

**Bestemmingsplan**

# **‘Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde’**

**Nota van zienswijzen**

**Vastgesteld 4 februari 2025**

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad  
van Reusel-De Mierden d.d. 4 februari 2025  
nummer RA24.096  
mij bekend,  
de griffier,

mw. I. de Groot.



## Inhoud

|     |                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Bestemmingsplan “Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde” | 3  |
| 2.  | Gevolgde procedure                                           | 3  |
| 2.1 | Bekendmaking                                                 | 3  |
| 3.  | Zienswijzen                                                  | 3  |
| 3.1 | Ontvangen zienswijzen                                        | 3  |
| 3.2 | Beoordeling zienswijzen                                      | 3  |
| 4.  | Ambtshalve wijzigingen                                       | 16 |
| 4.1 | Algemeen                                                     | 16 |
| 4.2 | Toelichting                                                  | 16 |
| 4.3 | Planregels                                                   | 16 |
| 4.4 | Verbeelding                                                  | 17 |

## **1. Bestemmingsplan “Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde”**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op voormalige vakantiepark het Zwartven. Het Zwartven ligt ten westen van de kern Hooge Mierde. Het bestemmingsplan waar deze nota van zienswijzen over gaat, betreft de transitie van een vakantiepark naar een woongebied, met natuurontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding met bijbehorende bijlagen.

## **2. Gevolgde procedure**

### **2.1 Bekendmaking**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 22 december 2023 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en een attendering in D’n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

Voor de eigenaren van de vakantiewoningen was door initiatiefnemer een extra informatieavond georganiseerd. Die was vanwege weersomstandigheden verzet naar 7 februari 2024. Om die mensen nog in de gelegenheid te stellen om naar aanleiding van die informatieavond nog een zienswijzen in te kunnen dienen, zijn die zienswijzen tot 13 februari 2024 nog geaccepteerd en beoordelen wij die als ontvankelijk.

Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar:

- op de landelijke website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- vanaf 1 januari 2024 ook op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>;
- in het gemeentehuis van Reusel-De Mierden, als papieren versie.

## **3. Zienswijzen**

### **3.1 Ontvangen zienswijzen**

Optioneel: tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. indiener 1 met registratienummer 24IK.0159 op 17 januari 2024;
2. indiener 2 provincie Noord-Brabant met registratienummer 24.01268 op 22 januari 2024;
3. Indiener 3 met registratienummer 24IK.0144 op 5 februari 2024;
4. Indiener 4 met registratienummer 24IK.0167 op 12 februari 2024;
5. Indiener 5 met registratienummer 24IK.0169 op 13 februari 2024;
6. Indiener 6 met registratienummer 24IK.0171 op 13 februari 2024;
7. Indiener 7 met registratienummer 24.02891 op 8 februari 2024.

De zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Waarbij wordt opgemerkt dat indiener 7 tijdig gevraagd heeft voor het indienen van een mondelinge zienswijze. Op basis van agenda’s kon dat niet eerder dan 8 februari 2024 plaatsvinden.

### **3.2 Beoordeling zienswijzen**

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

### 3.3.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 17 januari 2024

Ontvangen: 8 februari 2024, registratienummer 24IK.0159

#### *A. Samenvatting*

1. Erfafscheidingen. Indiener verzoekt om de regel dat erfafscheidingen aan de onderzijde voor 10cm open zijn te verwijderen. Bestaande erfafscheidingen, maar ook nieuwe zorgen dat huisdieren op eigen grond blijven en niet weglopen.
2. Vergunningsvrij bouwen. Indiener merkt op dat vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten. Indiener verzoekt dat bestaande bouwwerken als rechtsgeldig moeten worden beschouwd en dus niet weggehaald hoeven te worden. Daarnaast verzoekt indiener dat in de toelichting uitgelegd wordt dat dit afwijkend is ten opzichte van de rest van de gemeente en waarom dat dan is. Ook verzoekt indiener dat omschreven wordt welke vergunningsvrije activiteiten nog wel zijn toegestaan (bijvoorbeeld dakkapellen).
3. Groenstroken. Indiener is van mening dat opgenomen moet worden dat bestaande aangeplante loofbomen op openbaar terrein moeten worden gehandhaafd. Voorts merkt indiener op dat de groenstroken tussen de bestaande recreatiewoningen te koop worden aangeboden. Indiener verzoekt dat in het bestemmingsplan opgenomen wordt, wie eigenaar wordt van de groenstroken die niet worden gekocht door de aangrenzende percelen. Vervolgens wordt gevraagd die groenstroken te classificeren als 'snippergroen'. Vervolgens wordt gevraagd om die gemeentelijke snippergroenstroken tegen geldende prijzen aan eigenaren van aangrenzende percelen te koop aan te bieden.
4. Toekomstige rol gemeente. De gemeente geeft aan dat de rol van de gemeente is veranderd van faciliterend naar toetsend. Indiener verzoekt dat concrete invulling wordt gegeven aan de rol en verantwoordelijkheden van de gemeente in de toekomst. In het plan moet nadrukkelijk aangegeven worden wat de toekomstige status van park Zwartven is, namelijk als woonwijk van de gemeente.
5. Reactie provincie. Indiener vraagt wat de gemeente gaat doen met de opmerkingen van de provincie (vooroverlegreactie) ten aanzien van de omvang van de verblijfsruimte?
6. Kwaliteitsverbetering. Indiener geeft aan dat de uitleg over de kwaliteitsverbetering, de tegenprestatie voor de herontwikkeling, niet te volgen is.
7. Anterieure overeenkomst. In hoofdstuk 6 wordt gesteld dat er een overeenkomst wordt afgesloten en dat daarmee de conclusie wordt getrokken dat "de economische uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond". Indiener vraagt wat dan de financiële consequenties zijn voor de individuele eigenaren van de recreatiewoningen bij de omzetting naar een woonbestemming.
8. Nutsvoorzieningen. Indiener is van mening dat aangegeven moet worden wie de kosten draagt voor de aanleg en kwaliteitsverbetering van nuts- en rioleringsvoorzieningen, zodat die op het niveau van de rest van de gemeente wordt gebracht en wordt onderhouden.
9. Openbare ruimte. Indiener is van mening dat ook uitleg gegeven moet worden over overige kosten voor individuele eigenaren. Te denken valt aan wegen, verlichting, groen, afval en afvoer.

#### *B. Beoordeling*

1. Erfafscheidingen. Bij het zoeken naar een andere invulling van het recreatiepark Zwartven is naar aanleiding van diverse haalbaarheidsstudies gebleken dat een invulling van een combinatie van natuur en (bijzonder) wonen in de natuur goed inpasbaar is in het gebied en recht doet aan het versterken van de in de omgeving aanwezige waarden.  
Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk clustering van bebouwing op de percelen zonder barrières door dichte erfafscheidingen en een wildgroei aan vrijstaande bijgebouwen. Vanuit het oogpunt van privacy en perceelafscheidingen is het daarom wel toegestaan om (lagere) erfafscheidingen te realiseren. Vanuit het oogpunt van natuur en in de omgeving aanwezige waarden is een regeling opgesteld dat de aanwezige flora en fauna niet worden belemmerd in hun bewegingsruimte. Vanuit ecologisch oogpunt is daarom vastgelegd dat aan de onderzijde erfafscheidingen minimaal een opening dienen te bevatten van 10 cm.

De gemeente begrijpt dat huisdieren van bewoners op hun eigen perceel dienen te blijven. Het gaat erom dat ten minste één opening tussen de individuele percelen aanwezig is. Het toepassen van een gaaswerk is om die reden wel toegestaan. Het gaaswerk dient dusdanig te worden uitgevoerd dat flora en fauna doorgang krijgen en hierdoor niet worden belemmerd door het gaaswerk, maar dat bijvoorbeeld een huisdier niet kan ontsnappen. Deze nuancering zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bij één minimale afmeting van de opening van 10 cm hoogte en 20 cm breedte kan de fauna hiervan gebruik maken. Dit punt van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vergunningsvrij bouwen. Zoals onder punt 1 is beschreven dient de herontwikkeling van het recreatiepark Zwartven een invulling te zijn van een combinatie van natuur en (bijzonder) wonen in de natuur. Er wordt daarom gestreefd naar zoveel mogelijk clustering van bebouwing op de percelen en het tegengaan van wildgroei aan vrijstaande bijgebouwen. Er is om die reden een specifieke regeling gemaakt voor het plan Zwartven.

Bedoeld is om in ieder geval bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen niet vergunningsvrij op een erf toe te staan om regie te kunnen voeren op deze bouwwerken en erfafscheidingen i.r.t. beeldkwaliteit, versterking landschapsstructuur en instandhouding ecologische waarden. Dit gaat specifiek om bijbehorende bouwwerken (incl. gevel- en kozijnwijzigingen) en erfafscheidingen.

Gebouwen waarvoor in het verleden reeds een vergunning is verleend kunnen blijven staan, maar krijgen geen positieve bestemming. Hierdoor vallen deze vrijstaande gebouwen onder het overgangsrecht. Op termijn is het de bedoeling dat ook die locaties in lijn met de bouwregels vallen. Voor bijbehorende bouwwerken is een 'standaard' oppervlaktemaat van 50 m<sup>2</sup> toegestaan per woning. De omvang van de nog eerder vergunde vrijstaande bouwwerken telt hierin mee en betekent dus geen plus bovenop eventueel bestaande bijbehorende bouwwerken. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Groenstroken. In het bestemmingsplan is aangegeven welke gebieden als 'Wonen' en welke gebieden als 'Groen' zijn bestemd. Voor de inrichting van de groengebieden zijn inrichtingsprincipes vastgelegd. Bij een eventuele verkoop van groenstroken moet worden voldaan aan de landschappelijke inrichtingsprincipes. Voor het gebruik (van delen) van de groenzones als tuin is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Wat daarbij van belang is, is dat deze gronden ook na het verkrijgen daarvan, niet mogen worden bebouwd of verhard. Het bestemmingsplan sluit dit uit. De eventuele verkoop van deze gronden en het vastleggen van eigendomsgrenzen zijn privaatrechtelijke aangelegenheden en maken geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Toekomstige rol gemeente. Het doel van het bestemmingsplan is om de mogelijkheid te bieden om tot een passende nieuwe invulling te komen van het park Zwartven. Zwartven zal een bijzondere woongebied worden met een specifieke invulling van bebouwing op de kavels ingepast in het groen. Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor (nieuwe) ontwikkelingen die passen binnen de landschaps- en bebouwingsstructuur van het park en de gekozen beeldkwaliteit- en inrichtingsprincipes voor het gebied. De veranderde rol van de gemeente heeft te maken met de bestemmingsplanprocedure die gevoerd wordt. Met het bestemmingsplan, dat door initiatiefnemer is opgesteld, wordt onderbouwd waarom de gewenste ontwikkeling passend is op deze locatie, qua milieu, functioneel en bebouwing. Ook wordt onderbouwd of het plan passend is binnen de beleid- en regelgeving van de verschillende overheden. De gemeente is hier geen penvoerder van, maar houdt een toetsende rol aan om te bezien of al die facetten voldoende gemotiveerd zijn.

Er zijn met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt over het 'toekomstig openbaar gebied'. Zodra die volgens afspraak zijn ingericht, worden die gronden overgedragen aan de gemeente. Het beheer

en onderhoud van het openbaar gebied ligt dan bij de gemeente. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reactie provincie. In de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant worden de 'bestaande verblijven' onder de aandacht gebracht. Het was de inschatting van de provincie dat op basis van de planregeling de kleinschalige bestaande verblijven substantieel kunnen uitbreiden. Daarbij vroeg de provincie zich af hoe zich dat verhoudt met de omgevingskwaliteit.  
De vooroverlegreactie van de provincie heeft ertoe geleid dat er een aanpassing is gemaakt in de regeling voor de bestaande verblijven die worden omgezet in een woonbestemming. Zo is bepaald dat die woningen een maximale inhoud van 550 m<sup>3</sup> is toegestaan. Dit zorgt ervoor dat de kleinschaligheid van de woningen blijft gewaarborgd.  
Zoals in de toelichting onder paragraaf 6.2 is beschreven is het de bedoeling om een 'upgrading' van de bestaande woningen mogelijk te maken. Dit kan door verbouwing of door sloop-nieuwbouw bewerkstelligd worden. De kaders voor deze transformatie zijn vastgelegd in het beeldkwaliteit- en inrichtingsprincipes en ook geborgd in de planregels. De maatvoering wordt in combinatie met de beoogde beeldkwaliteit door de gemeente als courant beschouwd. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Kwaliteitsverbetering. De leesbaarheid van de paragraaf over de kwaliteitsverbetering en de bijbehorende bijlage zijn bij nader inzien inderdaad lastig te volgen. In paragraaf 3.3 van de toelichting is de omschrijving van de kwaliteitsverbetering breder uitgeschreven en wordt deze waar nodig aangevuld om de leesbaarheid en navolgbaarheid te verbeteren. Voor een verdere uitleg wordt volledigheidshalve ook verwezen naar de beantwoording bij zienswijze nummer 2 punt 4. Dit punt van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Anterieure overeenkomst. De paragraaf over economische uitvoerbaarheid in een bestemmingsplan heeft tot doel om op hoofdlijnen inzicht te geven over de financiële consequenties voor de gemeente. Is er bijvoorbeeld een grondexploitatie nodig, is het een gemeentelijke ontwikkeling of zijn er afspraken gemaakt met grondeigenaren en/of een ontwikkelende partij. Daarnaast is het in dit kader relevant wie verantwoording draagt voor eventuele planschade/nadeelcompensatie.  
In dit geval is uitgelegd in hoofdstuk 6 dat de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst is aangegaan. Hierin worden financiële afspraken, waaronder ook een planschadeovereenkomst. Dit hoofdstuk toont daarmee aan dat de er geen financiële risico's zijn voor de gemeente.  
In de zienswijze wordt vervolgens gevraagd wat dan de financiële consequenties zijn voor huiseigenaren. Dit staat hierin niet beschreven, maar hierbij kan onder andere gedacht worden aan gemeentelijke belastingen op basis van een burgerwoning dat vergelijkbaar is met binnen de kernen. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8. Nutsvoorzieningen. De ontwikkelende partij is verplicht om volgens gemaakte afspraken met de gemeente op basis van de gemeentelijke standaarden, de grond straks over te dragen aan de gemeente. Daarna verricht de gemeente het beheer en onderhoud van het openbaar gebied. De verantwoordelijkheid voor de aanleg en eventueel benodigde vervanging van nutsvoorzieningen ligt bij de ontwikkelende partij. De gemeente controleert aan de hand van een VO en DO (voorlopig ontwerp/definitief ontwerp) of de voorzieningen voldoen aan gemeentelijke standaarden. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9. Openbare ruimte. Zoals aangegeven wordt de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen aangelegd door de ontwikkelende partij. Daarna worden de gronden overgedragen aan de gemeente. Het onderhoud en beheer, maar ook het ophalen van vuilnis en dergelijk, gebeurt dan volgens gemeentelijke standaarden. Net zoals andere inwoners van de gemeente zal eenieder belasting betalen zoals bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting, rioolheffing en afvalstoffenheffing. Hoeveel

dat per huishouden is, is afhankelijk van de woonomstandigheden ter plaatse. Meer informatie kan gevonden worden op de gemeentelijke website: <http://www.reuseldemierden.nl/belastingen>. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*C. Aanpassingen bestemmingsplan*

- De regels voor erfafscheiding binnen de woonbestemmingen wordt aangepast.
- In paragraaf 3.3 wordt de toelichting over kwaliteitsverbetering verduidelijkt.

3.3.2 Zienswijze 2 Provincie Noord-Brabant

Datum zienswijze: 22 januari 2024, kenmerk C2328203/5847457

Ontvangen: 22 januari, registratienummer 24.01268

*A. Samenvatting*

1. Passend binnen beleid. De provincie stelt dat de transitie vakantiepark past binnen het rijks- en provinciaal beleid. In 2018 is gestart met de Landelijke Actieagenda Vakantieparken. Reusel-De Mierden maakt onderdeel uit van de pilotgemeenten om naar die transitie te kijken. Uitgangspunt is 'één park, één plan'. Met dit plan wordt daar invulling aangegeven.
2. Aanpassing Omgevingsverordening. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een verzoek tot aanpassing van de Omgevingsverordening. Daar waar de woningen komen moet 'bebouwd gebied' worden opgenomen. Daarnaast wordt een beperkt deel van het NNB, ter hoogte van de voormalige bedrijfswoning, verwijderd. De herbegrenzing wordt meegenomen in de volgende aanpassing van de Omgevingsverordening.
3. Haalbaarheidsonderzoek. In de toelichting wordt genoemd dat uit haalbaarheidsonderzoeken is gebleken dat er geen basis meer voor recreatie. Verzocht wordt deze haalbaarheidsonderzoeken toe te voegen aan de toelichting. Deze vormen de basis waaruit de noodzaak van de voorliggende transitie blijkt.
4. Kwaliteitsverbetering. Het bestemmingsplan bevat een berekening voor kwaliteitsverbetering. Hierover zijn enkele onduidelijkheden. Provincie geeft aan dat verwezen wordt naar 'Tilburg' en naar Ruimte-voor-Ruimtetitels. Die verwijzingen zijn onduidelijk. Het gaat hier om een investering vergelijkbaar met Ruimte-voor-Ruimte. Het eindresultaat laat zien dat er evenwicht is tussen kwaliteitsverbeterende maatregelen en de toe te voegen woningen.
5. Verplichtingen tot uitvoeren werk. Provincie mist de borging van de sloop en het verwijderen van voorzieningen (zoals opgenomen in berekening kwaliteitsverbetering). Naast planologische borging hiervan, verzoekt provincie ook om afspraken te maken over de feitelijke realisering van de natuur en de verantwoordelijkheden hiervan. Bijvoorbeeld door een aparte overeenkomst.
6. Collectieve woonvorm. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot collectief wonen. Hiervoor wordt in de regels verwezen naar provinciaal beleid omtrent dit onderwerp. De collectieve woonvorm zit ook in de berekening voor kwaliteitsverbetering. Daarmee voldoet dit deel van het plan aan provinciaal beleid. Provincie merkt op dat artikel 9.5.1 suggereert dat afgeweken kan worden van de collectieve woonvorm en dat daardoor reguliere woningen kunnen worden toegevoegd. Dit is in strijd met provinciaal beleid. Provincie verzoekt dit opnieuw te formuleren.

*B. Beoordeling*

1. Passend binnen beleid. Dit punt van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Aanpassing Omgevingsverordening. Dit punt van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Inmiddels zijn de kaartaanpassingen van de Omgevingsverordening vastgesteld op 17-09-2024. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Haalbaarheidsonderzoek. Paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting wordt aangevuld met informatie uit de haalbaarheidsonderzoeken. Daarnaast worden de haalbaarheidsonderzoeken opgenomen als bijlage 15 en 16 bij de plantoelichting. Dit punt van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Kwaliteitsverbetering. Er is gebruik gemaakt van een standaardformulier om de kwaliteitsberekening te maken. Hierdoor ontstaat inderdaad verwarring. De verwijzing naar 'Tilburg' wordt verwijderd en is ook niet relevant voor de berekening. Het ging er hierbij om dat de gehanteerde grondprijzen gebaseerd waren op de grondprijzen IRK Gemeente Tilburg, dat doorgaans bij meerdere plannen wordt toegepast. De verwijzing naar 'ruimte voor ruimte titels' wordt aangepast naar "tegenprestatie vergelijkbaar met Ruimte-voor-Ruimtekavel", conform de regels uit de Omgevingsverordening. Overigens wordt de berekening voor de tegenprestatie opnieuw uitgevoerd, omdat er naar de vaststelling toe wijzigingen plaatsvinden in de contouren en oppervlakten van verschillende bestemmingen. Die aanpassingen komen voort uit de definitieve inmeting van de locatie en de benodigde oppervlakte om minimaal aan circa 75% aan natuurontwikkeling te kunnen voldoen. Ook na de herberekening wordt overigens nog steeds voldaan aan de benodigde tegenprestatie. Tot slot is geconstateerd dat de berekening lastig te doorgronden was. Bij de vaststelling wordt bijlage 3 'Kwaliteitsverbetering' vervangen met een nieuwe versie, die hopelijk beter leesbaar is en wordt daarnaast in de toelichting, paragraaf 3.3, verduidelijkt. Dit punt van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Verplichtingen tot uitvoeren werk. De genoemde werkzaamheden, namelijk de sloop en het verwijderen van voorzieningen, maakt onderdeel uit van het planopzet en zal ook worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan worden deze voornemens extra geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de sloop en het verwijderen van voorzieningen (zoals opgenomen in de kwaliteitsverbetering). Dit zal specifiek worden opgenomen in bijlage 2 (Landschapstypen en maatregelen) van de regels. Het moeten voldoen aan deze inrichtingsprincipes en maatregelen, waaronder sloop, wordt als een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aanvullend daarop kan worden aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst voor wat betreft de borging van de sloop en het verwijderen van voorzieningen. Dit punt van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Collectieve woonvorm. De wijze van systematiek voor de (collectieve) woonvormen is vastgelegd in de bestemming 'Wonen – 3'. Binnen deze bestemming is de realisatie van 15 wooneenheden in een bijzondere woonvorm, na gebruik van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. De afwijkingsbevoegdheid betreft hier artikel 9.3.1 en 9.5.1 van de planregels. De mening van de provincie dat door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken van de collectieve woonvormen wordt niet gedeeld. In de tekst van beide artikelen staat aangegeven, dat middels een omgevingsvergunning 15 wooneenheden mogen worden gerealiseerd ten behoeve van een collectieve woonvorm. Daarnaast is in de aanhef van beide artikelen opgenomen dat bij de 15 wooneenheden sprake moet zijn van bewoners die gezamenlijk gebruik maken van een collectieve tuin en een collectieve woon- en leefruimte waarbij sprake is van een sociale en/of zorgcomponent welke de bewoners bindt. De regeling is juist bedoeld voor de realisatie van een collectieve woonvorm. Hier zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde alsmede aaneengebouwde woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk niet meer dan 6 meter. De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen deze bestemming bedraagt maximaal 1.500 m². Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. *Aanpassingen bestemmingsplan*

- Paragraaf 2.2.2 van de toelichting wordt aangevuld met informatie uit haalbaarheidsonderzoeken.
- De haalbaarheidsonderzoeken worden toegevoegd als bijlage 15 en 16 van de toelichting.
- Bijlage 3 van de toelichting van de kwaliteitsverbetering wordt vervangen met een vereenvoudigde herberekening en worden 2 termen aangepast.
- Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt de kwaliteitsverbetering nader uitgelegd en aangepast op basis van de herberekening.

- In de regels wordt met een voorwaardelijke verplichting verankerd dat voorzien wordt in de beoogde en gewenste sloop en verwijderen van voorzieningen. In bijlage 2 staat specifiek aangegeven wat.

### 3.3.3 Zienswijze 3

Datum zienswijze: 5 februari 2024

Ontvangen: 5 februari 2024, registratienummer 24IK.0144

#### A. *Samenvatting*

1. Verzoek gesprek voor passende oplossing. Indiener geeft aan sinds 2009 als huurder woonachtig te zijn in de voormalige bedrijfswoning. In het bestemmingsplan verdwijnt deze woning en daarmee de woonplek. Indiener verzoekt de gemeente om een gesprek om tot een “passende oplossing” te komen.

#### B. *Beoordeling*

1. Verzoek gesprek voor passende oplossing.

Eendengoor 2 te Hooge Mierde betreft een bedrijfswoning voor het vakantiepark Zwartven. Nu er straks geen recreatiepark meer over is, verliest de bedrijfswoning in dat opzicht ook zijn functie. Met de eigenaar en de ontwikkelende partij zijn afspraken gemaakt over de toekomstige ruimtelijke opzet van het terrein en het nieuwe woongebied. In dat kader is afgesproken dat de in eigendom zijnde bedrijfswoningen in de toekomst worden afgebroken en daarvoor in ruil extra woningen mogen toevoegen op het nieuwe woongebied in het noordelijk gedeelte van het Zwartven. De gronden van de bedrijfswoningen en het overgrote gedeelte van het oorspronkelijke vakantiepark wordt dan omgezet naar natuur.

Er ligt voor de gemeente echter geen plicht om te zorgen voor herhuisvesting. U bent ruim van te voren in kennis gesteld van aankomende herontwikkeling van het vakantiepark en heeft daarmee ook voldoende tijd om op zoek te gaan naar een andere woonlocatie. Verder betreft het opzeggen van de huur een privaatrechtelijke omstandigheid.

Wellicht ten overvloede wijzen wij partijen erop, dat zodra het vakantiepark niet meer als zodanig operationeel is, er geen sprake meer kan zijn van een legale bewoning van een bedrijfswoning. Die functie is door de herbestemming verloren gegaan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### C. *Aanpassingen bestemmingsplan*

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.3.4 Zienswijze 4

Datum zienswijze: onbekend

Ontvangen: 12 februari 2024, registratienummer 24IK.0167

#### A. *Samenvatting*

1. Uitbreiden woonbestemmingen. Indiener verzoekt de bestemming Wonen aan de voor- en achterzijde uit te breiden.
2. Bouwvlakken. Indiener geeft aan dat de bouwvlakken niet juist zijn gesitueerd en dat die rechthoekig gemaakt moeten worden.
3. Wegen. Indiener vraagt zich af of de weg breed genoeg is voor een voetpad en een weg voor 2 richtingen. Indiener merkt op dat er geen voetpaden of parkeerhavens zijn ingetekend.
4. Nutsvoorzieningen. Indiener is van mening dat nutsvoorzieningen en het riool geheel vernieuwd moeten worden naar huidige eisen.
5. Bijbehorende bouwwerken. Indiener is van mening dat er in plaats van 50 m2, 100m2 moet worden toegestaan bij Wonen – 1; namelijk 30m2 carport, 40 m2 tuinberging, 30 m2 overdekt terras. Bij gewoon Wonen is dit 150 m2.

B. *Beoordeling*

1. Uitbreiden woonbestemmingen. De keuze voor de bestemmingslegging volgt uit het VO (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan (d.d. 23 februari 2022), waarin een opzet van de inrichting is opgenomen. Hierbij is voor de percelen in eigendom van individuele eigenaren de kadastrale perceelsgrenzen aangehouden en voor de percelen in collectief eigendom is een meer organische verkaveling gekozen op basis van landschapstypen. Vanwege de uitvoerbaarheid is het echter verstandiger om meer te werken met rechte vlakken en begrenzingen. Er vindt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een herijking plaats van de woonbestemmingen op basis van het VO (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt zoveel mogelijk met standaardmaten gewerkt, waarbij in de meeste gevallen van een kleine uitbreiding van het areaal dat voor wonen bestemd is. Aan de voorzijde is bewust gekozen voor een groenbestemming. Dit ter borging van de groene uitstraling van de zone tussen de woningen en de ontsluitingswegen. Binnen deze zone zijn wel toegangen tot het erf mogelijk, maar geen bijgebouwen en andere bij wonen behorende bouwwerken zoals erfafscheidingen e.d. Aan de achterzijde van de woning is ook met opzet gekozen voor een groenbestemming, eveneens voor het behoud van de karakteristieke parkachtige setting waarbinnen de woningen zich bevinden.  
Hoewel diverse woonbestemmingen aan de hand van het definitief ontwerp nog worden aangepast, zal een verruiming aan de voor- en achterzijde geen sprake zijn. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Bouwvlakken. Op basis van de verbeelding lijkt het dat er sprake zijn van bouwvlakken, maar dit is onjuist. De vlakken die zichtbaar zijn op de verbeelding betreffen uitsparingen op basis van de archeologische waarden.  
De wijze van systematiek van de planregels is dat niet gewerkt wordt met bouwvlakken. Hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan binnen de verschillende bestemmingsvlakken en de maatvoeringen van wat je binnen een bestemmingsvlak mag bouwen zijn in de planregels opgenomen. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Wegen. De bestaande wegenstructuur is voornamelijk aangesloten op de feitelijke ligging zoals weergegeven op de BGT-kaarten en middels een bestemming 'Verkeer' geborgd. De specifieke paden binnen het plangebied en eventuele voetpaden langs de wegen zijn nog niet op dit detailniveau uitgewerkt en zullen in een nader stadium worden afgestemd. Paden en voetpaden zijn binnen de groenbestemming toegestaan. Overigens wordt de verkeersbestemming nog gecontroleerd op basis van inmetingen en het VO (voorlopig ontwerp) inrichtingsplan. Op basis daarvan vinden op detailniveau nog enkele aanpassingen plaats. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Nutsvoorzieningen. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 1 onder punt 8. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Bijbehorende bouwwerken. Voor de ontwikkeling is in nauwe samenspraak met verschillende stakeholders afgewogen dat vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan omdat dit niet passend is binnen het karakter van de kleinschalige woningen in de bosomgeving. In de bouwregels voor 'Wonen – 1' geldt dat het oppervlakte van het hoofdgebouw 150 m<sup>2</sup> mag bedragen, wat al een ruim oppervlakte betreft. Dit is al een verruiming van de toegestane oppervlakte ten aanzien van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van de (toenmalige) aanduiding 'recreatiewoning' geldt slechts een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> voor de (recreatie)woning inclusief bijbehorende bouwwerken. In het toekomstige bestemmingsplan gaat men hier 120 m<sup>2</sup> op voorruit (150 m<sup>2</sup> hoofdgebouw + 50 m<sup>2</sup> bijgebouw = 200 m<sup>2</sup>) ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Gelet hierop zijn wij van mening dat er al voldoende ruimte wordt geboden, binnen het kader van kleinschalig wonen in een bosomgeving. Verdere uitbreiding in oppervlakte bebouwing is niet wenselijk. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. *Aanpassingen bestemmingsplan*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.5 *Zienswijze 5*

Datum zienswijze: 12 februari 2024

Ontvangen: 13 februari 2024, registratienummer 24IK.0169

A. *Samenvatting*

1. Positief over plan. Indiener geeft aan in principe positief tegenover de herontwikkeling te staan. Welk enkele vragen of opmerkingen ter verbetering.
2. Behoud bomen. Indiener is van mening dat onvoldoende uitleg wordt gegeven over de openbare wegen. Indiener verzoekt de bomenrij langs huisnummers 50-66 te sparen en daar dus rekening mee te houden met de situering van de weg en eventueel voetpad. Het is tegenstrijdig om enerzijds natuurgrond te vormen en aan anderzijds te gaan kappen.
3. Wegen. Indiener pleit om geen éénrichtingswegen toe te passen. Dit levert meer verkeersbewegingen op en moet een langere afstand worden gereden. Dit leidt ook tot hogere gereden snelheden. Indiener merkt daarbij op dat hier in de toelichting ook geen duidelijkheid wordt gegeven.
4. Bouwvlakken. Indiener geeft aan dat de bouwvlakken niet juist zijn gesitueerd en dat die rechthoekig gemaakt moeten worden.
5. Uitbreiden woonbestemmingen. Indiener verzoekt de bestemming Wonen aan de voor- en achterzijde uit te breiden.
6. Openbare ruimte. Indiener verzoekt duidelijkheid over de openbare ruimte. Wegen, parkeerhavens, voetpaden, verplichting, etc. is niet meegenomen in het ontwerpplan, waardoor hier niet op kon worden gereageerd.
7. Schadeloosstelling. Indiener verzoekt rekening te houden met diens belangen. Indien door de ontwikkelplannen schade ontstaat, verzoekt indiener de gemeente voor een schadeloosstelling.

B. *Beoordeling*

1. Positief over plan. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Behoud bomen. In de afgelopen maanden, tussen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van dit plan is er een bomeninventarisatie uitgevoerd. Het doel van dit plan is om zoveel mogelijk kwalitatief groen te behouden. Met de inventarisatie is bekeken welke bomen gezond zijn en naar verwachting veilig zijn om te behouden in een woonomgeving. Zieke bomen, bomen die tegen het einde van de levensduur zitten of voor een onveilige situatie kunnen verzorgen, worden gerooid. Uiteraard geldt er voor die bomen een herplantplicht, hierbij wordt gekeken om meer variatie te creëren in de boomsoorten, passend binnen de omgeving en grondsoort. Voor de definitieve inrichting van het woongebied en de bereikbaarheid van de diverse woningen is het van belang dat er ook een goede wegenstructuur aanwezig is. Voor de aanleg hiervan is het eveneens mogelijk dat er enkele bomen moeten wijken. Ook voor de beoogde wegenstructuur is zorgvuldig gekeken om dat met respect voor de omgeving te doen. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Wegen. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 3. In aanvulling daarop nog het volgende. Het is niet mogelijk om overal wegen aan te leggen met een profiel waar verkeer uit twee richtingen mogelijk is. Dit heeft te maken met eigendomsgrenzen van aangrenzende percelen. Een veilig en goed alternatief is daarom een éénrichtingsweg. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Bouwvlakken. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 2. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Uitbreiden woonbestemmingen. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 1. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Openbare ruimte. Het detailniveau van de definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt al naar gelang de tijd steeds gedetailleerder. Voor het bestemmingsplan is het van belang dat de gewenste kaders/bandbreedte in de bestemmingen wordt opgenomen voor de daadwerkelijke aanleg ervan. Bijvoorbeeld de hoofdwegenstructuur moet binnen de bestemming 'Verkeer' vallen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het DO (definitief ontwerp) afgerond, waarna vervolgens de bestektekeningen worden gemaakt. Dit maakt echter geen vast en verplicht onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Voor de inrichting van de openbare ruimte moet wel worden aangesloten bij de opgenomen principes in bijlage 2 van de regels. De nadere inrichting van het gebied wordt in overleg met bewoners afgestemd. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Schadeloosstelling. Indien indiener van mening is dat door de ontwikkeling planschade zal ontstaan dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie worden ingediend. Dit maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Voor materiële schade aan eigendommen e.d. kan worden vermeld dat dit een civielrechtelijk aspect betreft en geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*C. Aanpassingen bestemmingsplan*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.3.6 Zienswijze 6

Datum zienswijze: 13 februari 2024

Ontvangen: 13 februari 2024, registratienummer 24IK.0171

*A. Samenvatting*

1. Uitbreiden woonbestemmingen. Indiener verzoekt de bestemming Wonen aan de voor- en achterzijde uit te breiden.
2. Bouwvlakken. Indiener geeft aan dat de bouwvlakken niet juist zijn gesitueerd en dat die rechthoekig gemaakt moeten worden.
3. Wegen. Indiener is van mening dat de weg niet breed genoeg is voor een voetpad met voldoende ruimte om ook te kunnen stoppen en passeren. een weg voor 2 richtingen. Indiener merkt op dat er geen voetpaden of parkeerhavens zijn ingetekend.
4. Voldoende parkeerruimte. Indiener merkt op dat gelet op de afstand van voorzieningen en werk, het logisch is dat er meer dan één auto per huis aanwezig gaat zijn. Er wordt nu uitgegaan van één parkeerplaats bij het huis. Extra parkeerruimte is dan wenselijk in openbare ruimte.
5. Inritten. Bij meerdere kavels zijn geen inritten ingetekend. Die zijn wel nodig. Indiener verzoekt die op te nemen.
6. Nutsvoorzieningen. Indiener vraagt of nutsvoorzieningen en het riool geheel vernieuwd moeten worden naar huidige eisen.
7. Openbare ruimte. Indiener verzoekt duidelijkheid over de openbaar ruimte. Indiener heeft geen inrichtingsplan gezien. Wordt er voldoende straatverlichting aangelegd en voldoen de wegen aan huidige eisen?
8. Bijbehorende bouwwerken. Indiener is van mening dat er in plaats van 50 m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup> moet worden toegestaan bij Wonen – 1; namelijk 25m<sup>2</sup> carport, 25m<sup>2</sup> garage, 25 m<sup>2</sup> tuinberging, 25 m<sup>2</sup> overdekt terras. Elders in het buitengebied mag dat ook.
9. Anterieure overeenkomst. Als mede-eigenaren op het vakantiepark verzoekt indiener om inzage te krijgen in de anterieure overeenkomst die met ontwikkelaar wordt afgesloten. Indiener is van mening

dat particuliere eigenaren ook aan deze afspraken worden gebonden en daarom ook daarvan op de hoogte moet zijn en instemmen.

**B. Beoordeling**

1. Uitbreiden woonbestemmingen. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 1. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Bouwvlakken. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 2. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Wegen. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 5 onder punt 3. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Voldoende parkeerruimte. In paragraaf 4.1.2 is toegelicht hoe de parkeerbehoefte is berekend. De gemeente Reusel-De Mierden heeft in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan aangegeven dat de landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 leidend zijn voor de gemeente. De gemeente hanteert het gemiddelde van de bandbreedte van de landelijke richtlijnen. Inmiddels is de publicatie 317 geactualiseerd. Het gemiddelde van het kencijferbandbreedte van de CROW-publicatie 381 is als norm gehanteerd. Er is uitgegaan van de gemiddelde cijfers buitengebied, niet stedelijk. Per woning geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Voor de bestaande (recreatie)woningen wordt uitgegaan dat er de mogelijkheid is om één auto op eigen perceel te stallen. Voor de nieuw te realiseren gaat het om twee parkeerplaatsen op eigen woningen. In het definitieve planontwerp wordt in het aantal benodigde parkeerplaatsen worden voorzien. Er is voldoende openbare ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. In de verdere planuitwerking wordt ook rekening gehouden met het plaatsen van laadpalen. Ook wordt onderzocht hoe deelmobiliteit mogelijk onderdeel kan uitmaken van het plan. Deze laatste twee punten maken echter verder geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan of de toetsing van de haalbaarheid daarvan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Inritten. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook in- en uitritten ten behoeve van de aangrenzende percelen toegestaan. Het specifiek vastleggen van de in- en uitritten is om die reden niet noodzakelijk en ook niet wenselijk. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Nutsvoorzieningen. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 4. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Openbare ruimte. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 5 onder punt 6. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8. Bijbehorende bouwwerken. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze 4 onder punt 5. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9. Anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die gesloten wordt tussen de gemeente en de ontwikkelende partij, waarin financiële en prestatie afspraken worden gemaakt. Dit document behoort niet tot de openbare stukken ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan.

C. *Aanpassingen bestemmingsplan*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.7 *Zienswijze 7*

Datum zienswijze: 8 februari 2024

Ontvangen: 8 februari 2024, registratienummer 24.02891

A. *Samenvatting*

1. Alternatief plan. Indiener geeft aan achter de ontwikkeling van nieuwe natuur te staan en ook achter de herontwikkeling van vakantiepark naar wonen. Indiener heeft hiervoor als zelfgenoemd 'bewoner' op het campinggedeelte van het Zwartven een alternatief plan ontwikkeld en kenbaar gemaakt. Indiener geeft dat dit nooit serieus is genomen. Het plan dat nu voorligt, gaat enkel uit van het financieel belang van de eigenaar en niet het algemeen belang. Indiener is van mening dat met diens plan een andere, ethisch hogere gedachte van samenwerking wordt bereikt.
2. Ontvangen brief. Indiener geeft aan dat de inhoud van een onlangs ontvangen brief onjuist is. Een gesprek met burgemeester werd geweigerd. Indiener doet een beroep om het recht ergens te mogen leven. Hier zijn volkenrechtelijke verdragen voor opgesteld.
3. Bestemmingsplan klopt niet. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er geen andere mogelijkheden waren voor de herontwikkeling van het Zwartven. Daar is indiener het niet mee eens. Indiener heeft een alternatief plan aangeboden, maar dat is niet serieus genomen en wordt door initiatiefnemer tegengewerkt in het uitdragen van dat plan.
4. Indiener voelt zich niet gehoord. Door parkeigenaar wordt indiener continue uitgesloten. Zo ook op de recent gehouden informatiebijeenkomst van 7 februari 2024. Die avond was alleen voor bungaloweigenaren. Indiener geeft aan dat hij en de inheemsen ook geen onderdeel mogen uitmaken van de klankbordgroep.
5. Competent authority. Indiener geeft aan dat de gemeente niet met inheemsen wil praten. Daar is gemeente ook niet het bevoegd gezag voor. Indiener verzoekt dat een 'bevoegde autoriteit' (competent authority) naar voren wordt geschoven als schakel tussen indiener en gemeente. Indiener stelt daarbij dat als de gemeente dat niet doet, zij verdragen schenden en tevens indiener discrimineren.
6. Pleidooi alternatief plan. Indiener is van mening dat het huidige plan meer schade maakt dan dat de gemeente denkt te voorkomen. Problemen ontstaan ten aanzien van wonen, daklozen, biodiversiteit, natuur, economie en samenleving. Indiener geeft aan dat het alternatieve plan financieel haalbaar is en veel inclusiever is dan wat er nu voor ligt. Indiener heeft daartoe ter onderbouwing diverse bijlagen toegevoegd.

B. *Beoordeling*

1. Alternatief plan. Het alternatieve plan is eerder bij ontwikkelaar kenbaar gemaakt, maar is niet de uiteindelijke uitwerking van het plan geworden. De gemeente is samen met grondeigenaar/parkeigenaar en de ontwikkelende partij het gesprek aangegaan voor een passende herontwikkeling van het park Zwartven. Een plan dat passend is binnen het provinciaal en het gemeentelijk kader. Er zijn nog meer alternatieve herbestemmingsplannen te bedenken, maar daar is niet voor gekozen. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Ontvangen brief. De gemeente heeft zich te houden aan het Nederlands recht. Met bestemmingsplannen (inmiddels ook Omgevingsplannen) wordt in Nederland in beeld gebracht wat waar mag en ook wat niet. Wonen op het vakantiepark Zwartven is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Verder contact over dit punt biedt geen meerwaarde. Met het nieuwe plan, wat in het voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd wordt voor het campinggedeelte niet voorzien in de legalisatie of andere gebruiksvormen wat bewoning wel gaat toestaan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Bestemmingsplan klopt niet. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een nieuwe recreatieve invulling van het Zwartven niet levensvatbaar is. Dit is één van de conclusies uit de provinciale

evaluatie 'Pilot Vitale Vakantieparken'. Na een alternatieven onderzoek is gebleken dat een invulling van natuur en wonen goed inpasbaar, uitvoerbaar en realiseerbaar is. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daar invulling aan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Indiener voelt zich niet gehoord. Met ontwikkelaar en parkeigenaar wordt regelmatig gesproken over hoe en wanneer informeren van stakeholders. In overwegende mate ligt daar een verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaar. Op verschillende manieren wordt daar invulling aan gegeven. Het is spijtig, ondanks al diens inspanningen, dat dat door u als te weinig wordt beoordeeld. Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) gevolgd. Hier wordt aan voldaan. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Competent authority. Voor de procedure van dit bestemmingsplan wordt gezegd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (3.4 Awb) gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad om daar een zienswijze over kenbaar te maken. Dat heeft u met uw brief dan ook gedaan. Van het uitsluiten van groepen is dan ook geen sprake, aangezien "een ieder" op het bestemmingsplan mag reageren.  
Het naar uw mening wel of niet voldoende communiceren anderzijds maakt geen onderdeel uit over de afweging of het voorliggend plan een ruimtelijk uitvoerbaar plan is. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Pleidooi alternatief plan. Het wordt gewaardeerd dat alternatieven worden aangedragen. Het is echter een alternatief dat al eens eerder bij ontwikkelaar kenbaar is gemaakt en door hen is verworpen. De ontwikkelende partij heeft samen met de gemeente en provincie intensief samengewerkt om tot een goed en zorgvuldige herbestemming te komen van het niet meer als zodanig in gebruik zijnde bedrijfsmatige exploitatie van het vakantiepark. Het voorliggend plan biedt naar onze mening een bijdrage aan het wonen met respect voor de omgeving en de natuur. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**C. Aanpassingen bestemmingsplan**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### 4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en in de voorbereidingstijd tot vaststelling, is naar voren gekomen dat het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast moet worden. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast zijn enkele taalkundige en ondergeschikte omissies hersteld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengen, deze worden niet opgesomd.

##### 4.1 Algemeen

1. De plannaam wordt aangepast van 'CHW – bestemmingsplan Herontwikkeling plan Zwartven Hooge Mierde' naar bestemmingsplan 'Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde'.

##### 4.2 Toelichting

1. Paragraaf 2.3.1: Tekstuele aanpassing in beschrijving van de woonvisie vanwege omissie. Er werd uitgegaan van een verkeerde percentage in de toelichting.
2. Paragraaf 4.8.2: update over stikstofberekening.
3. Paragraaf 5.3: update over de uitleg van de verschillende artikelen uit de regels.
4. Paragraaf 6.2: aanvullende tekst over de vaststellingsprocedure.
5. De berekening voor kwaliteitsverbetering, waaronder bijlage 3 bij de toelichting, wordt aangepast op basis van de definitieve ruimtelijke inrichting.
6. De toelichting wordt op onderdelen aangepast naar aanleiding van onderstaande aanpassingen.

##### 4.3 Planregels

1. Artikel 1.28 definitie Collectieve woonvorm toevoegen en overige hernoemen. De definitie luidt als volgt:  
*Een cluster woningen waarbij:*
  - *Meerdere zelfstandige huishoudens samenwonen;*
  - *In gezamenlijkheid medezeggenschap is over (het beheer van) de woningen, omliggende gronden en de kavels;*
  - *In meer of mindere mate (woon- en tuin)voorzieningen met elkaar worden gedeeld, variërend van een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden.*
2. artikel 1.65 (dat wordt 1.66) definitie woning. In lijn met de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is hier de volgende definitie opgenomen: "een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt. Op het park Zwartven wordt op dit moment nog tijdelijk de huisvesting van tijdelijke werknemers toegestaan. Dat is in de nabije toekomst niet meer de bedoeling en wordt het park getransformeerd naar een woongebied. Artikel 1.65 in de ontwerp planregels biedt voor dit plangebied onbedoeld toch de ruimte om dit gebruik voort te zetten, waarmee de beoogde transformatie kan worden gefrustreerd. Dat is hier niet de bedoeling. De definitie wordt daarom gewijzigd naar: "een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden".
3. Artikel 3 Groen:
  - a. 3.1 aanvulling over bijbehorende voorzieningen;
  - b. 3.2 aanpassing bouwregels voor nutsvoorzieningen en straatmeubilair;
  - c. 3.3.1 aanscherping van de regels 'inrichtingsprincipes groen- en natuurgebied'.
4. Artikel 4 Natuur:
  - a. 4.4.1 aanscherping van de regels 'inrichtingsprincipes groen- en natuurgebied'.
5. Artikel 6 Wonen:
  - a. 6.6.2 onder g wordt laatste deel van de regel verwijderd. Niet van toepassing op dit plan.
6. Artikel 7 Wonen – 1:
  - a. 7.2.1 onder b: aanscherping regel om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten;

- b. 7.2.2 onder a: aanscherping bouwregel voor het terugbrengen van het adres 'Park Zwartven 41, 42 en 43' tot één woning.
  - c. 7.2.2 onder d: specifieke regeling met aanduiding dat bij één woning de bestaande inhoud van 850m<sup>3</sup> mag worden behouden.
  - d. 7.2.4 onder a: aanpassing van regeling over terreinafscheidingen om faunapassages te behouden.
  - e. 7.3.1 onder c: toevoeging dat hogere goothoogte voorstelbaar is indien dit vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt inpasbaar is. Bijlage 3 en 4 vormen daarvoor het referentiekader.
7. Artikel 8 Wonen – 2:
- a. 8.2.1 onder b: aanscherping regel om vergunningsvrij bouwen uit te sluiten;
  - b. 8.2.2 onder a: aanscherping regel dat eerst voorzien moet worden in sloop voordat enkele woningen gebouwd mogen worden.
  - c. 8.2.2 onder b: redactionele aanpassing.
  - d. 8.2.2 onder g: bouwregels aangevuld met mogelijkheid voor woningen met een plat dak van 6 meter hoog.
  - e. De regeling wordt zo aangepast dat van de 15 woningen, 11 woningen direct mogen worden gebouwd en dat voor 4 woningen een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat eerst wordt voorzien in de sloop van 3 recreatiewoningen en een bedrijfswoning.
  - f. 8.2.4 onder a: aanpassing van regeling over terreinafscheidingen om faunapassages te behouden.
  - g. 8.3.1 onder c: toevoeging dat hogere goothoogte voorstelbaar is indien dit vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt inpasbaar is. Bijlage 3 en 4 vormen daarvoor het referentiekader.
  - h. 8.4.1 aanscherping van de voorwaardelijke verplichting met de koppeling tussen het aanleggen van nieuwe natuur en bouw van woningen.
  - i. 8.4.2 toevoeging van voorwaardelijke verplichting dat 4 van de 15 woningen pas mogen worden gebouwd als voorzien is in de sanering van bebouwing, zoals is aangegeven in bijlage 2.
8. Artikel 9 Wonen – 3:
- a. 9.2.2 onder a: aanpassing van regeling over terreinafscheidingen om faunapassages te behouden.
  - b. 9.3.1 onder hoofdgebouwen, sub f: regel verwijderd. Deze is overbodig vanwege opgenomen bouwvlak.
  - c. 9.4.1 aanscherping van de voorwaardelijke verplichting met de koppeling tussen het aanleggen van nieuwe natuur en bouw van woningen.
9. Artikel 15 Algemene aanduidingsregels:
- a. 15.2: regeling over 'NNB' niet meer nodig. Provinciale verordening is hier inmiddels op aangepast.
  - b. 15.3: regeling over 'bebouwd gebied' niet meer nodig. Provinciale verordening is hier inmiddels op aangepast.
10. Bijlage 2 en 3 zijn aangepast aan de grensherzieningen. Daarnaast is de te slopen bebouwing zichtbaar gemaakt.

#### 4.4 Verbeelding

- 2. De bestemming 'Verkeer' wordt op detailniveau aangepast op basis van het voorlopig ontwerp van de inrichting, zoals mee opgenomen en vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- 3. De verschillende bestemmingen 'Wonen' worden op detailniveau van vorm veranderd voor een betere verkaveling op basis van het voorlopig ontwerp van de inrichting, zoals opgenomen en vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- 4. De bestemming 'Natuur' is verruimd om te kunnen voldoen aan de circa 75% natuurinrichting.

Reusel, 4 februari 2025