). Uit de eerstgenoemde analyses bleek dat de functie recreatie op de terreinen geen toekomst heeft. Uit het haalbaarheidsonderzoek van De Capelse Put bleek dat er mogelijkheden zijn om permanente bewoning toe te staan. Voor het gebied 'Distelberg – Giersbergselaan' is een gebiedsvisie opgesteld, waarin de kwaliteiten van het gebied benadrukt worden en aangegeven wordt hoe de bestaande kwaliteiten kunnen worden versterkt.

Vervolgens is voor alle casussen een nieuw bestemmingsplan opgesteld, ofwel een (ontwerp) omgevingsplan in voorbereiding (Zwartven), ofwel is men voornemens om een bestaand bestemmingsplan partiel te herzien (Distelberg – Giersbergselaan). Het middel om tot legalisatie van permanente bewoning te komen is dus telkens het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan of een herziening opstellen. Welke bestemming de gronden hebben gekregen, verschilt per casus; soms is dat 'Recreatie' met de aanduiding '(permanente) bewoning toegestaan', soms is dat de bestemming 'Wonen'. In het merendeel van de casussen gelegen in de provincie Noord-Brabant is daarbij het verzoek ingediend om op de provinciale verordening de aanduiding 'integratie stad-land' toe te voegen. Deze aanwijzing biedt de mogelijkheid een bestemmingsplan op te stellen waarin de permanente bewoning wordt toegestaan, zoals beschreven in de Capelse Put.

Buiten de provincie Noord-Brabant kan bijvoorbeeld het resort Horst en Slenck in de gemeente Harderwijk als voorbeeld worden genoemd.

Hieronder wordt nog een nadere uiteenzetting gegeven van bovenstaande voorbeelden.

7.1 Parc Patersven (2015)

In de gemeente Zundert is in het buitengebied, ten zuiden van de kern Zundert, het voormalige recreatiecentrum Parc Patersven gelegen. Gelet op de noodzaak tot actualiseren van het destijds vigerende bestemmingsplan (voor het overgrote deel van het gebied: 'Recreatiecentrum Patersven' (vastgesteld op 20 februari 1997) is in 2015 voor Parc Patersven een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast is het toestaan van permanente bewoning in dit bestemmingsplan meegenomen. Hieronder worden de kenmerken van dit bestemmingsplan uiteengezet:

- Permanente bewoning wordt mogelijk gemaakt in de bestemming 'Recreatie', middels een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bewoning toegestaan' (zie paragraaf 2.7, toelichting van dit bestemmingsplan)
- Op grond van de (provinciale) Verordening Ruimte 2014 ligt het plangebied in het Gemengd landelijk gebied en deels in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (paragraaf 4.2);
- De provincie heeft de aanduiding 'integratie stad – land' opgenomen op de provinciale verordening.
- De kwaliteitsverbetering van het landschap bestond uit het aanleggen van natuur op een perceel van 2,5 hectare direct grenzend aan het plangebied (zie als Natuur bestemd perceel op fig. 6.1, linksboven in het plangebied), en het versterken van de laanstructuur van de Wernhoutseweg.
- Doordat sprake is van bijzondere omstandigheden heeft de provincie besloten om positief te staan ten opzichte van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling; het omzetten van recreatiewoningen naar permanent wonen (toelichting par. 4.1, pag. 48).

Een bijzonderheid bij Parc Patersven is dat in de gemeente Zundert van oudsher veel arbeidsmigranten werkzaam zijn. De lokale economie en leefbaarheid heeft een groot belang bij kwalitatieve goede huisvesting van arbeidsmigranten. Het toestaan van permanente bewoning op Parc Patersven biedt (mogelijk) als extra voordeel dat niet alleen huisvesting aan reguliere bewoners wordt geboden, maar ook aan arbeidsmigranten. Middels het bestemmingsplan kan de huisvesting (zo nodig) aan regels gebonden worden, waarmee een kwalitatief goede huisvesting ontstaat.

Daarnaast valt bij Parc Patersven op dat het park deels ligt in door de provincie aangewezen 'cultuurhistorisch vlak' en, net als de Noenes, grenst aan het NNB. Bij cultuurhistorisch vlak is het doel om de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden te behouden (art. 3.29 iov). In geval dat er samenloop is met gebieden waar stedelijke ontwikkeling afweegbaar is, betekent dit dat vroegtijdig overleg nodig is zodat belangen vanaf het begin in de planontwikkeling worden betrokken. Bij Parc Patersven is n.a.v. de bestemmingsplanwijziging de aanduiding 'integratie stad - land' (heet nu 'verstedelijking afweegbaar') op die delen van het park gelegd waar het cultuurhistorisch vlak net buiten ligt. Geconstateerd wordt dat de ligging van een recreatiepark nabij cultuurhistorische- en ecologische waarden (NNB) geen belemmering hoeft te zijn voor het toestaan van permanente bewoning.



Figuur 7.1: uitsnede van verbeelding 'Parc Patersven' (onherroepelijk, vastgesteld op 19 mei 2015)

7.2 De Spranckelaer /Capelse Put (2017)

In de gemeente Waalwijk is het voormalige recreatiepark de Spranckelaer gelegen. Het ligt in het buitengebied, ten westen van Waalwijk, direct ten zuiden van de A59 (zie figuur 7.2). Oorspronkelijk is het gebied aangelegd als recreatiepark. De recreatiewoningen zijn echter sinds het begin grotendeels permanent bewoond. De Coöperatie de Spranckelaer (CDS) is een haalbaarheidsonderzoek gestart naar de mogelijkheden om permanente bewoning te legaliseren, anders dan met alleen een persoonsgebonden gedoogbeschikking of vrijstelling. Hieruit bleek dat het mogelijk is om permanente bewoning te legaliseren. Om dat mogelijk te maken is het bestemmingsplan gewijzigd. Op 5 oktober 2017 is het nieuwe bestemmingsplan 'De Capelse Put' vastgesteld, waarmee permanente bewoning mogelijk gemaakt wordt. Hieronder volgen kenmerken van het proces en het nieuwe planologisch kader:

- De inhoudelijke voorbereiding van het bestemmingsplan vond plaats door middel van een haalbaarheidsonderzoek en overleg met gemeente, provincie en bewoners van het recreatiepark (zie par. 1.5, toelichting)
- Sinds 2011 beheert Coöperatie de Spranckelaer (CDS) het park. Inmiddels is de naam van de coöperatie gewijzigd in Hof van Capelle (HVC)⁷. Deze coöperatie is te vergelijken met een vereniging van huiseigenaren in een appartementencomplex.
- Met het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Recreatie' (destijds vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 9 december 2010) gewijzigd naar bestemming 'Wonen';
- Aan de oostzijde van het plangebied bood het destijds vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om 42 woningen te realiseren. Deze mogelijkheid is in het nieuwe bestemmingsplan (vastgesteld 5 oktober 2017) meegenomen. Voor vier andere verblijven voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid die de vier verblijven mogelijk maakt;
- Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2014 is het gebied gelegen in 'groenblauw mantel' en 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
Om permanente bewoning toe te kunnen staan, is de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant gewijzigd. De gronden zijn aangeduid als 'integratie stad-land'. Deze aanwijzing biedt de mogelijkheid een bestemmingsplan op te stellen waarin de permanente bewoning wordt

⁷ http://www.hofvancapelle.nl/?page_id=10

toegestaan. Het mogelijk maken van de bewoning is op grond van deze aanwijzing verbonden aan een kwaliteitsverbeteringsopgave voor het landschap



Figuur 7.2: uitsnede van verbeelding 'De Capelse Put' (vastgesteld 5-10-2017)

7.3 Stille Wille (2017)

Stille Wille is een voormalig recreatiepark in de gemeente Oirschot, tussen de kern van Oirschot en Hilvarenbeek in. Het recreatiepark ligt op een landgoed. In 2017 heeft de gemeente Oirschot het bestemmingsplan 'De Stille Wille' gewijzigd vastgesteld (20 juni 2017). Met dit bestemmingsplan wordt permanente bewoning mogelijk gemaakt en wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieronder volgen enkele kenmerken van het proces en het bestemmingsplan:

- In 2010/2011 heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden.
 - In 2012 heeft de gemeente verzocht om de kaart van de Verordening ruimte van de provincie aan te passen. Dit verzoek heeft in 2014 geleid tot een kaartaanpassing van de Verordening ruimte.
 - Op basis van overleg met de provincie en de grond- en parkeigenaar is een nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgesteld (vastgesteld 29 september 2015).
 - De nota van uitgangspunten ging aanvankelijk uit van een 'mix-scenario' (zie paragraaf 1.1, toelichting BP):
 - Een deel van het park zou een dubbelbestemming krijgen;
 - Een ander deel (niet-bewoond) zou uitsluitend de recreatieve functie behouden.
- Het mix-scenario bleek bij nader inzien (juridisch) bijzonder moeilijk sluitend te maken. Na overleg met de provincie heeft het college besloten om voor het gehele park de dubbelbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Op het moment van opstellen van het bestemmingsplan is het plangebied op grond van de Verordening ruimte 2014 gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' en 'Integratie stad-land'. In de als 'integratie stad-land' aangeduide gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt.
 - Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bestemming: 'Recreatie', en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – permanente bewoning toegestaan'
 - Door middel van een herstelbesluit is het plan op 27 februari 2018 aangepast. Dit herstelbesluit is genomen om de voorwaardelijke verplichting en de toelichting op de landschappelijke kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen in het bestemmingsplan De Stille Wille, nader te verduidelijken en te verscherpen.



Figuur 7.3: uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'De Stille Wille'

7.4 Horst en Slenck (2020)

In de gemeente Harderwijk is Resort 'Slénck & Horst' aanwezig (gemeente Gelderland). Een nieuw bestemmingsplan is opgesteld om permanente bewoning mogelijk te maken ('Buitengebied – Park Slénck en Horst', vastgesteld op 1 oktober 2020). Dit voormalig resort ligt weliswaar in de provincie Gelderland, maar toch volgen hieronder enkele kenmerken van het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan:

- In het vigerend bestemmingsplan ('Buitengebied 2014') droegen het overgrote deel van de gronden de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (paragraaf 1.3)
- De gemeenteraad wilde eerst de bestemming recreatie handhaven.
- De vertegenwoordigers van Resort Slénck & Horst hebben echter het behoud van de recreatiefunctie en het dienovereenkomstig bedrijfsmatig exploiteren van het resort als niet kansrijk beschouwd. De vertegenwoordigers zien geen mogelijkheden om het resort te transformeren naar een aantrekkelijk recreatiepark met attractieve voorzieningen.
- De bestemming wordt gewijzigd van (vigerend bestemmingsplan) 'Recreatie' naar 'Bos', en per woning is de bestemming 'Wonen' opgenomen.
- Op grond van de omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld op 24 september 2014) ligt het plangebied in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en groene ontwikkelingszone (GO). In het GO zijn nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet mogelijk. Binnen het bestemmingsplan is beargumenteerd dat de omvorming van 'recreatie' naar 'wonen' geen grootschalige ontwikkeling is, omdat het feitelijk gebruik van de recreatiewoningen niet verandert (paragraaf 3.2.2, toelichting BP).

7.5 Zwartven (proces loopt)

In de gemeente Reusel-de Mierden (provincie Noord-Brabant) ligt Zwartven. Dit gebied was voorheen bestemd als recreatiewoningenterrein (bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 8 december 2011). Op dit moment (maart 2022) is men de principeverzoekfase, waarin verzocht wordt om op een deel van het terrein permanente bewoning toe te staan, aan het afronden. De bedoeling is dat er de komende maanden een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte of een concept/ontwerp omgevingsplan wordt opgesteld. Kenmerken van het proces en het principeverzoek zijn als volgt:

- Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar het toekomstperspectief voor het recreatiepark. Daaruit blijkt dat er voor dit park geen perspectief is om het als recreatiepark te blijven gebruiken.

- Gemeente is het gesprek aangegaan met de eigenaar, de omgeving en de provincie. Daarbij is gekeken wat de mogelijkheden voor het park dan wel zijn.
- Men is voornemens om 25% van het terrein om te zetten naar een ecologische woonbestemming en circa 75% van het terrein om te vormen naar een natuurbestemming. Zodoende wordt 75% van het oorspronkelijke park teruggegeven aan de natuur.
- Wat betreft 'Wonen' wordt het park omgezet naar een beperkt aantal woningen:
De woningen worden bijzondere woonvormen. Een uitwerking van deze bijzondere woonvormen moet nog plaatsvinden. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld doelgroepen die baat hebben bij een prikkelarme omgeving.
- Er is dus sprake van een wijziging van de bestemming 'Recreatie' (vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 8 december 2011) naar 'Wonen' en 'Natuur'.
- In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd kaart: 1 oktober 2021, regels: 16 november 2021) is het gebied aangewezen als 'Landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'. Ook ligt er een aanduiding 'Attentiezone stiltegebied' op het gebied.
- Gemeente Reusel-de Mierden is een pilotgemeente waardoor het kan experimenteren binnen de verordening van de provincie.
- Om de toekomstige als 'Natuur' bestemde gronden goed te kunnen beheren, dienen deze gronden bij voorkeur overgedragen te worden aan Natuurmonumenten of het Brabants Landschap. Voor deze organisaties is het, gelet op de te ontvangen beheersvergoedingen, een must dat het gebied onder het Natuurnetwerk Brabant (NNB) komt te vallen. Voor het verleggen van deze NNB- grens zal de provincie akkoord moeten gaan. Initiatiefnemer en gemeente zullen hierover in nader overleg gaan met de provincie. Indien de provincie niet over gaat tot een herbegrenzing van het NNB, garandeert initiatiefnemer voor het Zwartven als ondergrens het verwijderen van de aanwezige opstallen, verhardingen en ook boven- en ondergrondse infrastructuur.
- De provincie staat positief tegenover het initiatief.
- Op dit moment (maart 2022) is de principefase in afronding. De bedoeling is om in het najaar van 2022 een ontwerp omgevingsplan ter inzage te leggen.

7.6 Spechtbos, Fazantbos en Eekhoornbos (proces loopt)

In Helvoirt, gemeente Vught, is het buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan gelegen (gelet op de wegen binnen de buurtschap ook wel: 'Spechtbos, Fazantbos en Eekhoornbos'). In dit gebied zijn rond 1950 39 woningen gebouwd in een bosgebied waar vroeger bomen werden geteeld voor de mijnindustrie. Eerder werden de woningen gebruikt als recreatiewoningen. De woningen staan op grote percelen van gemiddeld 1.800 m². In 1984 begon de verkoop van de woningen aan particulieren, en geleidelijk gingen er steeds meer mensen permanent wonen. Tegenwoordig zijn nog 10 woningen als recreatiewoning in gebruik; de rest is permanent bewoond.

Voor dit gebied is recentelijk een gebiedsvisie opgesteld 'Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan'. Het opstellen van een nieuw ruimtelijk instrument, zoals een bestemmingsplan is nog niet aan de orde. Onderstaande informatie komt uit de ontwerp Startnotitie Bestemmingsplan 'Distelberg – Giersbergselaan' (16 december 2021).

- In de gebiedsvisie is onder meer de geschiedenis van het buurtschap en de toekomstvisie van de bewoners is beschreven. De toekomstvisie luidt: 'de huidige dynamiek van wonen en recreëren samen met de landschappelijke kwaliteit op een positieve wijze met elkaar verbinden, zodat veranderingsprocessen in het landelijk en bosrijk gebied op een eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit'.
- Deze gebiedsvisie is wat de HV bosbewoners betreft de start van een samen met de gemeente te doorlopen noodzakelijke ruimtelijke procedure als nadere uitwerking van het coalitieakkoord dat in januari 2021 in de gemeente Vught is gesloten. Door het vaststellen van een nieuw ruimtelijk regime krijgen de bewoners eindelijk duidelijkheid en zekerheid over hun toekomst en kunnen ze samen met natuurorganisaties hun droom van een eerste natuurinclusieve

woongemeenschap van Helvoirt realiseren.

- Het gebied is al jaren bestemd als recreatieterrein, maar de wens van de bewoners is dat het een woonbestemming krijgt. De gebiedsvisie is een aanzet tot een gebied waar permanent gewoond mag worden. De wens is dat de provincie en gemeente met de visie instemmen en dit uiteindelijk resulteert in een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ten gunste van een permanente woonfunctie.
- In de gebiedsvisie zijn twee wensen opgenomen:
 - Dat legaal permanent in het gebied mag worden gewoond door dit planologisch te borgen.
 - Dat de recreatiewoningen uitgebreid mogen worden.Deze wensen komen overeen met de wensen zoals opgenomen in de gebiedsvisie van de Noenes (zie par. 1.2).
- De HV Bosbewoners heeft de conceptgebiedsvisie toegestuurd aan de provincie. De provincie kan zich voorstellen dat met de verdere uitwerking van de gebiedsvisie een vorm van permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt. Wel wordt aandacht gevraagd voor de borging van de manier van wonen in de buurtschap. Voorkomen moet worden dat er een villawijk ontstaat. Daarnaast moeten de kwaliteitsimpulsen die in de visie genoemd worden ook in de toekomst geborgd worden. De provincie is bereid om samen met gemeente, vereniging, maar wellicht ook met andere stakeholders te kijken op welke manier de waarden in de buurtschap kunnen worden versterkt en geborgd, waarbij ook wonen een onderdeel vormt.
- Samen met de HV Bosbewoners gaat de gemeente Vught in overleg met de provincie om te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan permanente bewoning van de 37 recreatiewoningen en welke voorwaarden daaraan worden gesteld. De reactie van de provincie wordt meegenomen naar de gemeenteraad. Uitgangspunt is het 'kleinschalig' wonen in het bos, met andere woorden de woonfunctie dient ondergeschikt te zijn en te blijven aan de natuurlijke omgeving.

8 Conclusie

De verkenning, waarvan deze memo verslag doet, geeft antwoord op de volgende vraag:
Kan permanente bewoning op de Noenes toegelaten worden, gelet op het huidige (rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk) beleid, de huidige situatie op de Noenes, en vergelijkbare casussen? Zo ja, op welke manier(en)?

Deze verkenningstap waarvan voorliggende memo verslag doet, maakt deel uit van een opeenvolging van stappen (proces), welke uiteindelijk antwoord moeten geven op de hoofdvraag:
Op welke manier kan er een passende planologische regeling voor de Noenes komen? Met passend wordt bedoeld dat de bestaande feitelijke situatie en de planologische situatie met elkaar in evenwicht zijn.

Haalbaarheid beleid

Het feitelijk gebruik zoals dat op dit moment aanwezig is op de Noenes past primair niet in het provinciaal- en het gemeentelijk beleid. Immers, er is sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen; in het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden voor het overgrote deel bestemd voor recreatief gebruik. Echter de gemeente heeft bepaald dat voor De Noenes maatwerk moet worden verricht (bestuursakkoord) en ook de provincie heeft maatwerkregelingen in het beleid.

In 2016 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven voor de Noenes geen aanleiding te zien om de aanduiding 'integratie stad-land' toe te voegen. De onderbouwing van de provincie zit hem in de aard van het gebruik, de ligging, de ruimtelijke structuur, kortom de ruimtelijke kwaliteiten van de Noenes. Echter de provincie heeft ook de deur op een kier gezet door aan te geven gezamenlijk te willen kijken naar oplossingen.

De provincie Noord-Brabant heeft op verschillende (vm.) recreatieparken permanente bewoning reeds toegestaan. De meeste casussen zijn juist van parken die wél de karakteristieken hebben van een recreatiepark. Één casus die vergelijkbaar is met De Noenes is het Oekelsbos in Rijsbergen.

Er zijn echter diverse argumenten te benoemen om hierover het goede gesprek aan te gaan met de provincie en om gezamenlijk te zoeken naar maatwerk. Wel heeft de provincie eerder al uitgesproken de voorkeur te hebben om de recreatieve (verblijfs)functie ook te behouden (dubbelbestemming?). Daaruit kan impliciet opgemaakt worden dat de provincie wenst dat De Noenes niet volledig gelijk getrokken wordt met een woonwijk in het binnenstedelijk gebied, maar een aparte regeling krijgt, passend bij het karakter en de aanwezige waarden van het gebied waarin De Noenes is gelegen. Hiervoor is verdere afstemming noodzakelijk, waarbij de (juridische) voor- en nadelen hiervan tegen elkaar worden afgezet.

Haalbaarheid ruimte en milieu

Uit de uitgevoerde quick scan blijkt niet op voorhand dat er significante planologische bezwaren zijn om permanente bewoning op De Noenes toe te staan. Wel zijn er in het kader van een goede ruimtelijke ordening nog aandachtspunten die nader onderzoek vereisen: externe veiligheid, natuur, geur en gezondheid.

Voor externe veiligheid moet onderzocht worden of de op het terrein aanwezige propaantanks ertoe leiden dat op een (beperkt aantal) percelen permanente bewoning onmogelijk is. Mocht dit het geval zijn, dan zal dit vermoedelijk slechts bij een beperkt aantal percelen een belemmering vormen voor permanente bewoning.

Wanneer voor natuur een stikstofberekening uitgevoerd wordt, zullen de uitgangspunten aan moeten sluiten bij geldende wet- en regelgeving, wat gezien de mismatch tussen het feitelijke gebruik en het planologisch legale gebruik een uitdaging is. Daarnaast geldt dat indien sprake zal zijn van

(grootschalige) (ver)bouwplannen, een natuurtoets uitsluitend moet geven of die (ver)bouwwerkzaamheden invloed hebben op de eventueel aanwezige soorten.

Daarnaast vormt het milieuaspect geur nog beperkt aandachtspunt. Voor twee percelen geldt dat nader moet worden bezien of daar vanwege de geurbelasting ter plaatse vanuit omliggende agrarische bedrijven ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Uit het onderzoek van 2018 lijkt dit geen problemen op te leveren.

Uit de quick scan blijkt niet dat er op voorhand al dusdanige belemmeringen zijn die een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen De Noenes in de weg kunnen zitten.

Haalbaarheid in relatie tot precedentwerking

Op verzoek van de gemeente is nagegaan of bij het toelaten van permanente bewoning op de Noenes sprake kan zijn van precedentwerking. Daarvoor zijn diverse recreatieterreinen, dan wel recreatieparken in de gemeente Oisterwijk beschouwd. Geconcludeerd is dat van precedentwerking geen sprake kan zijn.

Haalbaarheid inzet juridisch-planologisch instrument

Om zowel het permanente woongebruik als een (beperkte) verruiming van de bouw mogelijkheden mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan (wijzigen omgevingsplan) het meest geïjkte juridisch-planologisch instrument. Een voordeel van dit instrument is ook dat er meer grip is op de beoogde ruimtelijke kwaliteitsborging (verboden, vergunningplichten, regels).

Bij de meeste juridisch-planologische instrumenten dient getoetst te worden aan de provinciale verordening, zo ook bij een nieuw bestemmingsplan (zie haalbaarheid beleid).

Haalbaarheid in relatie tot de toekomst

Geen toekomstperspectief als recreatiepark

De Noenes is nooit opgericht als recreatiepark. De grond was te schraal voor de boer en verhuurden (later verkochten) deze gronden aan randstedelingen die toestemming kregen om hier hun kampeermiddel op te plaatsen. Deze werden later vervangen stacaravans. De woningen in De Noenes zijn gewoon rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg zonder een slagboom te passeren. Er zijn ook nooit gezamenlijke voorzieningen aangelegd, zoals een zwembad en recreatiezaal. De percelen zijn ook nooit (bedrijfsmatig) verhuurd voor recreatie. De eigenaren hadden het altijd zelf in gebruik. Daarnaast wordt het overgrote deel van de woningen (+/-80%) op De Noenes permanent bewoond.

Omdat De Noenes nooit als recreatiepark (planmatig) is opgericht en als recreatiepark geëxploiteerd is, is het toekomstperspectief als recreatiepark, met al deze individuele eigenaren niet meer reëel (zie ook paragraaf 2.2).

Uit de recent uitgevoerde O-meting in 2021 afgezet tegen de inventarisatie uit 2016 blijkt dat het aantal percelen waar mensen staan ingeschreven is toegenomen. Dit betekent dat het aantal mensen dat permanent woont in het gebied ook na het invoeren van de gedoogbeschikkingen is toegenomen in plaats van afgenomen.

Juridisch-planologische regeling

In hoofdstuk 3 van deze memo is uiteengezet welke juridisch-planologische regeling toegepast kan worden om voor De Noenes permanent wonen mogelijk te maken. Geconcludeerd wordt dat gelet op de wens om *de bestaande feitelijke situatie en de planologische situatie met elkaar in evenwicht* te laten zijn, een nieuw bestemmingsplan/wijziging omgevingsplan de juridisch-planologische regeling is die daar de meeste rekening mee houdt en ook het meest toekomstbestendig is.

Een nieuw bestemmingsplan (welke bestemmingen, welke planregels) of een wijziging van het omgevingsplan (welke activiteiten en welke regels) kan op verschillende manieren inhoudelijk worden vormgegeven. In hoofdstuk 7 zijn daar al twee voorbeelden van uiteengezet (een bestemmingsplan met een definitieve woonbestemming en een bestemmingsplan met de bestemming Recreatie waarbinnen permanent wonen mogelijk is gemaakt -middels dubbelbestemmingen of middels aanduidingen-). Vanuit *juridisch-planologisch oogpunt* is er geen verschil tussen het opnemen van een bestemming Wonen of een bestemming Recreatie met een aanduiding/dubbelbestemming waardoor permanent wonen is toegestaan. Het enige is dat bij het opnemen van een enkelbestemming 'Wonen' geen recreatief gebruik meer mogelijk is, alhoewel het ook dan nog steeds mogelijk is om differentiatie (op perceelsniveau) toe te passen. Bij een dubbelbestemming/aanduiding is zowel recreatief gebruik als permanent woongebruik toegestaan. Qua toetsing aan alle ruimtelijk relevante aspecten is er ook geen verschil, omdat uitgegaan moet worden van de 'meest gevoelige functie' (het wonen) en dient dus altijd de 'gevoeligste functie' onderzocht te worden of voor dit gebruik wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden, er hierdoor geen onaanvaardbare belemmeringen ontstaan voor de omgeving en of er voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Belangrijkste aandachtspunten

- Gelet op het feit dat een nieuw bestemmingsplan/wijziging omgevingsplan het meest geijkte instrument is om enerzijds voor de lange termijn de permanente bewoning vast te leggen en de bouw mogelijkheden te verruimen en anderzijds een goede uitvoering te kunnen geven aan de landschapsvisie, zal het gesprek met de provincie aangegaan moeten worden om gebruik te maken van een 'maatwerkoplossing'. Daarbij zal vooral de mate waarin bijgedragen (ook in euro's!) moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap vooral het grootste aandachtspunt zijn. Dit vraagt naast een goedkeuring op de landschapsvisie (en wellicht is nog een nader uitwerking noodzakelijk, of is de landschapsvisie nog onvoldoende van omvang) ook een financiële bijdrage van de bewoners van De Noenes.
- Ondanks dat op voorhand niet verwacht wordt dat er significante ruimtelijke of milieutechnische redenen zijn om geen permanente woonbestemmingen toe te kennen op De Noenes, moet er nog wel een aantal onderzoeken worden uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kan naar voren komen dat wellicht voor een paar woningen (bijvoorbeeld de woningen die het dichtstbij de geitenhouderij liggen) mogelijk geen goed woon- en leefklimaat te garanderen is (externe veiligheid, geur) of dat er voorzieningen getroffen moeten worden om dat alsnog te kunnen garanderen.
- Niet alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Daarnaast zijn er ook nog stacaravans die per definitie niet voldoen aan het Bouwbesluit. De vraag is of deze percelen wel een permanente woonbestemming kunnen krijgen. Wellicht dat er woningen zijn die nog middels relatief beperkte ingrepen wel naar de eisen van het huidige Bouwbesluit getild kunnen worden, voor stacaravans is dat onmogelijk.
- Niet alle percelen worden nu permanent bewoond. Dit vraagt een goede inventarisatie (met bewijsstukken). Voor die percelen die nu niet permanent bewoond worden, zal de provincie mogelijk ook niet geneigd zijn om mee te werken hier een permanente woonbestemming toe te kennen.
- Naast de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal worden ingevuld, moet de realisatie, maar ook het beheer ervan ook gegarandeerd worden. Dit vraagt wat van de bewoners van De Noenes. Op welke wijze kan dit georganiseerd worden?

Vervolg

Het advies luidt dan ook om voorliggende memo als startpunt te gebruiken om in samenwerking met de gemeente, de provincie, de eigenaren en de omgeving de geschetste mogelijkheden verder uit te werken. Het biedt een eerste inzicht in de haalbaarheid van het toestaan van permanente bewoning op De Noenes. Ook zijn er enkele aandachtspunten geformuleerd die ook besproken kunnen worden met de provincie.

Mede op basis van deze memo zal het college een voorlopige keuze (principestandpunt) maken. Dan wordt er verder vervolg gegeven aan het met De Noenes afgestemde proces waarna een definitieve keuze door de gemeenteraad zal worden gemaakt. Als de gemeenteraad definitief besloten heeft om een planologische regeling op te stellen zal het college de nadere details in de vorm van een bestemmingsplan/omgevingsplan verder uitwerken en een bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure opstarten.

Bijlage

Vereniging de Noenes

De vereniging is in 1974 opgericht met als primaire doel het behartigen van de belangen van haar leden. De vereniging fungeert als spreekbuis richting de politiek. Echter in de loop van de tijd is de rol van de vereniging breder geworden.

Belangrijke thema's

De vereniging houdt zich ook bezig met het bevorderen van de sociale cohesie bij de bewoners, het zorgen voor een veilige leefomgeving en het bevorderen van de biodiversiteit en duurzaamheid. Om hier inhoud aan te geven, werken we met diverse werkgroepen op de Noenes. Deze worden grotendeels aangestuurd door de vereniging. Zij werken ook met een budget dat wordt toegekend door de vereniging en in overleg met de leden.

Lidmaatschap

Bewoners en recreanten kunnen vrijwillig lid worden en betalen een jaarlijks lidmaatschap van € 55,- per jaar. De vereniging heeft geen juridische status. Momenteel heeft de vereniging 170 betalende leden. Hierbij moet worden aangemerkt dat sommige leden meerdere percelen bezitten. In totaal hebben de leden ongeveer 185 percelen op De Noenes in bezit.

Recente projecten die de vereniging de afgelopen jaren zelf heeft uitgevoerd / uitvoert:

- Overleg met de gemeente Oisterwijk over de verbetering van de gemeentewegen op de Noenes. Hier is dit jaar groot onderhoud uitgevoerd.
- In samenwerking met de voormalige gemeente Haaren aanpakken van de rioolproblematiek



- Instellen van een werkgroep om de mogelijkheden van zonnepanelen te onderzoeken. Dit heeft erin geresulteerd dat een groot aantal bewoners zonnepanelen heeft aangeschaft bij Zonnemaatje.
- Onderzoek naar de mogelijkheid van het aanleggen van een glasvezelnetwerk op de Noenes. Dit is in 2017 ook daadwerkelijk aangelegd.
- Onderzoek naar de interesse voor een elektrische deelauto voor de Noenes. Hier waren helaas te weinig aanmeldingen om dit tot een financieel uitvoerbaar project te komen. We gaan dit op een later moment nogmaals onderzoeken.

Daarnaast verzorgt de vereniging de communicatie naar de leden, via brieven, e-mail en de whatsappgroep. Twee tot drie keer per jaar wordt een uitgebreide nieuwsbrief uitgegeven voor alle leden. Daarnaast houdt de vereniging de eigen website www.denoenes.nl bij met algemene informatie die voor iedereen beschikbaar is en een beveiligd gedeelte waar leden op kunnen inloggen voor specifieke informatie.

Natuurwerkgroep (bevordering biodiversiteit)

De natuurwerkgroep is een werkgroep met ongeveer 15 vrijwilligers en een coördinator. Het doel van deze werkgroep is om de biodiversiteit op de Noenes te bevorderen en het creëren van bewustwording bij bewoners. In overleg met de vereniging wordt een jaarlijks budget toegekend en wordt een activiteitenkalender voor het jaar vastgesteld.

Enkele recente activiteiten:

- Maken van 50 mezenkastjes, die verspreid over de Noenes zijn opgehangen. Op deze manier wordt een natuurlijke vijand ingezet tegen de processierups.



- Het jaarlijks reinigen en onderhouden van deze kastjes.
- Het maken van een diverse insectenhôtels om insecten te trekken.
- Het jaarlijks schoonmaken van diverse bospercelen (verwijderen van afval).
- Het planten van 300 boompjes op de Noenes op de percelen van eigenaren om de biodiversiteit te bevorderen.
- Het planten van diverse fruitboompjes langs de gemeentewegen op de Noenes.



- Het organiseren van een excursie over hoe je het beste je grond op een natuurlijke wijze kan bemesten.
- Op dit ogenblik ligt er een voorstel om op diverse locaties op de Noenes een grondmonster te laten nemen om te onderzoeken wat de samenstelling van de bodem is zodat gerichte acties ondernomen kunnen worden om de biodiversiteit verder te bevorderen.
- Komend voorjaar staat de actie gluren bij de burens op de agenda. Het doel hiervan is dat bewoners hun tuin openstellen voor andere bewoners om zo ideeën op te doen.

Activiteitencommissie

De activiteitencommissie heeft als doel om de sociale cohesie binnen De Noenes te bevorderen. Deze commissie organiseert bijvoorbeeld ieder jaar de burendag waar gemiddeld 100 bewoners (leden en niet-leden) en omwonenden op afkomen.



Aan deze dag wordt altijd ook een duurzaamheidsthema gekoppeld en in overleg met de werkgroepen gezamenlijke activiteiten uitgevoerd. Dit jaar zijn er bijvoorbeeld kastankehouten palen gekocht om deze op De Noenes te plaatsen om het plastic afval aan op te kunnen hangen. Hierbij zijn de kronen gesponsord door de Gemeente Oisterwijk. Ook is het doel om zoveel mogelijk ondernemers uit de omgeving bij deze dag te betrekken. Zo zijn bijvoorbeeld Het Belvertshuis, Wijngaard In den Gevert, Tuinderij de Es, en Bijenhoudersvereniging Ambrosius al eens aanwezig geweest.

Elk jaar dient de activiteitencommissie een plan in bij het Oranjefonds. Tot nu toe heeft de vereniging ieder jaar het volledige subsidiebedrag ontvangen. Ook hebben is een keer wat groter geldbedrag van het Oranjefonds ontvangen. Van dit geld hebben is een houten picknickbank gemaakt en geplaatst aan de Broeksteeg.



Dit is een unieke en veel gebruikte plek voor de bewoners van De Noenes om te genieten van de rust en het uitzicht. Dit geldt ook voor de fietsers die regelmatig over de ANWB route door De Noenes komen. Er is vanaf de picknickbank een prachtig uitzicht over het Helvoirts Broek. Daarnaast organiseert de activiteitencommissie ieder jaar een nieuwjaarsborrel om ontmoetingen tussen de bewoners te stimuleren.

Onderhoudswerkgroep

De onderhoudswerkgroep heeft een brede taak en omvat het netjes en ordelijk houden van de omgeving op De Noenes. De groep bestaat uit een groep van zo'n 15 vrijwilligers, die regelmatig een ronde lopen. De volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- Diverse maaiwerkzaamheden zodat de bankjes, picknicktafel vrij blijven van begroeiing en onkruid.
- Kleine snoeiwerkzaamheden op de Noenes.



- Bijhouden van de bomen die gepland zijn door de Natuurwerkgroep.
- Schoon- en vrijhouden van de verkeersborden.
- Bladvrij houden van de Blazenveldweg (pas aangelegde weg die gevoelig is voor blad)
- Zoveel mogelijk vrijmaken van de duikers om de afwatering te bevorderen.
- Bewateren van de aangeplante bomen. Door de warmere en drogere zomers merken we dat de pas aangeplante bomen het zwaar hebben. De werkgroep heeft dit jaar daarom geïnvesteerd in een 1000 liter vat inclusief aanhanger. Dit vat wordt duurzaam gevuld met regenwater en gebruikt om de kwetsbare boompjes regelmatig te voorzien van water.



- Ook is er een nieuw welkomstbord ontworpen dat het oude bord aan de Blazeveldweg gaat vervangen. Fietzers en andere bezoekers zijn vaak geïnteresseerd in dit gebied. Op het welkomstbord geven we hierover uitleg. De onderhoudswerkgroep zorgt voor plaatsing van dit bord.

Welkom in natuurbuurtschap De Noenes

De geschiedenis van De Noenes

De Noenes ligt in een buitengebied, tussen de kernen Haaren, Esch, Helvoirt en Vught. Het gebied ligt op de overgang van de hoge dekzandrug van de Belversche Akkers in het zuiden en het vochtige dal van het Helvoirts Broek in het noorden. Dit dal is aangewezen als natte natuurgebied en is onderdeel van het natuurnetwerk Nederland.

Het woord "Noenes" is een verbastering van "Nieuw huis" en verwijst naar het eerste woonhuis dat in deze omgeving werd gebouwd. In de zestiger jaren bestond de Noenes uit een lappendeken van drassige weilanden en kleine bosjes waar hakhout vandaan werd gehaald. De boeren hechtten weinig waarde aan dit schrale en natte gebied. Randstedelingen hadden wel oog voor de fraaie omgeving van De Noenes en kregen toestemming om hun tent in het weiland op te zetten.

Van een tent kwam een stacaravan en van een stacaravan kwam een stenen bungalow met alle bijbehorende voorzieningen. De 240 perceeleigenaren hebben in de loop der jaren van De Noenes gemaakt wat het nu is: een bijzonder buurtschap in de natuur! Met bewoners die hart hebben voor de groene omgeving en oog voor elkaar.

www.denoenes.nl

Buurtpreventieteam

De Noenes heeft een eigen buurtpreventieteam. Ongeveer 25 vrijwilligers lopen op gezette tijden in tweetallen een ronde over de Noenes. Via een appgroep kunnen onveilige of verdachte situaties gemeld worden. Deze worden dan weer gedeeld met de wijkagent. Daarnaast is in overleg met het bestuur van de vereniging ook contact met Buurtbemiddeling (Contour de Twern).

Binnen De Noenes kan wel eens wat wrijving ontstaan. Daarom heeft de vereniging Contour de Twern bijvoorbeeld ook uitgenodigd op de burendag, waar mensen laagdrempelig informatie konden ontvangen. Daarnaast besteden wordt hier regelmatig aandacht aan in de nieuwsbrief van de vereniging.

Noenes Doet!

Deze werkgroep is opgericht op initiatief van een aantal bewoners en draait op een eigen budget van giften. Wel is er een goede samenwerking met het bestuur om dit initiatief te promoten. Het doel van Noenes Doet! is om de sociale cohesie te bevorderen en om mensen die hulpbehoevend en of eenzaam zijn te helpen. De werkgroep bestaat uit ongeveer 30 vrijwilligers en een kerngroep die alles coördineert.



Een aantal activiteiten:

- Elke 2 weken op vrijdag een koffieochtend
- Hulp bij kleine klusjes (lamp vervangen, TV aansluiten enz.)
- Halen en brengen van mensen naar bijvoorbeeld een ziekenhuis of dokter
- Organiseren van wandeltochten voor bewoners

In de Landschapsvisie zijn destijds diverse suggesties gedaan die de vereniging zelf al heeft opgepakt en in sommige gevallen ook al heeft uitgevoerd.