



# Herbestemming De Noenes

Nota van Uitgangspunten

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

projectnummer 0465657.100  
revisie 08  
24 augustus 2023

# Herbestemming De Noenes

## Nota van Uitgangspunten

projectnummer 0465657.100  
revisie 08  
24 augustus 2023

## Auteurs

A. Damen  
E. de Koning  
G. Leeuw

## Opdrachtgever

Dit rapport is opgesteld in opdracht van:

Gemeente Oisterwijk  
T.a.v. T. Lauwers  
Postbus 10101  
5060 GA OISTERWIJK



| datum            | beschrijving | vrijgave |
|------------------|--------------|----------|
| 24 augustus 2023 | Definitief   | G. Leeuw |

# Inhoudsopgave

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b>                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. Inleiding</b>                                                        | <b>4</b>  |
| 1.1 De Noenes, korte schets huidige situatie                               | 4         |
| 1.2 Voortraject en aanleiding                                              | 5         |
| 1.3 Doel van document                                                      | 5         |
| 1.4 Vervolgproces                                                          | 6         |
| 1.5 Leeswijzer                                                             | 6         |
| <b>2. Uit te voeren onderzoeken</b>                                        | <b>7</b>  |
| <b>3. Uitgangspunten inhoud bestemmingsplan</b>                            | <b>8</b>  |
| 3.1 Uitgangspunten voor de op te nemen bestemmingen in het bestemmingsplan | 8         |
| 3.2 Uitgangspunten gebruiksregels woningen                                 | 8         |
| 3.3 Uitgangspunten bouwregels woningen                                     | 9         |
| 3.4 Uitgangspunten openbare ruimte en tuinen                               | 10        |
| 3.5 Tot slot                                                               | 11        |
| <b>4. Uitgangspunten kwaliteitsverbetering</b>                             | <b>12</b> |
| 4.1 Inleiding                                                              | 12        |
| 4.2 Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering                              | 12        |
| 4.3 Invulling kwaliteitsverbetering                                        | 13        |
| <b>5. Financiële uitgangspunten</b>                                        | <b>14</b> |
| <b>6. Overige uitgangspunten</b>                                           | <b>15</b> |
| 6.1 Algemene uitgangspunten                                                | 15        |
| 6.2 Bouwbesluit                                                            | 15        |
| 6.3 Parkeren op eigen terrein                                              | 15        |
| 6.4 Waterberging                                                           | 15        |
| <b>7. Achtergrondinformatie</b>                                            | <b>16</b> |
| 7.1 Uitkomsten enquête                                                     | 16        |
| 7.2 Verslag omgevingsdialoog                                               | 16        |
| <b>Bijlagen</b>                                                            | <b>17</b> |
| <b>Bijlage 1 Enquêteresultaten</b>                                         | <b>18</b> |
| <b>Bijlage 2 Verslag Omgevingsdialogen</b>                                 | <b>19</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1 De Noenes, korte schets huidige situatie

De Noenes is een terrein met een gedeeltelijk recreatieve functie. In het gebied zijn circa 240 percelen gelegen op een oppervlak van circa 46 hectare (zie plattegrond op figuur 1.1). De 240 percelen mogen bebouwd worden met 'seizoen-recreatieverblijven' volgens de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Ongeveer 16 van de 46 hectare is niet verkaveld en bestaat uit bossen en graslanden.



Figuur 1-1 Kadastrale kaart met luchtfoto, BRK

De oude verkavelingsstructuur is nog herkenbaar. De kampeermiddelen (de stacaravans) van weleer hebben grotendeels plaatsgemaakt voor stenen en houten gebouwen waarin gewoond wordt. De gebouwen kennen een beperkt oppervlak van 60 m<sup>2</sup> 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. Aan de ene kant ontstaat hierdoor een rommelig beeld, maar aan de andere kant ook een gevarieerd bebouwingsbeeld wat juist kenmerkend is geworden voor De Noenes.

### *Geen toekomstperspectief voor recreatie*

De Noenes is het verleden nooit opgericht als recreatiepark. De grond was te schraal voor de boer en zij verhuurden (en later verkochten) deze gronden aan mensen uit de randstad 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.

Inmiddels is het overgrote deel van de woningen op De Noenes permanent bewoond. Het aantal inschrijvingen op De Noenes is ook sinds 2016 toegenomen en bijna 80% van de percelen wordt permanent bewoond. De ontsluitingswegen binnen De Noenes zijn allemaal in beheer bij de gemeente. Vanwege al deze aspecten is er geen sprake van enige potentie om De Noenes naar een vitaal recreatiepark, dat aansluit aan de marktvrage, te transformeren.

De gemeente heeft dan ook besloten om een proces te volgen om te komen tot een passende planologische regeling voor De Noenes, dat aansluit op het huidige gebruik. Opnieuw een volledige recreatiebestemming aan De Noenes toekennen is niet realistisch.

Daarnaast bestaat de wens vanuit de eigenaren binnen De Noenes om enige verruiming van de bouwmogelijkheden toe te staan, passend bij en in de omgeving van De Noenes. Indien de bouwmogelijkheden wat verruimd worden, ontstaan er meer ruimte passend bij de permanente bewoning en mogelijkheden om de woningen te kunnen verduurzamen.

## 1.2 Voortraject en aanleiding

De gemeente Oisterwijk is in samenwerking met belangvereniging De Noenes (verder: de vereniging) bezig om te kijken naar de mogelijkheden om het buurtschap een definitieve en toekomstbestendige inrichting te geven. De omstandigheid dat op het overgrote deel van de percelen permanente bewoning plaatsvindt terwijl alleen recreatief gebruik is toegestaan en de onduidelijkheid hierover is één van de oorzaken van de eerder genoemde verrommeling en dreigende verpaupering van het gebied. Dit maakt eigenaren en bewoners terughoudend in het doen van investeringen in kwaliteitsverbetering.

De vereniging heeft 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 toekomstvisie<sup>1</sup> van de vereniging te verwerken in een nieuw bestemmingsplan. Deze toekomstvisie vraagt om verruiming van de bestemming en een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden binnen De Noenes. De toekomstvisie bevat ook een beeld over het landschap ter plaatse van De Noenes en de mogelijkheden om daaraan kwaliteitsverbetering toe te voegen. De gemeente heeft in 2021 besloten om de (on)mogelijkheden voor permanente bewoning toe te staan te gaan verkennen. Deze verkenning heeft eind 2022 geresulteerd in een memo<sup>2</sup>.

Uit de verkenning komt naar voren dat (onder voorwaarden) het omzetten van de bestemming naar permanent wonen tot de mogelijkheden behoort. Het college heeft besloten om dit middels een bestemmingsplanherziening<sup>3</sup> mogelijk te maken en heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

## 1.3 Doel van document

Deze 'Nota van Uitgangspunten (NvU), herbestemming De Noenes' is het vervolg in het proces om te komen tot een nieuw passend planologisch regime voor De Noenes.

In januari 2023 is een enquête uitgezet onder percee-eigenaren van De Noenes. In deze enquête is eigenaren gevraagd naar de belangen en wensen van aspecten welke voor hen relevant zijn bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan. In totaal is de enquête 240 keer uitgezet waarvan circa 80% deze heeft ingevuld. Daarmee kan worden aangenomen dat de resultaten een representatief beeld geven van de wensen en belangen van percee-eigenaren. De resultaten van de enquête zijn te vinden in bijlage 1.

In mei 2023 zijn omgevingsdialogen gevoerd met verschillende belanghebbenden, waaronder grondeigenaren en omwonenden. In twee verschillende gesprekken zijn de thema's behandeld welke voor deze groepen van belang zijn. De verslagen van deze dialogen zijn te vinden in hoofdstuk 7. Daarnaast zijn ook gesprekken gevoerd met de gemeente Oisterwijk en provincie Noord-Brabant.

Deze NvU is opgesteld aan de hand van de eerder genoemde memo, de uitkomsten van de enquête en de gehouden omgevingsdialogen. Het doel van dit document is inzichtelijk te maken welke uitgangspunten ten grondslag moeten liggen aan het op te stellen bestemmingsplan voor De Noenes en onder welke voorwaarden dat bestemmingsplan opgesteld kan worden waarin permanente bewoning wordt toegestaan.

---

<sup>1</sup> De Noenes toen, nu en dan; feiten, cijfers en een visie op de toekomst van De Noenes

<sup>2</sup> Memo 'Verkenning legalisering permanente bewoning Noenes', Antea Group 24 november 2022

<sup>3</sup> Of middels een wijziging van het omgevingsplan (inwerkingtreding Omgevingswet gepland op 1 januari 2024)

In deze NvU wordt gesproken over een bestemmingsplan en over 'bestemmingen'. Op het moment dat alsnog een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 blijven de uitgangspunten van toepassing. Alleen het gebruik van de systematiek van bestemmingsplannen (met bestemmingen) is dan niet meer mogelijk. De uitgangspunten kunnen ook een goede juridische vertaling krijgen binnen de systematiek van een bestemmingsplan.

## 1.4 Vervolgproces

Het voornemen is dat deze NvU door het college van de gemeente Oisterwijk wordt behandeld waarna deze in september 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. De gemeenteraad kan dan naar aanleiding van deze NvU besluiten welke planologische regeling er voor De Noenes moet worden opgesteld en onder welke voorwaarden. De voorwaarden zullen uiteindelijk worden vertaald in het op te stellen ruimtelijk plan. Na het besluit van de gemeenteraad volgt het proces om te komen tot een definitief ruimtelijk plan.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de nog uit te voeren onderzoeken opgesomd die noodzakelijk zijn voor de onderbouwing in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden daarna de uitgangspunten voor het juridische deel van het bestemmingsplan (de planregels) uiteengezet. Het gaat dan om welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er in het bestemmingsplan opgenomen worden en onder welke voorwaarden die mogelijkheden worden opgenomen.

## 2. Uit te voeren onderzoeken

In de verkenning welke door Antea Group in november 2022 is ook een quick scan uitgevoerd waarbij is gekeken naar de omgevingsfactoren die mogelijk invloed hebben op de omzetting van de recreatiewoningen naar permanente bewoning (door middel van een nieuw op te stellen bestemmingsplan). 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. Tabel 2-1 toont voor de onderzochte milieuaspecten een eerste inzicht in de rol die deze milieuaspecten kunnen spelen in de ruimtelijke procedure.

| Omgevingsfactor                    | Mogelijk belemmering voor nieuw op te stellen bestemmingsplan/ nader onderzoek noodzakelijk. | Geen belemmering voor nieuw op te stellen bestemmingsplan verwacht. |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Akoestiek                          |                                                                                              | X*                                                                  |
| Luchtkwaliteit                     |                                                                                              | X                                                                   |
| Bedrijven en milieuzonering        |                                                                                              | X                                                                   |
| Externe Veiligheid                 |                                                                                              | X*                                                                  |
| Geur en veehouderijen              |                                                                                              | X*                                                                  |
| Spuitzones (open teelt)            |                                                                                              | X                                                                   |
| Natuur (flora & fauna en stikstof) | X                                                                                            |                                                                     |
| Waterhuishouding                   |                                                                                              | X**                                                                 |
| Bodem                              |                                                                                              | X                                                                   |
| Gezondheid                         | X                                                                                            |                                                                     |
| Bouwbesluit                        |                                                                                              | X***                                                                |

Tabel 2-1 Uitkomsten quickscan verkenning Antea Group nov 2022 (\*wel nader onderzoek noodzakelijk, \*\*nadere afstemming met provincie en waterschap vereist, \*\*\* geringe aanpassingen aan woning noodzakelijk)

Uit de quickscan komt naar voren dat voor het merendeel van de onderzochte omgevingsfactoren geen belemmeringen verwacht worden bij het opstellen van nieuw bestemmingsplan. Voor de aspecten akoestiek, externe veiligheid, geur en veehouderijen zijn wel aanvullende onderzoeken vereist, maar verwacht wordt dat hier geen beperkingen uit naar voren zullen komen. Ook voor het aspect waterhuishouding moet een watertoets uitgevoerd worden en is nadere afstemming met de provincie en waterschap noodzakelijk. Tot slot zijn een aantal woningen in 2015 getoetst aan het Bouwbesluit, woonfunctie bestaande bouw. Hieruit komt naar voren dat de woningen met geringe aanpassingen door de Bouwbesluittoets kunnen komen.

Uit de quick scan komt voor twee omgevingsfactoren namelijk natuur en gezondheid (geur), naar voren dat deze mogelijk belemmeringen kennen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan en dat nader onderzoek daarom noodzakelijk is om deze mogelijke belemmeringen inzichtelijk te maken. De belemmeringen kunnen inhouden dat er beperkingen gelden voor het omzetten naar wonen, omdat niet aan bepaalde waarden of afstanden in het kader van gezondheid voldaan kan worden<sup>4</sup>. Naar verwachting zal, indien uit de nadere onderzoeken blijkt dat er vanuit het aspect gezondheid het opnemen van de mogelijkheid tot permanente bewoning voor slechts een zeer beperkt aantal percelen niet tot de mogelijkheden behoren. Daarnaast kan de aanwezige flora en fauna<sup>5</sup> mogelijk nog een belemmering zijn voor een bepaalde mate van verruiming van de bouwmogelijkheden.

Voor een uitgebreidere analyse en nadere toelichting op alle genoemde omgevingsfactoren wordt verwezen naar de quick scan in de eerdergenoemde verkenning.

<sup>4</sup> Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.5 van de memo 'Verkenning legalisering permanente bewoning Noenes', Antea Group 24 november 2022

<sup>5</sup> Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.7 van de Memo 'Verkenning legalisering permanente bewoning Noenes', Antea Group 24 november 2022

### 3. Uitgangspunten inhoud bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten opgenomen welke moeten worden opgenomen in de juridische regels van het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Aspecten die hier betrekking op hebben zijn de planologische bouw-/gebruiksmogelijkheden op het perceel. Eerst wordt uiteengezet op welke wijze en onder welke voorwaarden de bestemming wordt gekozen. Vervolgens wordt ingegaan op de specifieke gebruiks- en bouw mogelijkheden.

#### 3.1 Uitgangspunten voor de op te nemen bestemmingen in het bestemmingsplan

De gemeente kiest een hoofdbestemming, passend bij De Noenes en die recht doet aan het specifieke en groene karakter van het gebied. De gemeente kiest voor een hoofdbestemming 'Bos' dat het groene karakter van De Noenes benadrukt. Deze hoofdbestemming wordt aangevuld met een specifieke bestemming/aanduiding ter plaatse van de woningen en direct aangrenzende gronden waar bewoning wordt toegestaan. Dit krijgt bij de herziening van het Omgevingsplan een nadere uitwerking. Recreatiewoningen krijgen een aparte aanduiding. Door aanvullend specifieke regels binnen deze bestemming op te nemen wordt het groene karakter van De Noenes benadrukt en behouden. Op deze wijze wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen wonen in De Noenes en wonen in andere woonwijken in de kernen van de gemeente.

Indien uit onderzoek blijkt dat er ter plaatse geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden vanwege externe belemmeringen (zie ook uit te voeren onderzoeken) wordt in overleg met de desbetreffende eigenaar/eigenaren gekeken naar wat wél mogelijk is.

De percelen die gelegen zijn in het Natuur Netwerk Brabant (NNB) krijgen een natuurbestemming. De gronden die naar aanleiding van de landschapsvisie een logisch onderdeel gaan vormen mét dat NNB zullen een groen-, bos- of natuurbestemming krijgen.

Voor overige vormen van bestaand gebruik (denk aan bestaande als zodanig bestemde burgerwoningen, water, wegen en paden) worden de in de gemeente gebruikelijke bestemmingen gekozen. Hetzelfde geldt ook voor mogelijke gebiedsaanduidingen of dubbelbestemmingen. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van archeologische waarden middels een dubbelbestemming of aan het beschermen van een zone rondom een leiding of een watergang. Ook hiervoor geldt dat, indien van toepassing deze gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen volgens de in de gemeente gebruikelijke wijze zullen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor De Noenes.

#### 3.2 Uitgangspunten gebruiksregels woningen

##### **Woningen waar permanent wonen is toegestaan**

Binnen deze aanduiding is het toegestaan om permanent te wonen. Bij woningen in woonwijken of burgerwoningen in het buitengebied is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf uit te oefenen of een kleinschalige bed and breakfast aan huis te exploiteren. Echter het rechtstreeks toestaan van dergelijke functies en met name van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een bed & breakfast op de 240 percelen binnen De Noenes heeft ruimtelijk gezien nogal wat consequenties: verkeer, geluid, intensivering gebruik, ruimtelijke uitstraling, etc. Dit is niet direct passend binnen de groene omgeving en het karakter van De Noenes. De Noenes betreft immers geen reguliere woonwijk.

- Aan huis gebonden / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan;
- Een bed and breakfast aan huis is niet toegestaan;
- Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - Maximaal 20 m<sup>2</sup> van de woning mag in gebruik genomen worden voor het aan huis gebonden beroep;
  - De bewoner van de woning is degene die het beroep uitoefent;
  - Er is geen sprake van detailhandel;

- Een en ander mag geen afbreuk doen aan de omgeving;
- Er is geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen;
- Dit naar aard en omvang passend is binnen de omgeving;
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Verder bevinden zich binnen het gebied enkele bestaande functies, waaronder aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor dergelijke bestaande functies gelden ook de kaders, zoals hierboven beschreven. Bij hoge uitzondering kan gekeken worden of legalisatie wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### **Woningen voor recreatief nachtverblijf**

Binnen deze aanduiding is alleen recreatief wonen toegestaan. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk aan te sluiten qua gebruiksmogelijkheden bij het bestemmingsplan 'Herziening verblijfsrecreatieterreinen'. In het bestemmingsplan zal een definitiebepaling opgenomen worden wat onder 'recreatief nachtverblijf', 'verblijfsrecreatie' en 'recreatiewoning' wordt verstaan. Uitgangspunt is in ieder geval dat men elders hun hoofdverblijf hebben en ook aldaar staat ingeschreven. Bij woningen voor recreatief verblijf zijn geen ondergeschikte gebruiksmogelijkheden toegestaan.

#### **Bestaande burgerwoningen en andere bestemmingen**

Voor bestaande burgerwoningen en andere bestemmingen die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn gelegen, wordt in beginsel aansluiting gevonden bij de reguliere gebruiksvoorschriften, zoals van toepassing op grond van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

#### **Overig gebruik**

Voor overige vormen van gebruik (denk aan wegen, paden, sloten e.d.) die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de mogelijkheden zoals opgenomen binnen dezelfde bestemmingen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Indien er specifieke vormen van (neven)gebruik noodzakelijk zijn, vanwege de specifieke kenmerken en het specifieke karakter van De Noenes zullen die ook worden opgenomen.

### **3.3 Uitgangspunten bouwregels woningen**

#### **Algemeen**

1. Vanwege het specifieke en groene karakter wordt op elk perceel (ongeacht het toegestane gebruik) de huidige vergunningsvrije mogelijkheden, zowel voor het bouwen van gebouwen als voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals genoemd in artikel 2 van bijlage II Bor uitgesloten. De bestemmingsplanregels voor het bouwen zijn straks ook de maximale mogelijkheden. Hiermee wordt voorkomen dat er vergunningsvrij meer mogelijk wordt gemaakt dan wenselijk is in dit specifieke gebied.
2. Voor het uiterlijk van een nieuw te bouwen vervangende woning of een uitbreiding van de woning wordt nader bepaald of het zinvol is om naast het bestemmingsplan ook extra, bij De Noenes passende beeldkwaliteitseisen op te nemen of dat de huidige welstandsnota al een specifieke beeldkwaliteit op De Noenes kan garanderen.
3. Binnen de bouwregels moet worden gezien welke duurzaamheidsmaatregelen (voor zover het bouwen betreft) kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

#### **Hoofdbouw woningen waar permanent wonen is toegestaan**

De bouwregels voor een woning (een vervangende woning of een uitbreiding van de woning) krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een beperkte verruiming ten opzichte van de huidige regels. Deze verruiming is nodig om volwaardige leef/woonruimtes op de verdieping (conform het Bouwbesluit) te kunnen realiseren en om woningen meer naar de huidige woonwensen van deze tijd (levensloopbestendig en verduurzaming) te kunnen brengen. Daarnaast sluit dit aan bij de bouw mogelijkheden van andere bestemmingsplannen waar recreatiewoningen zijn toegestaan.

- De oppervlakte van een woning (inclusief aan/uitbouwen en aangebouwde overkappingen aan de woning of de aan/uitbouw) bedraagt maximaal 90 m<sup>2</sup>;
- De inhoudsmaat van een woning bedraagt maximaal 480 m<sup>3</sup>;
- De goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 3,5 m en 7 m.

**Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen waar permanent wonen is toegestaan.**

De bouwregels voor bijgebouwen bij deze woningen, zoals straks opgenomen in het bestemmingsplan geven de maximale bebouwingsmogelijkheden weer op een perceel.

- De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief aangebouwde overkappingen aan bijgebouwen of vrijstaande overkappingen) bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup> bij een perceelsomvang < 1.000 m<sup>2</sup>;
- De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief aangebouwde overkappingen aan bijgebouwen of vrijstaande overkappingen) bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>, bij een perceelsomvang van 1.000 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>;
- De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief aangebouwde overkappingen aan bijgebouwen of vrijstaande overkappingen) bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>, bij een perceelsomvang > 2.000 m<sup>2</sup>;
- De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 en 4,5 m.

**Hoofdgebouw woningen voor recreatief nachtverblijf en bijbehorende bouwwerken**

De huidige bouwregels voor een recreatiewoning binnen De Noenes uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen.

**Bestaande burgerwoningen en andere bestemmingen**

Voor bestaande burgerwoningen en andere bestemmingen die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn gelegen, wordt in beginsel aansluiting gevonden bij de reguliere bouwvoorschriften, zoals van toepassing op grond van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

**Bouwwerken geen gebouwen zijnde in tuinen bij woningen en recreatiewoningen**

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in tuinen, zoals erfafscheidingen, pergola's en dergelijke zal gekeken worden naar het specifieke groene karakter van De Noenes en welke van dit soort bouwwerken dan passend zijn op een perceel. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen tuinen bij woningen of tuinen bij recreatiewoningen.

- Erfafscheidingen voor de (voor)gevel(s) die naar de weg is/zijn gekeerd mogen maximaal een hoogte hebben van 1 meter;
- Erfafscheidingen elders achter de voorgevel mogen maximaal een hoogte hebben van 2 meter.

### 3.4 Uitgangspunten openbare ruimte en tuinen

Naast vragen over de bouw mogelijkheden van de woning zijn in de enquête ook vragen gesteld over landschappelijke natuurwaarden en openbare ruimte. Uit de antwoorden van de enquête komt het algemene beeld naar voren dat het groene en rustige karakter van De Noenes voor de meerderheid van de bewoners een belangrijke eigenschap van het gebied is dat behouden moet blijven. Het uitgangspunt is dat de huidige situatie van de openbare ruimte niet verandert. Met openbare ruimte wordt hierbij de ruimte bedoeld die ten dienste staat van algemeen gebruik, zoals bijvoorbeeld wegen, paden, watergangen etc.

Dit betekent onder meer dat:

- De wegen binnen De Noenes die bestaan uit halfverharding worden (in de toekomst) niet verhard. De halfverharde wegen passen juist bij het groene en rustige karakter van De Noenes. Dit wordt in het bestemmingsplan verankerd.
- Het (bezoekers)parkeren moet binnen het eigen perceel worden opgelost. In het openbaar gebied worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

### **Tuinen**

De tuinen bij de woningen zijn over het algemeen groot. Om het groene karakter van De Noenes te behouden, maar ook om bijvoorbeeld klimaatadaptieve maatregelen te treffen, wordt er ook een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen.

- Het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden is alleen toegestaan onder strikte voorwaarden en indien de gemeente een vergunning verleend;
- Het aanbrengen van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan nieuwe verharding (oppervlakteverhardingen inclusief bebouwing) op een perceel is uitsluitend toegestaan onder strikte voorwaarden en indien de gemeente een vergunning heeft verleend;
- Op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- Op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende hemelwaterberging conform het huidige beleid.

## **3.5 Tot slot**

Alle bovengenoemde uitgangspunten zullen uiteindelijk een plaats krijgen in het juridische deel van het bestemmingsplan (de planregels en de verbeelding). De exacte vertaling kan mogelijk nog aangepast worden, zonder dat de uitgangspunten worden aangetast. Er dient gekeken te worden op welke wijze de (formulering en de systematiek van de) juridische regels voor iedereen werkbaar is. De genoemde uitgangspunten geven voor nu een definitieve richting aan de inhoud van het bestemmingsplan en kunnen in andere bewoordingen terugkomen in het bestemmingsplan.

## 4. Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

Vanuit de provincie is de eis gesteld dat bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan een kwaliteitsverbetering van de omgeving plaatsvindt. In dit hoofdstuk worden de eisen en mogelijkheden aan deze kwaliteitsverbetering uiteengezet.

### 4.1 Inleiding

Met het inwerkingtreden van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant op 1 januari 2011 is bepaald dat voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gezorgd moet worden voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie heeft deze bepaling uitgewerkt in de bepalingen Kwaliteitsverbetering van het landschap in de Verordening Ruimte. Op grond van de bepalingen moet bij een ruimtelijk besluit inzicht worden gegeven in de kwaliteitsverbeteringsopgave en de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven. Tevens dient de uitvoering ervan te zijn geborgd. De omvang van de opgave en de te nemen maatregelen worden daarom ook in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Binnen de regio Hart van Brabant zijn nadere werkafspraken gemaakt over de kwaliteitsverbetering. Bij herbestemming ten gunste van wonen zullen deze werkafspraken in acht worden genomen.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zal duidelijk worden op hoeveel percelen permanente bewoning zal worden toegestaan. De kwaliteitsverbeteringsopgave hangt hier mee samen.

### 4.2 Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Het toestaan van permanente bewoning op De Noenes worden gezien als een niet-planmatige ontwikkeling in de categorie 3 waarbij sprake is van 'omschakeling' van recreatie naar wonen op basis van de door de provincie bepaalde toetsingscriteria voor kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is vereist op basis van een goedgekeurd landschapsplan en dat dit bepaald moet zijn door een berekening gebaseerd op een percentage van de grondwaardevermeerdering. Aangezien het een niet-planmatige ontwikkeling betreft, zal de kwaliteitsverbeteringsopgave worden bepaald aan de hand van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de ontwikkeling ontstaat. Hiervoor zijn normbedragen bepaald. Het toestaan van permanente bewoning is niet in een normbedrag opgenomen. Hierdoor is maatwerk noodzakelijk. In samenspraak met de gemeente en de provincie kan onderbouwd een bedrag worden overeengekomen.

Momenteel kan nog geen definitief inzicht worden gegeven in de kwaliteitsverbeteringsopgave als gevolg van het toestaan van de permanent bewonen op De Noenes. Het bepalen van de opgave is mede afhankelijk van het aantal woningen waarvoor het wonen mogelijk wordt gemaakt en de waardevermeerdering die hiermee ontstaat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt de exacte investeringsverplichting bepaald in afstemming met de provincie. Tevens wordt in het kader van het bestemmingsplan een invulling gegeven aan de landschapsinvestering. Een en ander wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan in afzonderlijke overeenkomsten met de gemeente geborgd.

Om enigszins inzicht te geven in de kwaliteitsverbeteringsopgave is onderstaand een indicatieve berekening toegepast, overeenkomstig een eerder uitgevoerd onderzoek in 2015<sup>6</sup>. We zijn hierbij uitgegaan van de onderstaande uitgangspunten. De uitgangspunten zijn worst case en op basis van de uitslag van de enquête gekozen:

- een waardestijging van gemiddeld 7,5% per perceel (op basis van een indicatieve verwachte waardestijging tussen de 5 en 10%);

---

<sup>6</sup> Haalbaarheidsonderzoek De Noenes, Antea Group, 1 oktober 2015

- een op basis van de enquête ingeschat aantal van 207 percelen (86%) waar permanente bewoning wordt mogelijk gemaakt;
- huidige gemiddelde WOZ-waarde van een perceel inclusief recreatiewoning van € 240.330,00

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
|                                               |                |
| Gemiddelde WOZ-waarde per woning              | 240.330 euro   |
| Waardestijging 7,5%                           | 258.355 euro   |
| Waardevermeerdering per woning                | 18.025 euro    |
| Waardestijging voor buurtschap (207 woningen) | 3.720.360 euro |
| 20% investeringsverplichting                  | 744.072 euro   |

Op basis van bovenstaande indicatieve berekening dient voor de kwaliteitsverbeteringsopgave een bedrag van circa € 744.000 euro geïnvesteerd te worden in het landschap.

### 4.3 Invulling kwaliteitsverbetering

MTD Landschapsarchitecten heeft in 2019 de 'Landschapsvisie de Noenes' opgesteld. In het verlengde hiervan heeft MTD in 2023 gewerkt aan een pakket aan concrete verbeteringsmaatregelen waarmee invulling gegeven kan worden aan de vereiste kwaliteitsverbeteringsopgave die de provincie stelt. De ambitie is om de voorgestelde maatregelen zo veel mogelijk te laten plaatsvinden op en rondom de Noenes. Afhankelijk van het beschikbare budget voor deze beoogde maatregelen voor kwaliteitsverbeteringen kunnen prioriteiten en ingrepen op basis van haalbaarheid nader worden bepaald.

De kwaliteitsverbetering moet nog verder afgestemd worden met een aantal partijen waaronder enkele grondeigenaren. Hierdoor maakt een en ander nog geen onderdeel uit van de NvU. Dit wordt in een latere fase verder uitgewerkt en afgestemd.

## 5. Financiële uitgangspunten

Om te komen tot een nieuwe planologische regeling voor De Noenes worden kosten gemaakt. De plankosten bestaande uit het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een bestemmingsplan en de ambtelijke uren voor het voeren van de procedure komen voor rekening van de gemeente. Dit onder meer omdat bestemmingsplannen om de tien jaar herzien dienen te worden en het vigerende bestemmingsplan uit 1987 dateert met een latere herziening uit 1996. Verder heeft de voormalige gemeente Haaren in het verleden reeds toegezegd aan de slag te gaan met een herziening van het bestemmingsplan om permanente bewoning toe te staan. Er is toen ook budget ingeruimd hiervoor. Na de herindeling van de gemeente Haaren heeft de gemeente Oisterwijk als vervolg op de afspraken vanuit de voormalige gemeente Haaren besloten om de regie te voeren en aan de slag te gaan met de herziening.

Er zal een planschaderisico-analyse worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken of en in welke mate er sprake kan zijn van planschade. Indien uit deze analyse volgt dat er planschadekosten zullen zijn naar aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan, zullen hierover in een later stadium afspraken met de eigenaren/bewoners binnen De Noenes gemaakt worden.

Alle andere kosten, waaronder de kosten voor de kwaliteitsverbetering komen voor rekening van de eigenaren/bewoners binnen De Noenes.

Tot slot is het uitgangspunt dat er geen (fysieke) aanpassingen plaatsvinden in de openbare ruimte. De openbare ruimte voldoet aan de basiskwaliteit en is passend binnen De Noenes.

## 6. Overige uitgangspunten

### 6.1 Algemene uitgangspunten

Een nieuw bestemmingsplan voor de Noenes

- mag geen beperking van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen en/of bedrijven tot gevolg hebben. Uit de nog uit te voeren onderzoeken moet blijken in hoeverre een permanente woonbestemming nadelig zou zijn voor de naastgelegen percelen en/of bedrijven.
- mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de natuurwaarden en landschappelijke waarden in de directe omgeving van De Noenes.
- met een permanente woonbestemming kan alleen als er ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

### 6.2 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat omschreven aan welke bouwvoorschriften woningen moeten voldoen. Voor recreatiewoningen gelden andere eisen dan voor reguliere woningen. Sommige woningen zullen daarom aangepast moeten worden om te voldoen aan het Bouwbesluit van 2012. Uit een eerder onderzoek is gebleken dat de meeste woningen middels (relatief kleine) aanpassingen aan het Bouwbesluit kunnen gaan voldoen.

Die verantwoordelijkheid ligt wel bij de individuele eigenaren zelf. Eigenaren dienen zelf aan te tonen dat voldaan wordt aan het bouwbesluit. Indien nodig wordt door de gemeente een controle uitgevoerd.

### 6.3 Parkeren op eigen terrein

Op het eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, ook voor bezoekers. In de openbare ruimte worden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd.

### 6.4 Waterberging

Op het eigen terrein moet worden voorzien in voldoende hemelwaterberging conform het beleid van het waterschap en het gemeentelijk waterbeleid. Regenwater mag dan ook niet geloosd worden op het gemeentelijk vuilwater riool.

## 7. Achtergrondinformatie

### 7.1 Uitkomsten enquête

In januari 2023 is een enquête uitgezet waarin bewoners hun mening konden geven over zaken die men belangrijk vindt op De Noenes. Maar liefst 81% vulde de enquête in. De uitkomsten van deze enquête, die in bijlage 1 is opgenomen zijn meegenomen bij het opstellen van deze NvU.

### 7.2 Verslag omgevingsdialoog

In juli 2023 zijn twee omgevingsdialogen gevoerd ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het nieuw op te stellen bestemmings-/omgevingsplan voor buurtschap De Noenes in Haaren. Op 8 juli is gesproken met circa 65 eigenaren/bewoners van percelen op De Noenes en op 15 juli is gesproken met circa 20 omwonenden en ondernemers in de directe omgeving<sup>7</sup> van De Noenes.

In de bijlage 2 is het verslag van de gehouden omgevingsdialogen bijgevoegd.

---

<sup>7</sup> Alle adressen in een straal van 500 meter van de Noenes hebben een brief ontvangen met een uitnodiging om de omgevingsdialoog bij te wonen.

**datum** 24 augustus 2023  
**projectnummer** 0465657.100  
**betreft** Herbestemming De Noenes

## Bijlagen

Bijlage 1 Enquêteresultaten

Bijlage 2 Verslag Omgevingsdialogen

**datum** 24 augustus 2023  
**projectnummer** 0465657.100  
**betreft** Herbestemming De Noenes

## Bijlage 1 Enquêteresultaten



1

## Enquête resultaten



- 250 (digitaal) verstuurdde enquêtes
- 193 ingevulde enquêtes
- 2 onvolledige adresgegevens, wel meegenomen
- 6 onderdelen
  - Vooraf
  - Algemene informatie
  - Bestemming van percelen
  - Landschappelijke- en natuurwaarden en openbare ruimte
  - Financieel
  - Afsluitend

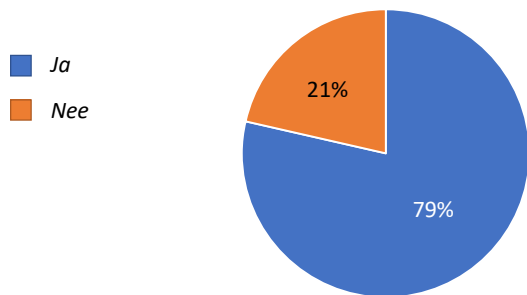
Understanding today.  
Improving tomorrow.

2

## Deel 2 – Algemene informatie



Bent u bij de gemeente als bewoner ingeschreven op uw adres op de Noenes?



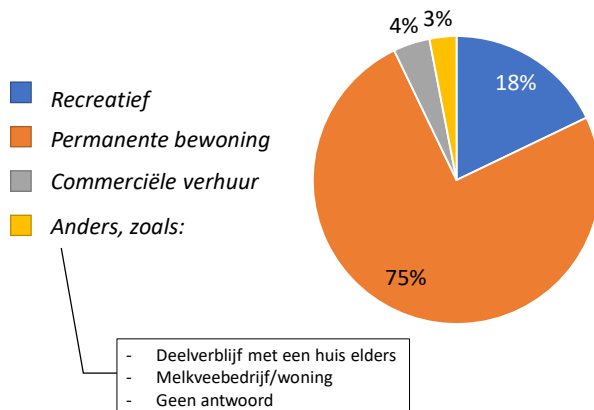
Understanding today.  
Improving tomorrow.

3

## Deel 2 – Algemene informatie



Op welke manier gebruikt u het perceel op dit moment?



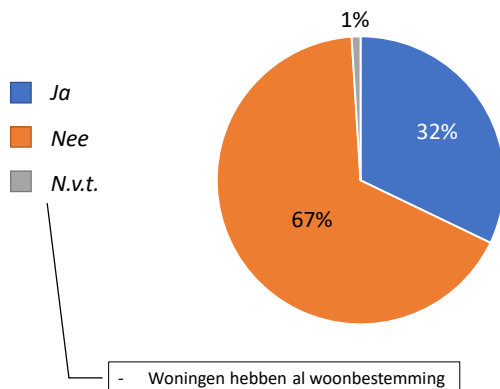
Understanding today.  
Improving tomorrow.

4

## Deel 2 – Algemene informatie



Heeft u een gedoogbeschikking?



Understanding today.  
Improving tomorrow.

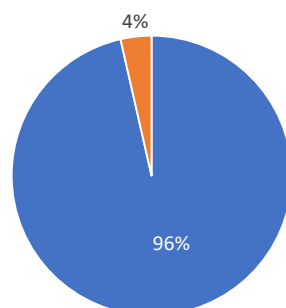
5

## Deel 3 – Bestemming van de percelen



Bent u voor het toestaan van permanente bewoning op de Noenes voor degenen die dat willen?

■ Ja  
■ Nee



*Toelichting:*

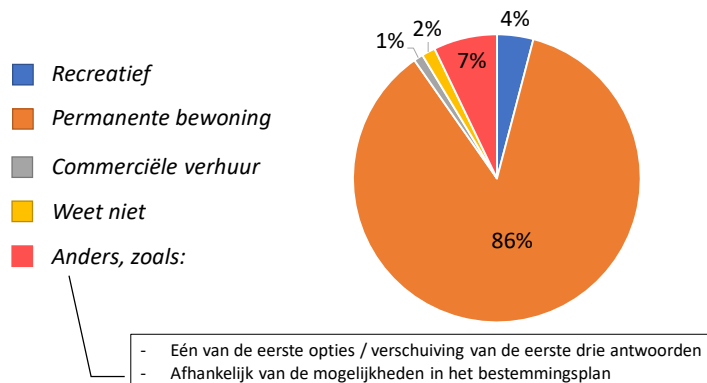
- De groene en rustige omgeving is een fijne plek om te wonen.
- Permanente bewoning heeft een positieve impact op de inrichting van het gebied en de percelen.
- Wij wonen hier al vele jaren permanent. Het zou fijn zijn als dat officieel wordt.
- Graag zouden we hier na ons pensioen permanent komen wonen.
- Als de infrastructuur wordt aangepast dan wel, gezien er geen budget is dan niet.
- Geen bezwaar tegen permanent wonen, maar het moet niet de overhand krijgen. Daarnaast ook geen bedrijven aan huis, zoals een hondenpension.

6

## Deel 3 – Bestemming van de percelen



Hoe wilt u uw perceel in de toekomst gaan gebruiken?



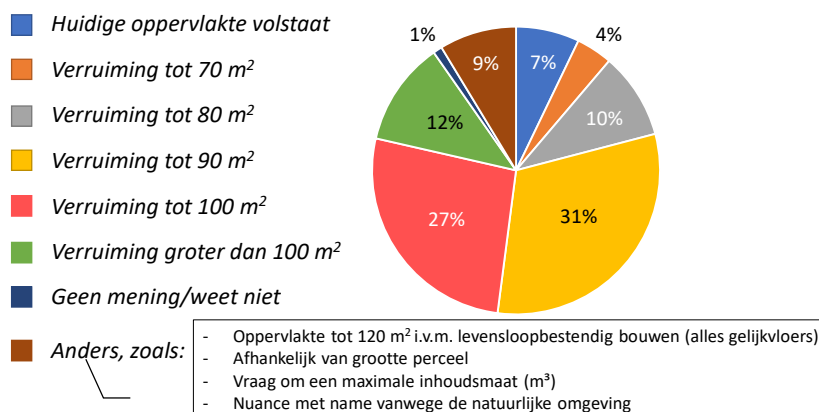
Understanding today.  
Improving tomorrow.

7

## Deel 3 – Bestemming van de percelen



Een seizoen-recreatieverblijf mag een oppervlakte hebben van maximaal 60 m<sup>2</sup>.  
Wat moet volgens u de maximale oppervlakte van de woning bedragen?



Understanding today.  
Improving tomorrow.

8

## Deel 3 – Bestemming van de percelen



Moet de bouwhoogte worden vergroot?

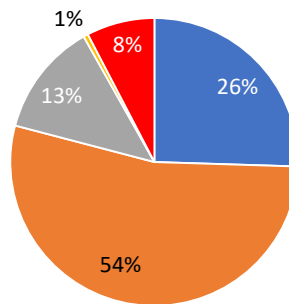
■ *Huidige bouwhoogte volstaat*

■ *Verruiming naar 1 verdieping, Inclusief bewoonbaar dak*

■ *Verruiming naar 2 verdiepingen, Inclusief dak (niet bewoonbaar)*

■ *Geen mening/weet niet*

■ *Anders, zoals*



- Koppel dit in een bouwregeling aan de vorige vraag.
- Verruiming is wenselijk wanneer we willen verbeteren (Dakconstructie),
- Nuance zit in behoud van de groene omgeving.
- Optie van semi plat dak, waardoor maximale bouwhoogte 5,5 wordt

Understanding today.  
Improving tomorrow.

9

## Deel 3 – Bestemming van de percelen



Moet de oppervlakte van de bijgebouwen worden vergroot?

■ *Huidige oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> is voldoende*

■ *Verruiming tot 20 m<sup>2</sup>*

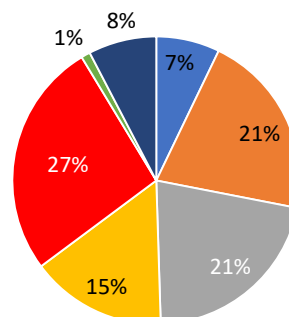
■ *Verruiming tot 30 m<sup>2</sup>*

■ *Verruiming van meer dan 30 m<sup>2</sup>*

■ *Maximale oppervlakte koppelen aan oppervlakte van perceel*

■ *Geen mening/ weet niet.*

■ *Anders, zoals:*



- Liefst niet groter, max. 20 m<sup>2</sup>
- Groene omgeving moet leidend zijn.
- Hetzelfde als in rest van buitengebied binnen de gemeente
- Verruiming gewenst als dit gekoppeld kan worden aan ruimte voor duurzame oplossing; zoals regenwaterinstallatie.

Understanding today.  
Improving tomorrow.

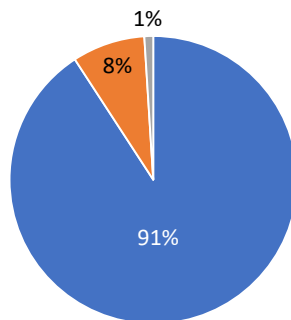
10

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



In hoeverre is het natuurlijke, groene en rustige karakter van de Noenes voor u van belang en moet dit behouden blijven als er permanent gewoond mag worden?

- Ik vind dit heel belangrijk
- Ik sta hier neutraal in
- Ik vind het niet belangrijk



*Toelichting:*

- De groene/rustige omgeving is de reden om hier te wonen en moet ook in de toekomst behouden blijven.
- Het groene karakter is een belangrijk aspect dat niet verloren mag gaan, maar als er door permanente bewoning bv jonge gezinnen komen wonen zal er wellicht ook meer 'reuring' zijn.
- Ik heb er geen moeite mee om te weten en te horen dat er meer mensen zijn dan ik alleen.

Understanding today.  
Improving tomorrow.

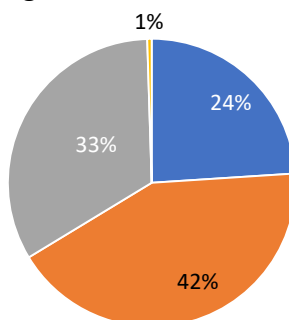
11

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



Vindt u dat er aanvullende regels/afspraken zouden moeten komen voor de Noenes op het gebied van beeldkwaliteit van de woningen?

- Ja, ik vind dit heel belangrijk
- Ja, ik vind dit belangrijk;
- Nee, ik vind dit niet belangrijk
- N.v.t./Geen antwoord



*Toelichting:*

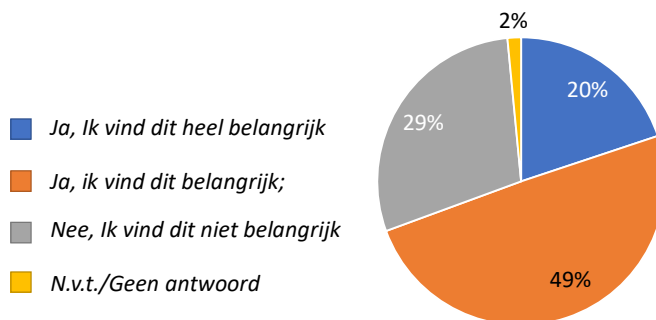
- Dit is voornamelijk belangrijk bij nieuwbouw. Ook bij bestaande bebouwing, maar vind niet dat ze ineens allerlei dingen moeten aanpassen. Je kan niet in iemands portemonnee kijken.
- De woningen moeten wel samen gaan met de omgeving. Dit zou in aanvullende afspraken/regels vastgelegd kunnen worden.
- Stimuleren ja, verplichten nee. De charme zit hem in de Noenes dan ook in de variatie van woningen.

12

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



Vindt u dat er aanvullende regels/afspraken zouden moeten komen voor de Noenes op het gebied van duurzaamheid van de woningen?



*Toelichting:*

- Dit dient vooral te gelden voor nieuw- en verbouw van woningen. Bij bestaande bouw bevorderen door bijv. per woning advies te geven m.b.t. verduurzaming.
- Verduurzamen van de woning moet dan wel financieel mogelijk zijn. Momenteel kan bijv. de hypotheek daar niet voor verhoogd worden.
- Bij een nieuwe vergunningaanvraag (vanwege verbouwing / uitbreiding) heb ik er niets op tegen indien daarin aanvullende voorwaarden worden gesteld. Voor bestaande situaties niet.

13

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



Bent u bereid om een deel van deze kwaliteitsverbetering in te zetten op uw eigen perceel/woning?



*Toelichting:*

- Uiteraard zijn wij bereid en gemotiveerd om bij te dragen aan kwaliteitsverbetering, zeker als het gaat om natuurwaarden omdat dit een kernwaarde is van de Noenes.
- Doe ik al best een en ander aan. Veel groen en bomen en weinig bestrating.
- Dit is tot zekere hoogte te doen, echter is het niet geheel wenselijk dat anderen bepalen wat je in je tuin wel/niet mag planten.

Understanding today.  
Improving tomorrow.

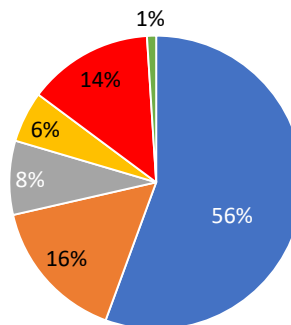
14

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



Op welke plek kan de kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte volgens u plaatsvinden?

- Binnen het terrein van de Noenes
- Vlakbij het terrein van de Noenes
- Buiten het terrein van de Noenes
- Binnen of vlakbij het terrein van de Noenes
- Overall
- Geen mening



Toelichting:

- ik denk dat het niet een keuze zou moeten zijn tussen binnen of buiten, maar geïntegreerd met elkaar zodat het geen geïsoleerde natuurlijke enclave wordt.
- Ik vind behoud, maar liever nog uitbreiding, van het groen/de natuur op de Noenes erg belangrijk om een prettige woonomgeving te creëren. Daarom denk ik dat we alle kwaliteitsverbetering op de Noenes zelf moeten uitvoeren.
- Moeilijke vraag, waar ik nu nog geen duidelijk antwoord op heb.

Understanding today.  
Improving tomorrow.

15

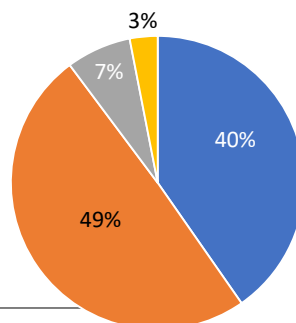
## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



Wat is uw mening over de wegen op de Noenes?

- Ik vind het juist passen bij het karakter van de Noenes;
- Ik vind dat goede alternatieven onderzocht moeten worden en dat met regelmatig beheer de kwaliteit geborgd moet worden;
- Ik vind de toegankelijkheid/veiligheid belangrijker en er moet gekeken worden naar een passende oplossing.
- Anders, zoals:

- Antwoord A en B
- Ik heb begrip voor de beperkingen die bij het karakter van de Noenes horen. Daar heb ik zelf voor gekozen. Wel is het voor mensen die slecht ter been zijn belangrijk dat kuilen niet te diep worden.
- Kruisingen wel verbeteren
- Aandachtspunt voor het beheer



Toelichting:

- De recent aangelegde halfverharding is een verbetering. Het is wenselijk dit ook toe te passen op de tussenliggende wegen en de toegangsweg via de Oirbroeksesteeg. Het is prima dat de wegen niet breder kunnen worden, dat beperkt ook de snelheid.
- Voetpaden en fietspaden passen niet op de Noenes. Echter, goede verharde paden/wegen zijn naar mijn idee een must in verband met toegankelijkheid voor bewoners maar ook hulpdiensten en pakketbezorgers.

Improving tomorrow.

16

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte



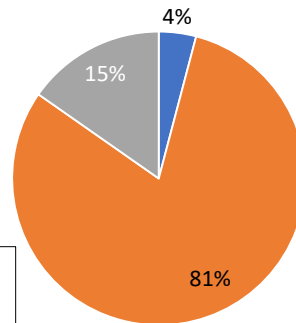
Wat vindt u van de snelheidslimiet op De Noenes?

**■ Deze is goed en moet behouden blijven;**

**■ Deze is te hoog en moet terug naar 30 km/h zoals ook in woonwijken binnen de bebouwde kom.**

**■ Anders, zoals:**

- Stapvoets rijden
- Houd de snelheid van een woonerf (15 km/h) aan.
- Ik zou het beter vinden als de snelheidslimiet omlaag gaat, maar niet als dit betekent dat er extra verkeersdrempels/obstakels worden geplaatst, welke het natuurlijke karakter van de Noenes verstoren.



Understanding today.  
Improving tomorrow.

17

## Deel 4 – Landschappelijke-/ natuurwaarden en openbare ruimte

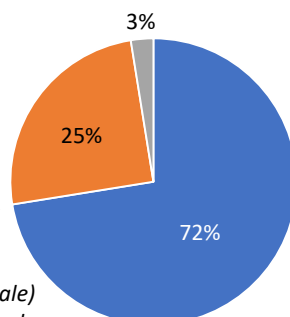


Wat is uw mening ten aanzien van de openbare verlichting?

**■ Ik vind de minimale openbare verlichting passen bij De Noenes en ervaar niet het gevoel van (sociale) onveiligheid.**

**■ Ik vind dat met kleine verbeteringen/aanvullingen van de openbare verlichting de (sociale) veiligheid van de Noenes moet worden verbeterd;**

**■ Ik vind goede openbare verlichting en (sociale) veiligheid belangrijker dan het karakter van de Noenes. De verlichting moet daarom voldoen aan de standaardnormen van de gemeente voor een woonwijk.**



*Toelichting:*

- Op dit moment ervaar ik geen sociale onveiligheid op de Noenes door een gebrek aan straatverlichting. Ik vind het ook belangrijker om te zorgen dat we op de Noenes zo min mogelijk bijdragen aan lichtvervuiling om de dieren niet te verstoren.
- Een basisverlichting aangepast aan het gebied zou zowel de onveiligheid, maar ook de verkeersveiligheid zeker ten goede komen. Deze is nu wel heel erg minimaal.
- Het is ook wel heel fijn als je in de winter een blokje om kan doen met goede verlichting. Uiteraard aangepast op de sfeer van de Noenes.

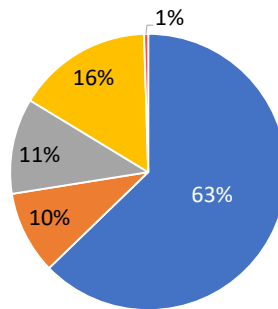
18

## Deel 5 – Financieel



Kunt u het bedrag dat waarschijnlijk rond de 3000 euro ligt betalen?

- Ja, dit kan ik betalen
- Nee, ik kan dit niet betalen
- Ik weet niet of ik dit kan betalen zonder hulp
- Geen antwoord.
- Nvt



Understanding today.  
Improving tomorrow.

19

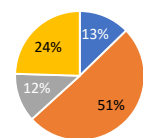
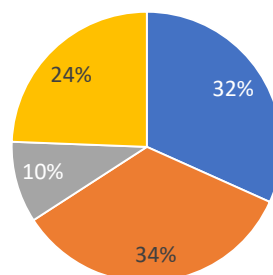
## Deel 5 – Financieel



Hoe kunnen we volgens u het beste omgaan met de mensen die niet de financiële middelen hebben om bij te dragen aan de benodigde kwaliteitsverbetering?\*

- Onderzoeken of de bijdrage op een andere manier dan financieel geleverd kan worden aan de kwaliteitsverbetering;
- De betaling zou gespreid plaats moeten vinden;
- Deze bewoners kunnen op een later moment aansluiten als ze hier wel de financiële mogelijkheden voor hebben;
- Anders

- A&B of B & C of alle drie
- Geen mening/ Weet niet/ N.v.t.
- Door permanent wonen mogelijk te maken geef je mensen de kans om een hypotheek of lening af te sluiten die ze mede hiervoor kunnen gebruiken.



Alle eigenaren

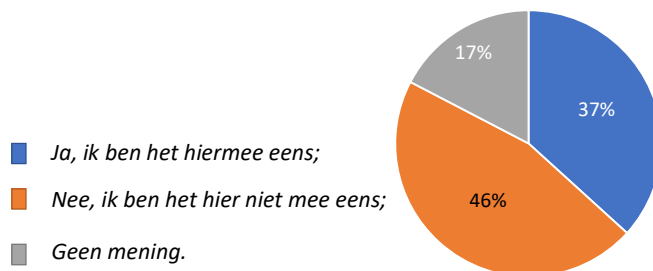
\*Antwoorden van eigenaren die in vorige vraag 'nee/niet zeker' hebben geantwoord

20

## Deel 5 – Financieel



De gemeenteraad heeft aangegeven dat ze permanente bewoning op De Noenes mogelijk wil maken als minimaal een bepaald deel van de eigenaren hier gebruik van wil maken. Bent u het eens met dit uitgangspunt?



### Toelichting:

- Gezien de investeringen die hiervoor ook door de gemeente moeten worden gedaan.
- Ik snap dat dit met de kosten van de kwaliteitsverbetering samenhangt en de mogelijkheden die daar uit voortvloeien, maar ik vind dat dat daar niet van af zou moeten hangen maar dat een ieder geheel waardevrije gebruik moet kunnen maken van de mogelijkheid om hier permanent te gaan wonen.
- ik kan daar pas iets over zeggen als helderheid is over het percentage van eigenaren wat de gemeenteraad voor ogen heeft, anders is dit een niet-eerlijke vraag.

**datum** 24 augustus 2023  
**projectnummer** 0465657.100  
**betreft** Herbestemming De Noenes



## Bijlage 2 Verslag Omgevingsdialogen

## 1. Inleiding

In juni 2023 zijn twee omgevingsdialogen gevoerd ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het nieuw op te stellen bestemmings-/omgevingsplan voor buurtschap De Noenes in Haaren. Op 8 juni is gesproken met circa 65 eigenaren/bewoners van percelen op De Noenes en op 15 juni is gesproken met circa 20 omwonenden en ondernemers in de directe omgeving<sup>1</sup> van De Noenes. Beide avonden hebben plaatsgevonden in buurthuis Den Domp in Haaren.

Tijdens beide avonden waren de gemeente Oisterwijk (Tim Lauwers), MTD Landschapsarchitecten (Ruud Dubbeld) en Vereniging De Noenes (Ronald Vermeer, Inge Vrieling/ Frans Gevers, Bas van Poppel) en Antea Group (Gertjan Leeuw, Esther de Koning-Barten, Art Damen/Pelle Moen) aanwezig.

Gedurende beide avonden zijn de (belangrijkste) voorgestelde uitgangspunten uit de NvU plenair besproken met de aanwezigen. Vervolgens zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om bij verschillende tafels, waar mensen van de gemeente, MTD en Antea Group stonden, hun vragen en opmerkingen op de NvU te stellen/delen of om na te praten en vragen te stellen. Ook konden aanwezigen door middel van memo's hun suggesties/aanvullingen/vragen achterlaten.

In dit verslag zijn de opmerkingen uit de memo's welke zijn achtergelaten bij de verschillende tafels gebundeld en voorzien van een algemene reactie. Specifieke vragen/opmerking die van toepassing zijn voor individuele percelen zijn niet in deze memo opgenomen en worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan nader bekeken ofwel zijn toch met de algemene vragen/reacties meegenomen. Tevens wordt als bijlage kort een impressie gegeven van beide avonden.

## 2. Opmerkingen en reacties

In dit hoofdstuk wordt een algemene reactie gegeven op de vragen en aandachtspunten die aanwezigen hebben achtergelaten via een memo of anderszins. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt in reacties van eigenaren/bewoners en omwonenden/ ondernemers. Bij de beantwoording is de volgorde van de onderwerpen aangehouden conform de hoofdstukindeling van de NvU. De inhoudelijke uitgangspunten zelf zijn te vinden in de NvU. Hieronder zijn de relevante hoofdstukken uit de NvU weergegeven en op basis van die volgorde zijn de vragen/opmerkingen gebundeld en van een reactie voorzien.

### Relevante hoofdstukken NvU

Hoofdstuk 3: uitgangspunten inhoud bestemmingsplan

Hoofdstuk 4: uitgangspunten kwaliteitsverbetering

Hoofdstuk 5: financiële uitgangspunten

Hoofdstuk 6: overige uitgangspunten

Vragen en aandachtspunten die niet te groeperen zijn binnen een van de bovenstaande hoofdstukken uit de NvU worden daarna benoemd en van een reactie voorzien.

---

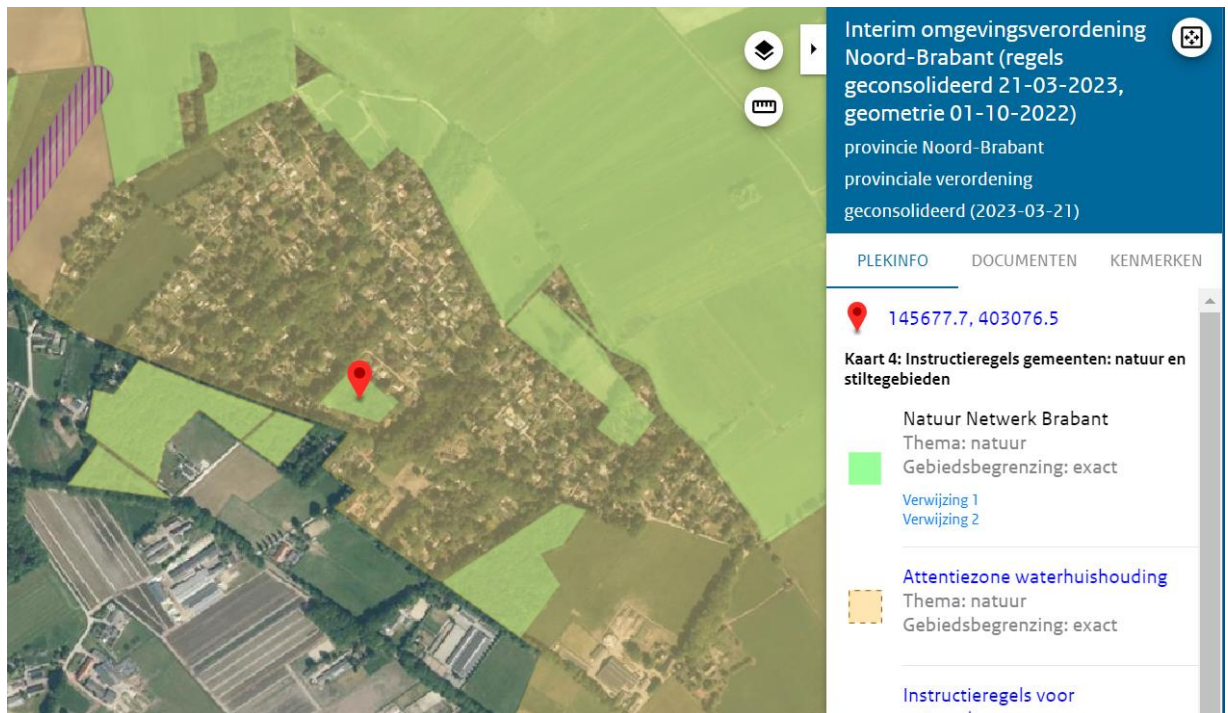
<sup>1</sup> Alle adressen in een straal van 500 meter van de Noenes hebben een brief met een uitnodiging ontvangen om de omgevingsdialoog bij te wonen.

## Vragen/aandachtspunten hoofdstuk 3 uitgangspunten inhoud bestemmingsplan (NvU)

### §3.1 Op te nemen bestemmingen in BP

1. **Vraag: Wat gebeurt er met de gebieden op De Noenes die onder Natuur Netwerk Brabant (NNB) valt? (bestemmingsplan 1987) welke gebieden zijn niet aangemerkt als NNB en worden het wel? en welke blijven hetzelfde?**

Reactie: de percelen binnen NNB blijven hetzelfde. De NNB is beschermd. Hieronder een afbeelding waarop de NNB-gebieden/percelen die binnen en rond de Noenes aangewezen zijn als NNB.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De percelen die binnen de NNB vallen zullen in het nieuwe bestemmingsplan een passende en beschermende bestemming krijgen.

2. **Vraag: Hoe houden we genoeg bos in stand? “als we later op satelliet beelden kijken, zie je dan meer gebouwen of meer bos? Of bos met heel veel kale plekken van percelen? (20%)”?**

Reactie: Omdat juist het groen zo kenmerkend is op De Noenes, krijgt het aanwezige groen een passende en beschermende bestemming in het bestemmingsplan.

### §3.2 Gebruiksregels

3. **Aandachtspunt: door het verbod op ‘aan huis gebonden beroep’ komen tegelzetters/loodgieters in de knel.**

Reactie: Uitgangspunt is dat enkel onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen worden toegestaan. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een bed & breakfast aan huis worden niet toegestaan. In het geval van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gaat het in principe om activiteiten die in de woning of het in het bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend. Dat wordt niet toegestaan.

**4. Vraag: Mogen woningen die op het moment al voorzien zijn van een reguliere woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan wel voorzien in een Bed & Breakfast, zoals ook bij andere woonbestemmingen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is toegestaan?**

Reactie: Voor bestaande burgerwoningen die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn gelegen, wordt aansluiting gevonden bij de reguliere gebruiksvoorschriften, zoals van toepassing op het grond van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied.

**5. Aandachtspunt: Bed & Breakfast (ook zonder breakfast) is niet wenselijk. Graag goed omschrijven dat geen enkele vergelijkbare vorm is toegestaan.**

Reactie: In de planregels wordt voor dit voor de recreatiewoningen waar permanente bewoning wordt toegestaan afdoende geborgd.

**6. Vraag: Neemt het verkeer niet ontzettend toe als eengezinswoningen plaats maken voor woningen voor grotere gezinnen?**

Reactie: We verwachten niet dat er een enorme toename in personen zal zijn. Enkel de woonruimte zal beperkt toe mogen nemen. Een verkeerstoename zal dan ook beperkt zijn en wordt niet verwacht. Bovendien is verkeer een aspect wat bij een verdere planvorming nader onderzocht dient te worden.

**7. Vraag: Blijft de verharding van wegen overal hetzelfde en wat gebeurt er als de ene weg wel wordt verhard en de ander niet? Oneerlijke verdeling van verkeersdrukte en/of gevaar.**

Reactie: Aan de huidige situatie van de openbare ruimte zullen geen aanpassingen worden gedaan. Dit om het huidige karakter van De Noenes te behouden. De verharding blijft dan ook hetzelfde. Ook hier geldt dat een sterke verkeerstoename niet verwacht wordt.

**8. Vraag: Als ik wel wil blijven recreëren, kan ik mijn bestemming dan ook omzetten naar een woonaanduiding?**

Reactie: Ja dat is mogelijk. Als u nu of in de toekomst de huidige recreatiewoning voor permanente bewoning wilt gaan gebruiken is het handig om nu mee te gaan in de grote aanpassing voor het gehele gebied. Recreëren is mogelijk als de aanduiding is aangepast naar een reguliere woning. Andersom is binnen een recreatiewoning alleen een recreatief gebruik toegestaan en geen permanente bewoning en is een ander woonadres noodzakelijk.

**9. Vraag: Waarom moet het kneuterige van de huidige situatie weg voor grotere woningen?**

Reactie: Er is na jaren op de huidige manier gewoond te hebben simpelweg gewoon vraag naar meer woonruimte op een manier die ervoor zorgt dat het kleinschalige karakter van de bebouwing op de Noenes ('het kneuterige') ook behouden blijft. Met andere woorden, de bouwmogelijkheden binnen een gewone woonwijk in de kern worden niet overgenomen binnen De Noenes en dat geldt ook niet voor de bouwmogelijkheden van burgerwoningen in het buitengebied, want deze zijn nog vele malen ruimer. De bouwmogelijkheden zoals beschreven in de NvU zijn de maximale mogelijkheden die passend zijn binnen het gebied, maar wel rekening houdend met enige uitbreidingsmogelijkheid. Dit biedt bewoners onder meer de mogelijkheid om de woningen te verduurzamen en deels levensloopbestendig te maken met behoud van het karakter van het gebied, te weten kleinschalige woningen in een groene omgeving.

**10. Vraag: Waarom kan permanent wonen wel gerealiseerd worden en bijvoorbeeld de vestiging van een kinderdagverblijf in de buurt van een geitenhouderij niet?**

Reactie: Deze twee genoemde zaken zijn niet volledig vergelijkbaar. De vestiging van een kinderdagverblijf betreft de komst van een gevoelige functie waar kwetsbare doelgroepen verblijven. In het geval van het toestaan van permanente bewoning binnen De Noenes is dat niet het geval en gaat het om het legaliseren van de bestaande situatie. Zoals in de NvU ook is aangegeven, dienen er nog bepaalde onderzoeken te worden uitgevoerd of zaken nader onderbouwd te worden om te bezien of voor elke recreatiewoning (voor degene die dat wensen) ook definitief de mogelijkheid voor permanente bewoning geboden kan worden. Voor het overgrote deel van de percelen op De Noenes is te verwachten dat het permanent bewonen van de percelen niet zal leiden tot negatieve gevolgen voor de omgeving en dat er voor het overgrote deel van die percelen een

goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Dit dient ook plaats te vinden ten aanzien van de nabijgelegen geitenhouderij.

### §3.3 Bouwregels woningen

#### 11. Aandachtspunt: Welk voordeel is er voor een omwonende?

Reactie: Voor zover wij kunnen overzien zijn er geen grote gevolgen voor een omwonende. De situatie in de praktijk zal nagenoeg gelijk blijven. Ook de uitstraling richting het omliggende gebied. Met uitzondering van mogelijke beperkte uitbreidingen van de woningen. Daarnaast wordt het landschap/het groene karakter van De Noenes versterkt/verbeterd. Door de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap binnen en in de directe omgeving van De Noenes te laten landen, bestaat het voordeel voor omwonenden onder meer uit een versterking van de landschappelijke structuur en een verhoging van natuurwaarden. Daarnaast biedt de aanpassing de huidige eigenaren meer rechtszekerheid wat het makkelijker maakt om te investeren in de eigen woning en de directe omgeving. Dit komt de omgevingskwaliteit ten goede.

#### 12. Aandachtspunt: de vergroting van de woningen roept vragen op. Een ander kan ook niet zomaar zijn bedrijf of zijn woning verdubbelen.

Reactie: Het uitgangspunt voor een nieuw bestemmingsplan is om permanent wonen definitief te verankeren. Nu gelden er nog slechts zeer beperkte bouwregels, omdat die nog betrekking hebben op recreatiewoningen. Omdat de nieuwe bestemming het permanent wonen mogelijk gaat maken, zijn ook de bouwmogelijkheden verruimd, passend bij het permanent wonen, maar ook passend bij het karakter van De Noenes en daarnaast afgestemd op bouwmogelijkheden in vergelijkbare gebieden binnen de gemeente Oisterwijk. De beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden is daarnaast wenselijk zodat bewoners de woningen kunnen verduurzamen en deels levensloopbestendig te kunnen maken. Daar komt bij dat de bouwregels ten opzichte van reguliere woningen in het buitengebied nog aanmerkelijk beperkter zijn. Dit om het karakter en de kwaliteiten van De Noenes te behouden.

#### 13. Aandachtspunt: er wordt verschillend gedacht over de verruiming van de oppervlakte en de hoogte van de woningen ('de in de NvU genoemde afmetingen zijn veel te groot' of 'de in de NvU genoemde afmetingen zijn wat krap').

Reactie: zie onze reactie onder 9 en 12.

#### 14. Vraag: De grootte van bijgebouwen is afhankelijk van kavelgrootte. Kan dit ook voor het hoofdgebouw gelden? Het is nu een scheve verhouding.

Reactie: Voor hoofdgebouwen is conform de reguliere bouwregels voor het buitengebied een uniforme maat wenselijk. Hiermee wordt al een verruiming van 50% ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden toegestaan. Een verdere verruiming, ook al zou deze afhankelijk worden gesteld van de perceelsgrootte, is ruimtelijk ongewenst. In het geval van bijgebouwen is een geringe differentiatie aan de hand van de omvang van de percelen aanvaardbaar en wenselijk. Dit omdat men in het geval van grotere percelen meer oppervlak nodig heeft voor bijv. de opslag van materieel en dergelijke.

#### 15. Vraag: Kan de totale bebouwing ook in een andere verhouding? Bijvoorbeeld woonruimte kleiner, schuur /chillruimte groter?

Reactie: Dat is niet mogelijk conform de NvU. Voor het hoofdgebouw, de woning, komt een uniforme maat te gelden. Enkel in het geval van bijgebouwen wordt een geringe differentiatie voorgesteld. Het is wenselijk om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de reguliere bouwvoorschriften die gelden voor het buitengebied.

#### 16. Vraag: Het verzoek om voor de woonoppervlakte uit te gaan van de nettonorm voor binnen. Dus 90 m<sup>2</sup> is de binnenmaat. Dit omdat met de steeds strenger wordende normen voor isolatie bij nieuwbouw bijna 40 cm isolatie moet worden aangebracht en dit netto 10 m<sup>2</sup> van de extra bouwmogelijkheden "op snoept". Per saldo worden de bouwmogelijkheden daardoor maar met 20 m<sup>2</sup> vergroot.

Reactie: Dat is niet wenselijk. Een en ander dient gelijk gehouden te worden met vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente. Die gaan uit van het volgende: 'tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het

afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk'. Om uniformiteit te behouden, geldt dit als uitgangspunt.

**17. Vraag: In de NvU staat benoemd dat het voornemen is om geen vergunningsvrije zaken toe te staan. Kan deze keuze nogmaals overwogen worden?**

Reactie: in het bestemmingsplan willen wij de maximale bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken opnemen. Het is daarom niet passend om de vergunningvrije mogelijkheden ook nog toe te staan, bovenop die mogelijkheden. Dit past niet bij het karakter van De Noenes.

**18. Vraag: Telt ondergronds bouwen mee met het totale aantal kuub dat is toegestaan en mag het überhaupt?**

Reactie: Dit wordt gelijk getrokken met het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Hierin geldt dat ondergronds bouwen niet meetelt in het totaal aantal kuub dat bovengronds is toegestaan.

**19. Vraag: De lage woningen passen nu goed in het landschap, het baart zorgen dat er hoger in de lucht gebouw mag worden i.v.m. horizonvervuiling. Kan er niet beter de breedte in gebouwd worden?**

Reactie: Verder bouwen in de breedte zorgt voor verstening en het afnemen van de groenstructuur en groene karakter van De Noenes, dat willen we voorkomen. De hoogtes die we op De Noenes toe willen staan zijn niet vergelijkbaar met de hoogten voor bijvoorbeeld burgerwoningen in het buitengebied. De gekozen maximale hoogte past nog bij karakter van het gebied. Door het groene karakter van het gebied is de ruimtelijke uitstraling van hogere gebouwen beperkt.

**20. Vraag: Wordt er vastgesteld waar de woning moet staan op het perceel ten opzichte van waar het nu staat?**

Reactie: Ja, dat wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

**21. Vraag: Is een houtopslag ook een bijgebouw?**

Reactie: een houtopslag met enkel een dak bedoeld ter bescherming van het hout en zonder zijwanden is een overkapping en is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Hiervoor zullen de regels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gaan gelden.

**22. Vraag: Carport of soortgelijke bijgebouwen worden meegerekend in bebouwingsoppervlak. Kunnen zonnepanelen op een carport (verduurzaming) wellicht bij gemeente als versoepeling m<sup>2</sup> van het bijgebouw worden meegerekend?**

Reactie: Het plaatsen van zonnepanelen op een carport of een ander bijgebouw heeft geen effect op de vierkante meters. Ondanks dat duurzaamheid hoog in het vaandel staat bij de gemeente prevaleert het beperkt bouwen van vierkante meters binnen De Noenes om het (groene) karakter te behouden. Er zal dan ook geen bonus gegeven worden in de vorm van het toestaan van meer vierkante meters, omdat er elders op een bijgebouw zonnepanelen worden geplaatst.

### §3.4 Openbare ruimte & tuinen

**23. Aandachtspunt: Er is onduidelijkheid over wat het begrip openbare ruimte is.**

Reactie: We passen dit aan in de NvU, zodat helder is wat hier exact mee bedoeld wordt. Dit is in beginsel de ruimte die ten dienste staat voor algemeen gebruik, zoals bijvoorbeeld de ruimte voor wegen, paden e.d., watergangen e.d. Dit zullen voornamelijk gronden zijn die niet in eigendom zijn van particulieren, maar in beginsel wordt het dus ruimte voor algemeen gebruik bedoeld, los van het eigendom. In de NvU zal dit worden verduidelijkt.

**24. Aandachtspunt: Het **nieuw** aanbrengen van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan verharding op een perceel is alleen toegestaan onder voorwaarden en als gemeente een vergunning verleent.**

Reactie: het gaat om toekomstig aan te brengen verharding. In de NvU zal dit worden verduidelijkt. Een en ander heeft als doel om te voorkomen dat op percelen binnen De Noenes oneindig veel verharding wordt aangelegd. Met deze bepaling is bedoeld dit te voorkomen en wordt voorgeschreven dat het alleen met een

vergunning en onder bepaalde voorwaarden is toegestaan om verhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan te brengen.

**25. Vraag: Wordt er veel extra verlichting geplaatst en andere dingen die de openbare ruimte drukker maken?**

Reactie: Nee, de intentie is om de openbare ruimte te behouden zoals het nu is. Dit zodat het karakter van De Noenes blijft behouden en geen afbreuk wordt gedaan aan voorkomende natuur(waarden) binnen en rondom De Noenes.

## Vragen/aandachtspunten *Hoofdstuk 4: Uitgangspunten kwaliteitsverbetering (NvU)*

### §4.2 Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

**26. Vraag: kan het investeringsbedrag kwaliteitsverbetering per kavel niet op basis van de individuele WOZ-waarde berekend worden?**

Reactie: om te komen tot een beeld van het totaalbedrag dat geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is gekozen om die te berekenen op basis van de gemiddelde WOZ-waarde. De gemiddelde waarde is hierbij gerechtvaardigd. Het gaat namelijk om potentiële waarden aan de hand van de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Iedereen kan in principe in zowel de huidige als de beoogde situatie een vergelijkbare waarde realiseren vanwege vergelijkbare mogelijkheden. Bovendien wordt ook bij de grondwaarde- of bestemmingswaardemethodiek uitgegaan van één uniforme waarde.

### § 4.3 Invulling kwaliteitsverbetering

De reacties op het kwaliteitsverbeteringsplan waren zeer positief.

## Vragen/aandachtspunten *Hoofdstuk 5: Financiële uitgangspunten (NvU)*

**27. Vraag: Waarom worden de frictiegelden niet ingezet voor de kosten van het bestemmingsplan?:**

Reactie: in de NvU is opgenomen dat de gemeente de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan, de uit te voeren onderzoeken en de (leges voor de) te doorlopen procedure voor eigen rekening neemt. Hiervoor is geld in de begroting gereserveerd.

De kosten voor de kwaliteitsverbetering en de mogelijke kosten voor planschade zullen voor rekening en risico van die bewoners komen die de aanduiding 'permanent wonen' wensen. Wat de mogelijke ingeschatte planschadekosten zullen zijn, zullen wij laten onderzoeken door het laten uitvoeren van een planschade-risicoanalyse.

## Hoofdstuk 6: Overige uitgangspunten

### § 6.2 Bouwbesluit

**28. Aandachtspunt: Het is niet onlogisch te veronderstellen dat andere regelgeving beperkend is waardoor bestemmingsplanwijziging niet van invloed is.**

Reactie: helaas is het onmogelijk om bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan te anticiperen op wetgeving of andere regelgeving die mogelijk in de toekomst gaan gelden en beperkingen zouden opwerpen voor dit nieuwe bestemmingsplan. Bij het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan moeten wij rekening houden met de wet- en regelgeving die op dat moment geldt.

**29. Vraag: Komt er een overgangsregeling?**

Reactie: in een bestemmingsplan is het verplicht de wettelijke overgangsregeling op te nemen. Verder moeten de woningen voldoen aan het bouwbesluit. Hierin staan cruciale zaken in waaraan een woning minimaal aan dient te voldoen. Denk hierbij aan zaken als ventilatie en brandveiligheid. Ten aanzien van bijvoorbeeld de plafondhoogte en doorgangen geldt het van rechtsens verkregen niveau ten aanzien van bestaande bouw. Dit betekent dat ten aanzien van bestaande bebouwing bijvoorbeeld niet geëist zal worden dat plafonds verhoogd dienen te worden.

**§ 6.3 Parkeren op eigen terrein**

**30. Vraag: in de NvU wordt geen aandacht besteed aan verkeer, wat zal daaraan worden gedaan?**

Reactie: Verwezen wordt ook naar onze reactie onder 6 en 7. De NvU bevat uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan. De feitelijke situatie en het mogelijk aanpassen daarvan maakt ook formeel geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat het aspect verkeer een aspect is wat bij een verdere planvorming nader onderzocht dient te worden.

Ons uitgangspunt is dat geen aanpassingen worden aan de wegen en de openbare ruimte of verkeersmaatregelen treffen binnen De Noenes.

**31. Vraag: Worden er duidelijke regels opgesteld voor parkeren?**

Reactie: Parkeren, ook voor eigen bezoekers dient op het eigen terrein te worden opgelost. Er worden geen parkeerhavens in de openbare ruimte aangelegd. Het is dan ook niet de bedoeling dat op of langs de openbare wegen wordt geparkeerd. Er dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

## Algemene vragen en opmerkingen

**32. Vraag: Komt de gemeente ook langs bij elke omwonende om te peilen wat de opinie is?**

Reactie: Elke individuele omwonende is welkom bij de gemeente om zorgen persoonlijk te uiten / om de tafel te gaan.

**33. Vraag: Wat zijn de consequenties voor de boeren/ondernemers? Waarom wordt er niet eerst met ons gesproken?**

Reactie: Het uitgangspunt is en blijft dat boeren niet belemmerd mogen worden in hun ondernemerschap. Daarom is dit in de NvU expliciet als voorwaarde opgenomen. Dit kan mogelijk tot gevolg hebben dat het niet ter plaatse van alle percelen mogelijk is om permanente bewoning toe te staan. Voor iedereen geldt dat zij welkom zijn bij de gemeente om zorgen persoonlijk te uiten / om de tafel te gaan.

**34. Vraag: Hoe gaat de gemeente straks handhaven op illegale bouwwerken of te hoge heggen en op alsnog illegaal gebruik?**

Reactie: Het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan waarmee permanente bewoning wordt toegestaan betreft een nieuw ijkpunt. Dit maakt dat het wenselijk is om alles op orde te brengen en dus, indien nodig, handhavend op te treden.

**35. Vraag: Als iemand er woont onder recreatie kunnen ze het dan verkopen als permanente woning?**

Reactie: Ter plaatse van de percelen waar enkel recreatie is toegestaan, is permanente bewoning niet toegestaan. Dit betekent dat een en ander alleen verkocht kan worden als recreatiewoning en niet als reguliere woning.

**36. Vraag: wat als een persoon meerdere huizen heeft en die dan wil verkopen of verhuren?**

Reactie: het in bezit hebben van meerdere woningen is niet verboden en kan niet verboden worden. Afhankelijk of de aanduiding permanent wonen is opgenomen in het bestemmingsplan of dat de woning alleen recreatief gebruikt mag worden, kan een huizenbezitter de woning op die wijze verhuren of verkopen.

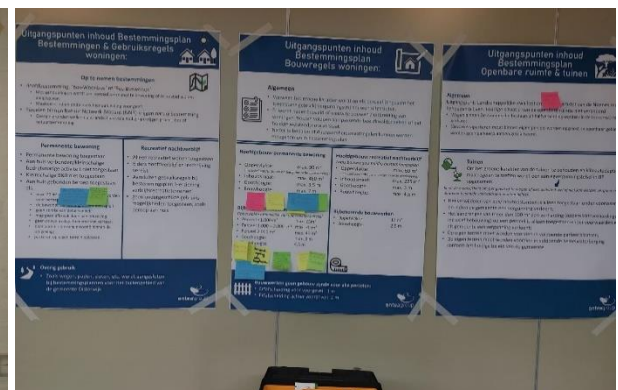
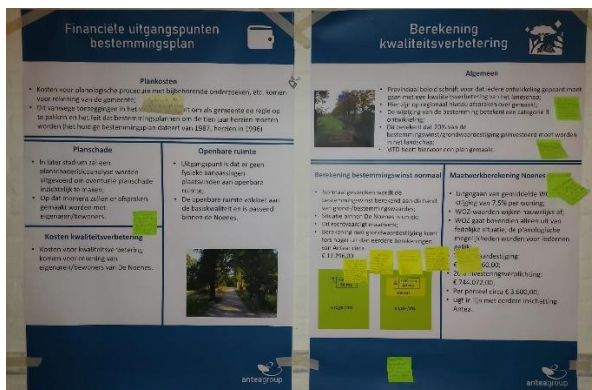
## Bijlagen

### **Impressie omgevingsdialog eigenaren/bewoners op 08-06-2023**

Gertjan Leeuw heeft bij aanvang de aanwezigen kort welkom geheten. Hierna heeft Ronald Vermeer als voorzitter van de vereniging een presentatie gegeven over het proces wat samen met de gemeente, Antea Group en andere partijen is doorlopen en heeft geleid tot de Nota van Uitgangspunten die nu voor ligt. Specifiek heeft hij extra uitleg gegeven over een aantal zaken die voor de eigenaren/bewoners van De Noenes van belang zijn; de bestemming die op De Noenes komt te liggen, de maatvoering van de woningen, de kosten van de kwaliteitsinvestering die betaald moet worden door de eigenaren/bewoners van De Noenes en de kosten voor de gemeente voor het opstellen van een nieuw bestemmings-/omgevingsplan.

Na de presentatie van Ronald Vermeer heeft Gertjan Leeuw kort de opzet van de avond gepresenteerd. Eigenaren/ bewoners kunnen bij de verschillende tafels langs waar de gemeente, MTD en Antea Group extra uitleg geven of vragen beantwoorden over specifieke onderwerpen die in de NvU staan benoemd. Ook kunnen aandachts- en zorgpunten worden achtergelaten op memo's die volgens hen moeten worden meegenomen in de NvU.

De algemene sfeer van de avond was gemoedelijk. Na de plenaire presentaties zijn eigenaren/bewoners naar de verschillende tafels en met elkaar in gesprek gegaan. Het algemene beeld wat terug is gekomen van verschillende eigenaren/bewoners is dat de meeste positief gestemd zijn op de NvU en slechts op detailniveau vragen/aandachtspunten hebben.

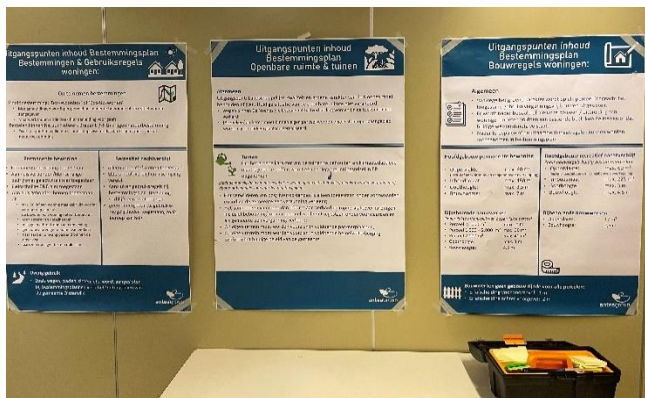


### **Impressie omgevingsdialoog omwonenden/ondernemers op 15-06-2023**

Gertjan Leeuw heeft bij aanvang de aanwezigen kort welkom geheten. Vervolgens heeft hij de opzet van de avond gepresenteerd. Eerst wordt er in een presentatie aan iedereen uitgelegd wat de voornemens zijn in de Nota van Uitgangspunten. Daarna kunnen omwonenden/ondernemers bij aanwezigen vanuit de gemeente en Antea terecht voor vragen en/of opmerkingen over specifieke onderwerpen die in de NvU staan benoemd. Ook kan men bij de tafels/posters van MTD terecht voor vragen en/of opmerkingen ten aanzien van het aspect de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Het programma geeft ruimte voor de aanwezigen om vragen te stellen tijdens de presentatie. Hier wordt veelvuldig gebruik van gemaakt, waardoor er al snel een interactieve dynamiek ontstaat waarbij open gediscussieerd wordt tussen aanwezigen onderling en Antea Group en de gemeente.

De sfeer van deze avond is minder gemoedelijk dan de omgevingsdialoog met eigenaren/bewoners van De Noenes. Er zijn diverse kritische vragen en/of opmerkingen geplaatst en er ontstonden meerdere discussies. Na deze discussies en nadat de presentatie tot een eind komt, wordt de sfeer gemoedelijker. Na de plenaire presentatie zijn de omwonenden/ondernemers in gesprek gegaan met onder meer Antea Group en de gemeente en naar de verschillende tafels/posters gegaan waar MTD meer kan vertellen over het voorstel voor landschappelijke kwaliteitsverbetering binnen en rondom De Noenes. Het algemene beeld wat terug is gekomen van verschillende omwonende is dat het merendeel niet tegen de ontwikkeling van de Noenes is, maar dat er een gevoel is dat bewoners binnen De Noenes beloond worden voor een strijdig gebruik en/of dat ze bang zijn dat de Noenes te veel zal veranderen (te hoog gebouwd, te veel verkeer, "villapark"). Ook is er angst dat de volgende generatie bewoners van de Noenes zich niet aan dezelfde regels (en normen) zal houden als de huidige generatie. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de Nota van Uitgangspunten.



## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

## Contactgegevens

Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
T. +31 6 51 60 42 56  
E. [Gertjan.leeuw@AnteaGroup.nl](mailto:Gertjan.leeuw@AnteaGroup.nl)

### Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [security@antegroup.nl](mailto:security@antegroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)