

Raadsvergadering d.d. 25 september 2014		Raadsvoorstel nr.: 14/72
Afdeling	Commissie Ruimtelijke Zaken	Contactpersoon/email adres
Ruimte		Franzel Bergevoet franzel.bergevoet@oisterwijk.nl

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen

## 1. Voorstel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen, zoals weergegeven in bijgevoegd besluit. Het voorstel komt erop neer om het perceel (nr. 2197) te bestemmen conform het huidige gebruik, namelijk als burgerwoning (door middel van de bestemming Wonen). Daarmee komt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' - inclusief de daarmee samenhangende functieaanduidingen en maatvoeringen - te vervallen.

## 2. Aanleiding

Op 7 mei 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een deel van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen vernietigd en de gemeenteraad opgedragen binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen omtrent de vernietigde locatie. Dit raadsvoorstel bevat het besluit waarmee aan de opdracht van de Afdeling kan worden voldaan.

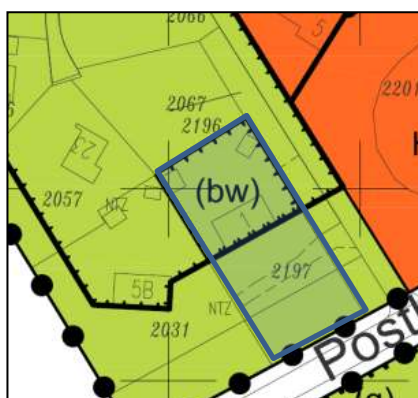
## 3. Bestuurlijk kader / beoogd effect

Voor het deel van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen dat door de Raad van State is vernietigd wordt een nieuw besluit genomen.

## 4. Argumenten

### 1. Uitspraak van de Afdeling

Op 28 maart 2013 is het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen vastgesteld door de Raad van de gemeente Oisterwijk. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door de eigenaar, tevens bewoner, van de woning aan de Posthoornseweg 5. Het beroep richtte zich tegen het plandeel met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'recreatiewoning' voor het perceel 2197, zoals in figuur 1.1 met blauw aangegeven.



Figuur 1.1 Perceelnummer 2197 met blauw aangegeven.

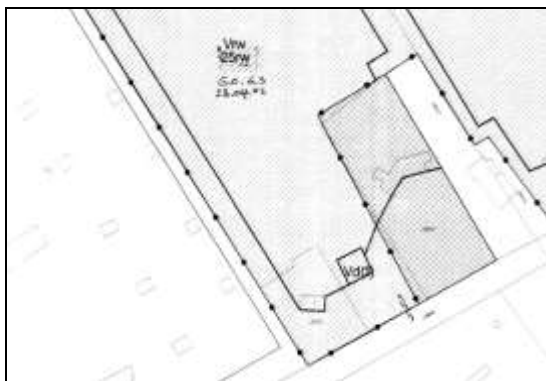
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) heeft het vaststellingsbesluit d.d. 28 maart 2013 ten aanzien van dit perceel vernietigd (201305008/1/R3, 7 mei 2014). De Afdeling oordeelde dat de gemeente onvoldoende stil heeft gestaan bij hetgeen door de bewoner van dit perceel is aangedragen, namelijk dat hij de woning niet als bedrijfswoning bewoont, maar als burgerwoning. Door de woning opnieuw als bedrijfswoning te bestemmen, zonder hierbij het gestelde door de bewoner in de belangenafweging mee te nemen, achtte de Afdeling het raadsbesluit op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid. De Afdeling heeft vervolgens de gemeenteraad opgedragen voor het vernietigde planonderdeel een nieuw plan vast te stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Dit betekent dat er geen ontwerp van het besluit ter inzage hoeft te worden gelegd.

## 2. Achtergrond

De woning aan de Posthoornseweg 5 was in het in voorheen geldende het bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning bij een recreatief bedrijf.<sup>1</sup> Na de bouw van Villapark Hermitage was de gedachte dat de woning als beheerderswoning bij het Villapark dienst zou kunnen blijven doen. Deze gedachte was de gemeenteraad ook toegedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen in 2013. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bleek dit echter niet het geval te zijn. De bedrijfswoning wordt gedurende een aantal jaren niet meer vanuit bedrijfsmatig oogpunt bewoond. De bedrijfswoning wordt nu gebruikt als burgerwoning. Tevens is gebleken dat de woning in de toekomst geen beheersfunctie meer zal krijgen. Voor het beheer en behoud van het Villapark Hermitage is de aanwezigheid van een bedrijfswoning bovendien niet noodzakelijk. Het is om die reden niet nodig om de woning aan de Posthoornseweg 5 aan te houden als bedrijfswoning.

## 3. Afweging bestemmingslegging

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwijk, deel Oosterwijk (1999)' was het perceel bestemd als Verblijfsrecreatie met de functieaanduiding 'bedrijfswoningen'.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwijk, deel Oosterwijk (1999)

In het vastgestelde plan op 28 maart 2013 is de woning (conform de toelichting) 'consoliderend' bestemd voor verblijfsrecreatie en tevens voor een bedrijfswoning. In artikel 1 is bedrijfswoning

---

<sup>1</sup> Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwijk, deel Oosterwijk (1999)', artikel 1 lid 26 is een bedrijfswoning/dienstwoning/beheerderswoning gedefinieerd als "een woning, in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een terrein, die is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, c.q. het ter plaatse uitgeoefende (agrarische/bosbouw-)bedrijf, noodzakelijk is;".

gedefinieerd 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.' Vast staat dat de eigenaar van de woning in het verleden heeft gefungeerd als beheerder van het recreatieterrein, maar dat zijn beheerderstaken sinds enige jaren niet meer nodig zijn. Verder is duidelijk dat de eigenaar van de woning geen intenties heeft om binnen de planperiode de woning opnieuw als bedrijfswoning in gebruik te nemen. Het is om voorgaande redenen nodig om te bezien welke gebruiksmogelijkheden aan het perceel kunnen worden toegekend.

Voor de nieuwe regeling zijn verschillende opties denkbaar.

1. burgerwoning;
2. recreatiewoning;
3. recreatiewoning met toepassing van een persoonsgebonden overgangsrecht of uitsterfregeling;
4. bedrijfswoning;
5. bedrijfswoning met toepassing van een persoonsgebonden overgangsrecht of uitsterfregeling.

Bij de vraag welke optie een goede keus is spelen de volgende zaken een rol;

- het huidige gebruik (permanente burgerbewoning) is illegaal. Dat heeft tot gevolg dat dit gebruik niet onder het normale overgangsrecht van het nieuw vast te stellen plan kan vallen. Dit betekent dat een specifieke overgangsregeling dient te worden opgenomen op het moment dat het huidige gebruik niet positief wordt bestemd.
- Het is niet aannemelijk dat het bestaande gebruik als burgerwoning door de huidige bewoner binnen de plantermijn zal eindigen;
- Het is ook niet aannemelijk dat de woning binnen de plantermijn weer als bedrijfswoning in gebruik zal worden genomen;
- de gemeente acht het vanuit de belangen van de bewoner (betrokkene is al jaren woonachtig op het perceel) niet wenselijk om hem te dwingen om binnen de plantermijn (10 jaar) te verhuizen.

Voorgaande zaken zorgen ervoor dat niet alle benoemde opties toepasbaar zijn. Opties 2 en 4 vallen af omdat niet aannemelijk is dat het huidige gebruik binnen de plantermijn eindigt én omdat de gemeente de bewoner niet wil dwingen te verhuizen. Optie 5 valt af omdat het niet aannemelijk is dat de woning ooit nog in gebruik zal worden genomen als bedrijfswoning. Onderstaand worden de overwegingen voor de overige opties (1 en 3) weergegeven.

#### *Ad 1 - burgerwoning*

De woning bestemmen als 'burgerwoning' (bestemming wonen) betekent dat het huidig gebruik wordt vastgelegd. Hiermee wordt aangesloten bij het belang van de bewoner. Alhoewel de woning grenst aan het recreatieterrein, beschikt de woning over een eigen oprit, zodat de ontsluiting van de woning niet via het recreatiepark plaatsvindt. Ook is de voorgevel gericht op de openbare weg en niet op de interne ontsluitingsstructuur van het recreatiepark. De woning zelf betreft – juist omdat deze ooit als bedrijfswoning is gebouwd – een normale woning die niet te onderscheiden is van een willekeurige andere burgerwoning. In de directe omgeving van de woning zijn weliswaar andere functies aanwezig (horeca, recreatiepark, asielzoekerscentrum), echter deze functies worden niet in hun rechten en mogelijkheden beperkt vanwege de nieuwe bestemming. Immers, vanuit het Activiteitenbesluit gelden de dezelfde normen voor een bedrijfswoning van derden als voor een burgerwoning. Andersom hebben deze functies ook niet

zodanige uitstraling dat geen goed woon- en leefklimaat ter plaats van de woning aanwezig zou zijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaan er gelet op voorgaande dan ook geen bezwaren om de woning als burgerwoning te bestemmen.

#### *Ad 3 – recreatiewoning met overgangsrechtelijke regeling*

Het bestemmen van de woning als recreatiewoning, met een bijzondere vorm van overgangsrecht, zorgt ervoor dat het huidige gebruik van de woning als burgerwoning op den duur eindig is. Alhoewel het gebruik als recreatiewoning vanwege de ligging van de woning aansluitend aan het recreatieterrein en de voormalige verbondenheid aan het recreatiepark op zich geen onlogische keuze lijkt, acht de gemeente deze optie niet wenselijk. Het bestemmen van de woning als recreatiewoning treft de huidige bewoner in zijn belangen. De woning is immers nooit in gebruik geweest als recreatiewoning. Hiermee wordt geen recht gedaan aan het gebruik (en bestemming) als woning van het pand.

#### 4. Ruimtelijke onderbouwing

##### *Het huidige beleid*

Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied is in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid. In dit geval betreft het geen toevoeging van een extra woning; er was hier immers al die tijd al sprake van legale permanente bewoning.

##### *Geluidhinder*

Voor de functie 'bedrijfswoning' is geen aparte categorie in de Wet geluidhinder opgenomen. Een dergelijke woning valt evenals een 'burgerwoning' onder de categorie 'woning', in beide situaties wordt immers permanent gewoond. In het kader van de Wet geluidhinder kan de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning worden gezien als bestaande situatie. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

##### *Milieuhinder*

Ten oosten van het perceel, op 10 m afstand, zijn horeca-activiteiten t/m categorie 1b toegestaan. Horeca-activiteiten tot en met categorie 1b betreffen lichte horeca-activiteiten die voornamelijk in de dagperiode plaats vinden. Dergelijke activiteiten zorgen niet tot nauwelijks voor milieuhinder. Woonfuncties op 10 meter afstand van dit type horeca vormt dan ook geen belemmering. Daarnaast is direct aan het betreffende perceel verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van recreatiewoningen. In de bedrijfswoning wordt deels permanent gewoond. Volgens de VNG-brochure geldt formeel een richtafstand van 10 m tussen recreatiewoningen en een rustige woonwijk. In deze specifieke situatie is een richtafstand van 10 m echter niet realistisch. Het maatgevende aspect is geluid, geur en gevaar. Het recreatiepark wordt op dit moment niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. De recreatiewoningen (met de onderliggende gronden) zijn alle in particulier bezit. Op het terrein zijn nu en in de toekomst geen voorzieningen voorzien die meer overlast in de vorm van geluid, geur en gevaar veroorzaken dan zoals deze aanwezig zijn in een rustige woonwijk. De recreatiewoningen zijn in deze vorm direct naast burgerwoningen acceptabel. Gelet op voorstaande is ter plaatse van de woning dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

##### *Ecologische hoofdstructuur (EHS)*

De ligging te midden van EHS-gebieden is, nu het aantal huishoudens niet toeneemt, niet bezwaarlijk.

## 5. Juridische plantoelichting

Voor de bestemming 'Wonen' wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemming 'Wonen -1' zoals deze door de gemeente wordt toegepast voor burgerwoningen in het buitengebied. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. In de regels zijn de toegestane goot- en bouwhoogten van de bouwwerken opgenomen. In de specifieke gebruiksregels zijn nadere beperkingen opgenomen ten aanzien van de bestemmingsomschrijving.

### **5. Risico's**

Er is een risico dat tegen het besluit beroep wordt ingediend bij de Raad van State. Dit risico is niet uit te sluiten.

### **6. Financiën**

n.v.t.

### **7. Communicatie / Burgerparticipatie**

Het besluit heeft niet ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Dit hoefde ook niet volgens de Raad van State. Wel zijn de eigenaar en omwonenden op de hoogte gebracht dat het voorstel is voorgelegd aan uw raad. Ook na het besluit door uw raad worden betrokkenen op de hoogte gebracht en kunnen zij indien gewenst beroep tegen het besluit bij de Raad van State indienen.

### **8. Referendabel**

Het voorstel is referendabel: ja  nee

### **9. Gewijzigd besluit na behandeling in de commissie**

#### **10a. Bijlagen:**

1. Uitspraak Raad van State over bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen (7 mei 2014)

#### **10b. Bijlagen ter inzage:**

1. Het op 28 maart 2013 Vastgesteld bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen

---

Oisterwijk 19 augustus 2014,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Ineke Depmann

Hans Janssen

## **Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieve terreinen**

---

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 19 augustus 2014,  
afdeling Ruimte,  
raadsvoorstel nr. 14/72;

gelet op het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen met identificatiecode NL.IMRO.0824.verblijfsrecreatie-VG01, gewijzigd vastgesteld door de raad op 28 maart 2013;

gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 201305008/1/R3 op woensdag 7 mei 2014 en de in die uitspraak geformuleerde verplichting aan de gemeenteraad;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht;

met inachtneming van de feiten en belangenafwegingen zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

### **b e s l u i t:**

I. het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen met imrocode NL.IMRO.0824.verblijfsrecreatie-VG01 – voor zover deze is vernietigd in zaaknummer 201305008/1/R3 - opnieuw vast te stellen onder een nieuwe imrocode: NL.IMRO.0824.verblijfsrecreatie-VG02;

II. De verbeelding van het plan hiertoe als volgt te wijzigen:

Aan het perceel gelegen aan de Posthoornseweg 5 te Oisterwijk, kadastraal bekend gemeente Oisterwijk nummer 2197, de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', het bouwvlak, de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'recreatiewoning' en de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage terrein (%)' en 'maximum aantal recreatiewoningen' te vervangen door de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak, zoals in bijlage 1 inzichtelijk is gemaakt.

III. De regels van het plan hiertoe als volgt te wijzigen:

in artikel 1, lid 1.2 wordt 'NL.IMRO.0824.verblijfsrecreatie-VG01' vervangen door 'NL.IMRO.0824.verblijfsrecreatie-VG02'.

In artikel 1, wordt lid 1.46 t/m lid 1.67 vernummerd tot 1.47 t/m 1.68.

In artikel 1 wordt een nieuw lid 1.46 ingevoegd, luidende:

"1.46 nevenfunctie  
activiteiten die in ruimtelijk opzicht, functioneel of anderszins ondergeschikt zijn aan de  
hoofdfunctie op een bestemmings- of bouwvlak."

artikel 5 t/m 14 worden vernummerd tot 6 t/m 15, inclusief vernummering van de in  
deze artikelen voorkomende verwijzingen;

een nieuw artikel 5 Wonen wordt ingevoegd, zoals opgenomen in bijlage 2.

IV. Het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en belanghebbenden  
in de gelegenheid te stellen tegen de in beslispunten II en III genoemde wijzigingen  
beroep in te stellen.

V. Conform artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht van dit besluit mededeling te  
doen aan de Raad van State en indieners van de beroepen van dit besluit in kennis te  
stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op  
25 september 2014

de griffier,

de voorzitter,

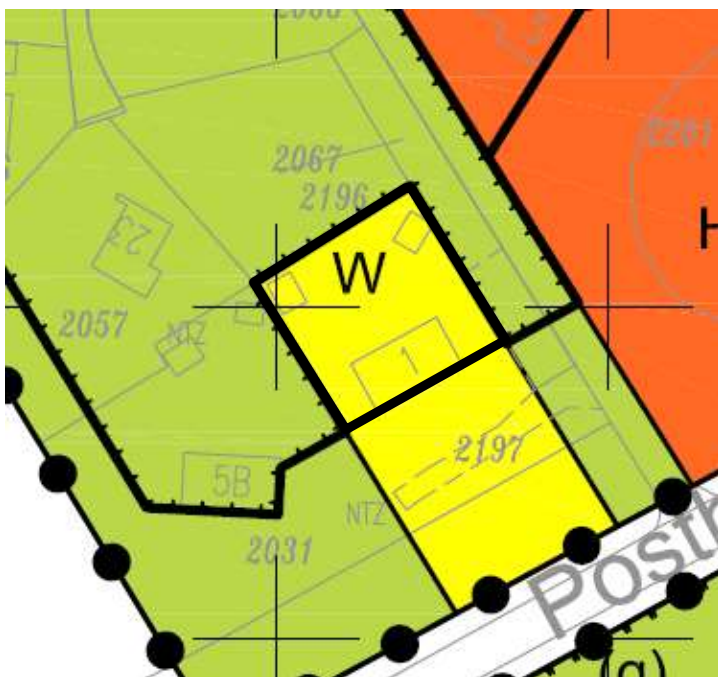
Nelleke van Wijk

Hans Janssen

## Bijlage 1 Wijziging Verbeelding



Figuur 1 Uitsneden van het vastgestelde bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen d.d. 28 maart 2013



Figuur 2 Uitsnede van de gewijzigde verbeelding conform het voorliggend Raadsbesluit d.d. 25 september 2014



## Bijlage 2 Artikel Wonen

### Artikel 5 Wonen

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- de uitoefening van de nevenfunctie 'verblijf recreatieve eenheden in woning', ondergeschikt aan het wonen met inachtneming van lid 5.3;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

#### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen, met in acht name van het bepaalde onder e en f, ten hoogste:

Bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte	inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) en aangebouwde overkappingen	7 m	11 m		600 m <sup>3</sup>
bijgebouwen en overkappingen	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m <sup>2</sup>	
erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m tenzij het een transparante erf- of terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 2 m betreft		
Erfafscheidingen elders		2 m		
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m		

- de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- f. voor de bijbehorende aangebouwde overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. de diepte van overkappingen aan de voor- en zijgevel mag ten hoogste 2 m bedragen;
  2. de diepte van overkappingen aan de achtergevel mag ten hoogste 4 m bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en in bijgebouwen toegestaan; de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- b. zelfstandige bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- d. met betrekking tot de toegestane nevenfunctie 'verblijfsrecreatieve eenheden in woning', zoals genoemd in 5.1 onder b, gelden de volgende regels:
  1. de verblijfsrecreatieve eenheden bestaan uit logies met ontbijt;
  2. de nevenfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw (woning);
  3. maximaal 4 kamers mogen worden benut voor de verblijfsrecreatie;
  4. de omvang bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *5.4.1 Afwijking mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- c. per woning is slechts 1 aan- of uitbouw of bijgebouw tot een maximale omvang van 80 m<sup>2</sup> als ruimte voor mantelzorg toegestaan;
- d. de afstand van de woning tot het bijgebouw dat voor mantelzorg wordt gebruikt bedraagt niet meer dan 30 m;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 5.2;
- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.