



20.I001615

**Oirschot**

**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
'Buitengebied, herziening Schepersweg 10'**

**Vastgesteld: 1 juni 2021**

## Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Schepersweg 10'

Met ingang van 16 juli 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 15 juli 2020 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

### Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord.

#### **Zienswijze (10681)**

Ingekomen: 26 augustus 2020

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) De camping is van dermate grote omvang dat het, mede met het oog op de voorgenomen ontwikkeling ervan, wenselijk is en blijft dat de betreffende woning als bedrijfswoning bestemd blijft.	<p>In juni 2019 hebben wij de agrarische adviescommissie ingeschakeld (AAB) voor het uitbrengen van een onafhankelijk advies over de noodzaak van een tweede bedrijfswoning. Voor de AAB was het noodzakelijk om een bezoek te brengen aan de camping en in een overleg de bedrijfsvoering en de noodzaak van de tweede bedrijfswoning door te spreken. Camping Rakelbos (hierna te noemen: camping) heeft dit echter afgewezen. Aangezien het onafhankelijk onderzoek naar de noodzaak van een tweede bedrijfswoning niet heeft kunnen plaatsvinden kunnen wij enkel uitgaan van het feitelijke gebruik en het gebruik van de afgelopen jaren.</p> <p>In 1995 is de woning verkocht aan de huidige eigenaar. Destijds was hij nog beherend vennoot van de camping. In 2005 is hij uit de vennootschap gestapt. De woning maakt dus al ruim 15 jaar geen onderdeel meer uit van de camping. Aangezien de bedrijfsvoering van de camping al deze jaren heeft plaatsgevonden zonder deze tweede bedrijfsvoering mogen we veronderstellen dat deze tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn wij niet op de hoogte van een voorgenomen ontwikkeling.</p>
b) De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van Camping Rakelbos, althans dient te zijn gelieerd met het bedrijf	Enkel planologisch maakt de woning aan Schepersweg 10 onderdeel uit van de camping aangezien deze bestemd is als bedrijfswoning behorende bij de camping. Feitelijk bestaat er

<p>zodat de woning uitsluitend kan worden bewoond door een persoon die betrokken is bij de camping. De afgelopen jaren is de woning niet als zodanig gebruikt en dat is in strijd met het vigerend planologisch regiem. Mede gezien de familierelatie tussen de voormalig eigenaar van de camping en de eigenaar van Schepersweg 10 is dit de voorbije jaren gedoogd.</p>	<p>geen relatie meer tussen de bedrijfswoning en de camping. De voormalige bedrijfswoning is al ruim 15 jaar in gebruik als burgerwoning. Met de bestemmingsplanherziening wordt de feitelijke situatie planologisch geregeld zodat er geen strijdigheid meer is.</p>
<p>c) De nieuwe aandeelhouder is voornemens de camping in de loop der jaren verder te ontwikkelen. Volgens het vigerend bestemmingsplan beschikt de camping over twee bedrijfswoningen welke een wezenlijk onderdeel vormen van het bedrijf en de toekomstplannen ervan.</p>	<p>Zoals onder 'a' vermeld zijn wij vooralsnog niet op de hoogte van een ontwikkeling.</p>
<p>d) De eigenaar van Schepersweg 10 is voornemens de woning te verkopen. De mogelijkheden van de woning als burgerwoning zijn aanzienlijk groter dan de mogelijkheden van de verkoop van de woning als bedrijfswoning. Ook de waarde van de woning als burgerwoning is aanzienlijk hoger als die van bedrijfswoning. De voorgenomen verkoop rechtvaardigt niet de aanpassing van de planologische situatie ter plaatse.</p>	<p>Of de woning al dan niet verkocht gaat worden is voor ons niet van belang. Voor ons is enkel van belang dat een feitelijke situatie, in dit geval het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, planologisch wordt geregeld.</p>
<p>e) De eigenaar van Schepersweg 10 heeft de woning destijds voor een lage prijs verkregen. In de akte is een voorkeursrecht opgenomen op grond waarvan de eigenaar verplicht is de</p>	<p>Voor welke prijs de woning destijds verkregen is, is voor ons niet van belang. Daarnaast blijkt volgens vaste jurisprudentie dat privaatrechtelijke belemmeringen evident moeten zijn om aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg te staan. Een voorkeursrecht is geen evidente privaatrechtelijke belemmering. Bij een bestemmingsplan is zo'n belemmering</p>

<p>woning te koop aan te bieden aan de voormalig eigenaar.</p>	<p>pas evident als zonden nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Dat is hier niet het geval aangezien de grond niet aan de camping toebehoort maar aan initiatiefnemer.</p>
<p>f) Appellant maakt bezwaar tegen de indicatieve berekening van de waarde van het perceel van Schepersweg 10 en betwist dat de herbestemming een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.</p>	<p>Voor de berekening is gebruik gemaakt van de bedragen zoals opgenomen in de 'afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Deze notitie is door de Kempen gemeente opgesteld om een zo veel mogelijk uniforme aanpak mogelijk te maken voor de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan. Hier kan niet zomaar van afgeweken worden.</p>
<p>g) Appellant wordt in haar belangen geschaad indien de planologische situatie zoals bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan wijzigt. Er is niet voor niets in het vigerend bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat is strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel.</p>	<p>Dat er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen wil niet zeggen dat een wijziging van bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf naar burgerwoning op voorhand is uitgesloten. Er worden vaak bestemmingsplanprocedures doorlopen voor wijzigingen waarvoor geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Een wijzigingsbevoegdheid is met name bedoeld voor ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen kunnen dan mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsplanprocedure waarvan de proceduretijd korter is dan een bestemmingsplanprocedure.</p>
<p>h) Ook de omzetting van de enkelbestemming recreatie naar bos is bezwaarlijk. Een dergelijke bestemmingswijziging heeft in potentie aanzienlijke en belemmerende gevolgen voor appellant die belang heeft bij het in stand blijven van de bestemming recreatie.</p>	<p>De grond die gewijzigd wordt naar de bestemming 'bos' is al ruim 15 jaar niet meer in gebruik bij de camping. Aangezien het stuk grond ook niet de aanduiding 'kampeerterrein' heeft is op deze grond ook weinig mogelijk en zijn bouwwerken niet toegestaan. Wat deze 'aanzienlijke en belemmerende gevolgen' voor de camping zijn is ons daarom onbekend. Daarnaast komt er nog bij dat deze grond de aanduiding 'Ecologische hoofdstructuur' heeft en gelegen is binnen het Natuur Netwerk Brabant. Ontwikkelingen op deze grond zijn niet toegestaan. De wijziging naar 'bos' zorgt voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden.</p>
<p>i) Er is herhaaldelijk aangegeven dat appellant niet instemt met de voorgenomen wijziging van het</p>	<p>In paragraaf 7.2.2 is inderdaad niet duidelijk aangegeven dat de camping bezwaar heeft tegen de</p>

<p>bestemmingsplan. Hetgeen in paragraaf 7.2.2 van de toelichting is opgenomen over het dialoog is onjuist. In 2019 heeft appellant wel degelijk aangegeven interesse te hebben in de aankoop van het terrein.</p>	<p>bestemmingsplanherziening. In het bijgevoegde verslag van de omgevingsdialoog is dat wel aangegeven. Of de camping wel of geen interesse heeft of heeft gehad in de woning is voor deze planologische procedure niet van belang.</p>
<p>j) Het ontwerpbestemmingsplan heeft juist in de zomerperiode ter inzage gelegen. Mede door deze omstandigheden overweegt appellant op korte termijn de zienswijze aan te vullen.</p>	<p>Appellant heeft de mogelijkheid de zienswijze binnen twee weken na de ter inzage legging aan te vullen. Hier is geen gebruik van gemaakt.</p>

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de volgende aanpassing (in de toelichting van het bestemmingsplan) doorgevoerd:

- In paragraaf 7.2.2 wordt opgenomen dat de camping heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de voorgenomen plannen. Daarnaast wordt het stukje waarin staat dat de huidige eigenaar van de camping niet heeft aangegeven interesse te hebben in de woning verwijderd.