



Bestemmingsplan De Stille Wille

Gemeente Oirschot

Ontwerp

NL.IMRO.BPDESTILLEWILLE2016-ONTW

Nota zienswijzen

Opsteller: Arjan van Dooren (BRO) / Fabian Tijhof (BRO) / Rob Voets / Martijn Groenestein

Versie: definitief

Datum: 31 mei 2017

Overleg: Carlo van Esch

Portefeuillehouder: Piet Machielsen



1. Inleiding

De gemeente Oirschot werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het recreatiepark De Stille Wille. Dit ontwerpbestemmingsplan volgde op het eerdere voorontwerpbestemmingsplan dat in het voorjaar van 2016 ter inzage lag.

Het ontwerpbestemmingsplan vormt de vertaling van:

- de nota van uitgangspunten die de gemeenteraad op 29 september 2015 heeft vastgesteld;
- de daaropvolgende beleidskeuze van het college om het gehele park te voorzien van de dubbelbestemming (zie ook de raadsinformatiebrief d.d. 7 december 2015).

Van 5 januari tot en met 14 februari lag het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark De Stille Wille ter inzage. Acht personen, organisaties en/of groeperingen zagen aanleiding om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen staan in deze nota gerubriceerd naar indiener. Daarnaast heeft nog een verdiepingsslag plaatsgevonden met betrekking tot een aantal onderwerpen (zie bijgevoegde memo) op basis van lopende communicatietrajecten. Deze verdiepingsslag leidt tot een beperkte wijziging van het bestemmingsplan. Deze memo maakt ook onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van de gemeenteraad.



Indiener 1	Ontvankelijkheidstoets		
	Tijdig ingediend, ontvankelijk		
Ingebrachte zienswijze	Inhoudelijke reactie	Ambtelijk advies	Standpunt college
1. Indiener ervaart de voorgenomen bestemmingsplanherziening als positief. Dit leidt tot een einde aan de onzekerheid voor de bewoners en voorkomt verdere verloedering en sociaal-maatschappelijke en maatschappelijk-economische problemen.	Onder dankzegging voor kennisgeving aannemen	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
2. Indiener ziet het belang van aanpassing van de erfpachtcondities gezien de eindige looptijd van de huidige overeenkomst (tot 2028). Indiener is het echter niet eens met de gang van zaken van de kant van de erfverpachter.	De opmerkingen over de erfpachtovereenkomst strekken verder dan het bestemmingsplan. De erfpachtovereenkomst en het bestemmingsplan staan los van elkaar. Het enige belang dat gediend is met een herziening van de overeenkomst, is dat bewoners en recreanten perspectief hebben om het gebruik van gronden en opstallen ook na 1-1-2029 voort te zetten. De zienswijzenprocedure is niet de geijkte weg om het verschil van inzicht aan te kaarten. Daarom laten wij dit deel van de zienswijze buiten beschouwing.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
3. Indiener wenst daarom uitstel van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, zodat eerst helderheid kan ontstaan over de erfpachtzaken.	De opmerkingen over de erfpachtovereenkomst strekken verder dan het bestemmingsplan. Daarom laten wij dit deel van de zienswijze buiten beschouwing.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
4. Indiener verzoekt verder met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur tot inzage in de overeenkomst die parkeigenaar en gemeente op 14 december 2016 hebben getekend.	Op 7 februari 2017 hebben wij het verzoek voldaan	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
	Slotadvies		Voor wat betreft de ingebrachte punten onder 1, 2 en 3 adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren



Indiener 2	Ontvankelijkheidstoets		
	Tijdig ingediend, ontvankelijk		
Ingebrachte zienswijze	Inhoudelijke reactie	Ambtelijk advies	Standpunt college
<p>1. Indiener pleit ervoor om - in afwijking van de voorgestelde regeling in het bestemmingsplan - voor de recreatieverblijven op het park die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - thans $\leq 50\text{m}^2$ een maximale oppervlaktemaat van 75m^2 op te nemen; - thans $\geq 50\text{ m}^2$ en $\leq 100\text{ m}^2$ een maximale oppervlaktemaat van 100 m^2 op te nemen. 	<p>De bedoeling van dit bestemmingsplan is primair het oplossen van de bewoningsproblematiek op het recreatiepark. De gemeente maakt van de gelegenheid gebruik om de huidige oppervlaktecategorisering te vereenvoudigen. De nieuwe oppervlaktematen zijn na intensief overleg met de provincie tot stand gekomen. Reden voor de provincie om in te stemmen kwam voort uit het inzicht dat de oude categorieindeling moeilijk handhaafbaar was. Afspraak is om uit te gaan van de bestaande situatie en dat van een verdere toename van bebouwing geen sprake is.</p> <p>De nu opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor de bestaande recreatiewoningen blijven onveranderd. Wel moderniseert de gemeente met het nieuwe bestemmingsplan de bebouwingsregels. Ze sluiten aan bij wat uit recreatief beleidsmatig oogpunt wenselijk en noodzakelijk is, bij het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Oirschot en bij de regels uit de Wabo (artikel 3, bijlage II Bor) en bij wat in de praktijk vrij gangbaar is voor recreatieverblijven. In de nieuwe situatie kent het recreatiepark nog drie oppervlaktecategorieën en een generieke goot- en bouwhoogtemaat. De oppervlaktecategorieën omvatten 'verblijven tot 70 m^2', 'verblijven tot 100 m^2' en 'verblijven groter dan 100 m^2' ('buitencategorie'; uitsluitend voor de bestaande verblijven die nu al groter zijn dan 100 m^2). De generieke goot- en bouwhoogtematen bedragen in de nieuwe situatie respectievelijk $3,5\text{ m}$ en $6,5\text{ m}$ hiermee zijn wij van oordeel dat met de daaruit volgende inhoudsmaat (variërend van 350 m^3 tot maximaal 500 m^3) voor de recreatieverblijven thans voldoende ruimte wordt geboden aan recreanten en bewoners om een verblijf op te richten dat in de behoeften voorziet. Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bebouwingsoppervlakte van 25 m^2.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
<p>2. Indiener pleit voor het opnemen van een bouwmogelijkheid van 100 m^2 voor een gemeenschapsruimte op het recreatiepark, naast de bestaande algemene centrale voorzieningen.</p>	<p>Wij nemen geen mogelijkheid op voor een gemeenschapsruimte. In de nabijheid van het recreatiepark op circa 4 km afstand, ligt de kern SpoorDonk. Deze kern is prima bereikbaar en vanuit het IDOP zijn plannen voor een nieuwe invulling van de kerk als gemeenschapshuis in ontwikkeling. Wij zien dan ook geen reden –ook vanuit de maatschappelijke discussie over maatschappelijk vastgoed – om mogelijkheden voor een gemeenschapsruimte op het recreatiepark planolo-</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	

Gemeente Oirschot



<p>3. Indiener verzoekt om een maximale goothoogte van 4,75 m op te nemen.</p>	<p>gisch mogelijk te maken.</p> <p>De bedoeling van dit bestemmingsplan is primair het oplossen van de bewoningsproblematiek op het recreatiepark. Verder maakt de gemeente gebruik van de gelegenheid om uniformiteit in de bouwregels op te nemen. Het doel van het plan is niet om ontwikkelruimte te bieden voor bouwen en gebruiken. Dat is in lijn met de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten en afspraken met eigenaar en provincie. In dat kader is gekozen voor een goothoogtemaat die passend is voor het hele park, wat neerkomt op een maximum goothoogte van 3,5 meter voor de recreatiewoningen. Er is geen aanleiding om dit te verruimen.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
<p>4. Indiener verzoekt om kelders mogelijk te maken door de dieptemaat te wijzigen naar 3,5 m.</p>	<p>In deze en andere reacties wordt door indieners verwezen naar de mogelijkheden uit de huidige bestemmingsplannen omtrent het ondergrond bouwen. Daarin zijn echter geen regels omtrent het ondergronds bouwen opgenomen. Dat is gezien de aanwezige archeologische, cultuurhistorische, fysisch landschappelijke waarden ook niet wenselijk. Die waarden blijken uit de Erfgoedkaart van de gemeente Oirschot (atlas.odzob.nl). Zo blijkt een aanzienlijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) te hebben. Op het park zijn overblijfselen aanwezig van onder andere stuifzandafzettingen en vennen. Het gebied is volgens de CHW van hoge waarde vanwege de ligging van een oude stroom die het noordelijke parkdeel als bron heeft. Het plangebied maakt verder deel uit van een historisch bosgebied dat oorspronkelijk aansloot bij Baest.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
	<p>Slotadvies</p>		<p>Voor wat betreft de ingebrachte punten onder 1, tot en met 4 adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren</p>

<p>Indieners 3 en 4</p>	<p>Ontvankelijkheidstoets</p>		
	<p>Tijdig ingediend, ontvankelijk</p>		
<p>Ingebrachte zienswijze</p>	<p>Inhoudelijke reactie</p>	<p>Ambtelijk advies</p>	<p>Standpunt college</p>
<p>1. Indieners betogen dat ze niet persoonlijk zijn betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, de totstandkoming van de gewijzigde erfpachtovereenkomst tussen parkeigenaar en erfpachters én de anterieure overeenkomst tussen gemeente en parkeigenaar. Indieners merken op dat de gemeente op bestuursrechtelijke gronden met elke erfpachter individueel moet communiceren en overleggen.</p>	<p>Via verschillende kanalen (zoals nieuwsflitsen, de gemeentelijke website, het Oirschots Weekjournaal, persoonlijke gesprekken, informatie- en raadsbijeenkomsten, inloopbijeenkomsten en www.officielebekendmakingen.nl) hebben wij de bewoners en recreanten gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan geïnformeerd. Er zijn hiermee voldoende mogelijkheden geboden om geïnformeerd te worden over het bestemmingsplan.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	

Gemeente Oirschot



2.	Indieners merken op dat de toegezonden vaststellingsovereenkomst van 14 december 2016 niet getekend is (de overeenkomst is toegezonden op grond van een eerder daartoe ingediend verzoek van indieners).	Deze opmerking is terecht. Overigens is de versie niet anders dan de getekende versie.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
3.	Indieners menen verder dat de gemeente uitgaat van een wettelijk geregelde vertegenwoordiging van erfpachters.	De enige partij met wie de gemeente primair juridisch te maken heeft is de parkeigenaar, tevens verpachter van alle gronden op het park. Ruimtelijk is de ingebrachte grond niet relevant.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
4.	Indieners betogen dat het onjuist is dat de gemeente eerst heeft geëist dat de parkeigenaar de overeenkomst met de erfpachters wijzigde om het bestemmingsplan aan te passen. Ze zijn erop tegen dat de erfpachtovereenkomst nu al – voordat het bestemmingsplan rechtskracht krijgt – wordt aangeboden aan (nieuwe) erfpachters. Verder verweren zij zich tegen het doorleggen van de financiële verplichtingen aan de erfpachters, die de overeenkomsten tot gevolg zouden hebben. Indieners verzoeken tot onderzoek van de bepalingen en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst.	Beide partijen zijn via de gemeente met elkaar in contact gebracht om tot een oplossing te komen. Vanuit het belang van de bewoners en huurders op het recreatiepark heeft de gemeente bij de parkeigenaar ervoor gepleit om de einddatum van de pachtperiode te heroverwegen. Hoe de parkeigenaar dat vervolgens heeft aangepakt is aan hem en strekt verder dan het bestemmingsplan. Deze reactie richt zich op de erfpachtovereenkomst. Dit onderdeel is ruimtelijk niet relevant. De zienswijzenprocedure over het bestemmingsplan is niet de geijkte weg om het verschil van inzicht aan te kaarten. Daarom laten wij dit deel van de zienswijze buiten beschouwing.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
5.	Indieners verzoeken een onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) in verband met de achtergronden van de (voormalige) bestuurders van de parkeigenaar.	Voor wat betreft de financiële verplichtingen uit de overeenkomst, heeft de parkeigenaar inmiddels voldaan aan de afspraken. Voor zover het gaat om de integriteit van de parkeigenaar of van voormalige bestuurders van het bedrijf, zijn de aandelen en de zeggenschap over de bedrijfsvoering op last van de rechter bij derden ondergebracht. Voor de gemeente zijn er geen redenen om de integriteit in het geding te trekken. De Wet Bibob biedt daarnaast ook geen nadere mogelijkheden om de integriteit te beoordelen. Op 7 februari 2013 hebben wij het verzoek voldaan	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
		Slotadvies		Voor wat betreft de ingebrachte punten onder 1 tot en met 5 adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren

Indiener 5	Ontvankelijkheidstoets		
	Tijdig ingediend, ontvankelijk		
Ingebrachte zienswijze	Inhoudelijke reactie	Ambtelijk advies	Standpunt college
1. Indiener brengt zijn zienswijze in tegen de beoogde	Wij zijn zeker van plan om met indiener en zijn cliënt in ge-	Reactie geeft aanleiding tot	



<p>maatregelen om de landschappelijke kwaliteit te versterken. Meer specifiek gaat het om de maatregelen die buiten het recreatiepark De Stille Wille zijn gelegen, op eigendom van derden waaronder die van zijn cliënt. Indiener wenst dat zijn cliënt nadrukkelijk wordt betrokken bij de uitwerking van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Zijn cliënt is bereid tot overleg.</p>	<p>sprek te gaan bij de verdere uitwerking van de maatregelen voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering op, grenzend aan of in de directe nabijheid / invloedssfeer van zijn percelen. Uitsluitend de maatregelen binnen het plangebied liggen vast; de overige maatregelen hebben een indicatief karakter en zijn uitwisselbaar binnen het projectportfolio Landschapsinvestering Oirschot (zie bijlage bij het bestemmingsplan). In de bijlage van de regels (bijlage 1) is een inrichtingsplan opgenomen waarmee de kwaliteit van het noordoostkwadrant van Stille Wille wordt vergroot. Per abuis is hier ook de omgeving opgenomen. Deze zal aangepast worden, in zoverre dat uitsluitend de kwaliteitsmaatregelen die binnen het plangebied verplicht worden, onderdeel vormen van het plan.</p>	<p>aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
	<p>Slotadvies</p>		<p>Bijlage 1 van de regels dient aangepast te worden</p>

Indiener 6	Ontvankelijkheidstoets		
	Tijdig ingediend, ontvankelijk		
Ingebrachte zienswijze	Inhoudelijke reactie	Ambtelijk advies	Standpunt college
<p>1. Indiener merkt op dat het bestemmingsplan niet bekend is gemaakt in de gemeenten Oisterwijk en Hilvarenbeek. Daardoor waren zijn cliënten niet op de hoogte van de plannen.</p>	<p>Het plan is bekend gemaakt via de wettelijke weg. Gezien de voorgeschiedenis rond het park en de communicatie rondom de voorbereiding van het bestemmingsplan (zo heeft de gemeente in 2016 bijvoorbeeld nog in een ruim gebied rond De Stille Wille nieuwsflitsen verspreid), had het feit dat er een bestemmingsplan in voorbereiding was, overigens geen verrassing hoeven zijn. Echter is het wel zo dat de communicatie zorgvuldiger had kunnen zijn in het kader van omgevingsdialog. Om hieraan tegemoet te komen heeft na de ontwerpfase een aantal bijeenkomsten (29 maart 2017 en 22 mei 2017) plaatsgevonden met omliggende agrarische ondernemers. Doel hiervan was de zorgpunten te bespreken en te bekijken of het plan aanpassingen behoeft richting vaststelling.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
<p>2. Indiener betoogt voorts dat de planologische borging van de landschappelijke kwaliteitsverbetering buiten het park ontbreekt.</p>	<p>De landschappelijke kwaliteitsverbetering buiten het recreatiepark zijn inderdaad niet in het bestemmingsplan geborgd. Het betreft een pakket van landschappelijke maatregelen dat nog nadere uitwerking behoeft. Het portfolio waarin de landschappelijke maatregelen staan beschreven, geeft binnen het zogenoemde 'landschappelijke raamwerk' een aantal gebieden weer waar kansen liggen om de kwaliteit van het landschap te versterken en te verbinden. De gebieden en</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	

Gemeente Oirschot



	opgaven zijn uitwisselbaar. De beleidsmatige borging is geregeld in de nog vast te stellen Omgevingsvisie Oirschot. Tenslotte is via een anterieure overeenkomst geregeld dat de initiatiefnemer een financiële bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering buiten het plangebied. De gemeente heeft tegelijkertijd de verplichting op zich genomen om daar uitvoer aan te geven. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering wordt in de komende jaren vorm gegeven.		
3. Ook betwijfelt indiener of sprake van kwaliteitswinst omdat de maatregelen oppervlakkig beschreven zijn.	In bijlage 1 van de regels is een inrichtingsplan opgenomen waarin de specifieke maatregelen binnen het plangebied zijn opgenomen. Daarnaast wordt de planologische mogelijkheid om ter plaatse van de noordoostkwadrant recreatiewoningen te realiseren uitgesloten. Hierdoor is sprake van en substantiële kwaliteitswinst ter plekke.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
4. Indiener meldt dat de voorgestelde maatregelen buiten het park niet op instemming van zijn cliënten kunnen rekenen. De maatregelen houden onvoldoende rekening met de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden, die in het bezit van zijn cliënten zijn.	Ten onrechte is een middels een voorwaardelijke verplichting een juridische status toegekend aan de gronden van indieners. Per abuis is gebruik gemaakt van een afbeelding en bijbehorende beschrijving, die tevens betrekking heeft op de gronden van indieners. De voorwaardelijke verplichting richt zich uitsluitend op de gronden binnen het plangebied. De bijlage zal daarom aangepast worden.	Reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
5. Indiener stelt zich de vraag of de hoogte van de bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering in verhouding staat tot de waardevermeerdering van de gronden op het recreatiepark.	Gezien de unieke aard en omvang van de ontwikkeling (allereerst de omvang, de recreatieverblijven die grotendeels al bewoond zijn, het uitgangspunt dat geen uitbreidende nieuwbouw plaats heeft, de bestaande uitstraling van het park) heeft de gemeente in overleg met de provincie gekozen voor een maatwerkoplossing. Deze aanpak sluit aan bij de aanpak die ook elders wordt gehanteerd voor gebieden die binnen de zone integratie stad-land, zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant vallen.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
6. Indiener bestrijdt dat het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een heldere uiteenzetting over de veranderingen op het recreatiepark in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarbij is de relatie gelegd met de status Integratie Stad-Land, bestaand stedelijk gebied, de relatie met de woningbouwbehoefte en de ontsluitings c.q. bereikbaarheid.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
7. Indiener merkt op dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in het Bor, omdat het Bor een toetsingskader biedt voor het permanent maken van recreatiebewoning.	In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat de ruimtelijke afweging mede wordt ondersteund in het Bor, waarin is bepaald dat permanent bewonen van recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	

Gemeente Oirschot



<p>8. Indiener merkt op dat plan is gelegen in Primair Agrarisch Gebied. Volgens indiener blijken de uitgangspunten voor het geuronderzoek niet te berusten op actuele vergunningsgegevens.</p>	<p>Volgens de geurverordening van de gemeente Oirschot en bijbehorende kaart is recreatiepark Stille Wille gelegen in buitengebied. Ook de aangrenzende gronden in zowel de gemeente Oirschot als de gemeente Hilvarenbeek liggen binnen 'buitengebied' en niet binnen primair agrarisch gebied. Wel is in de omgeving een zogenaamd landbouwontwikkelingsgebied gelegen met de naam 'landbouwontwikkelingsgebied Stille Wille'. Het plangebied is niet binnen het landbouwontwikkelingsgebied gelegen.</p> <p>De gemeente Hilvarenbeek houdt Web-BVB actueel. Als de (eventueel nieuw) vergunde geuremissie vergelijkbaar of lager is, dan hoeft er geen nader onderzoek naar geurhinder gedaan te worden. Er is geconstateerd dat er aanvullende/afwijkende informatie met betrekking tot de vergunningen in Hilvarenbeek. In het geuronderzoek is voor een één milieuvergunning abusievelijk niet uitgegaan van de laatst verleende milieuvergunning. Dit geldt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prins Bernhardweg 2: de vergunning is nieuwer dan de vergunning die in Web-BVB is opgenomen. De nieuwe geuremissie is een iets hoger dan de geuremissie waarmee is gerekend: 71851 ouE/s ten opzichte van 68770 ouE/s. Echter ligt de veehouderij aan Koningin Julianaweg 4 dicht bij het plangebied en heeft deze een grotere geuremissie (87943 ouE/s). Deze is dus maatgevend. Er zijn nieuwe berekeningen gemaakt op basis van de nieuwste milieuvergunningen. Het onderzoek naar geur zal hierop moeten worden aangepast. De geringe toename van de geuremissie zal geen merkbaar effect opleveren op de berekening van de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) en vormen geen beletsel voor het vervolg van de procedure. 	<p>Reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, wat betekent dat het geuronderzoek wordt aangepast.</p>	
<p>9. Verder stelt indiener dat bij permanente bewoning op den duur een strengere geurnorm zal gelden omdat sprake zou zijn van bebouwde kom in plaats van buitengebied... Er zal geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ook leidt dit tot beperking van de naburige veehouderijbedrijven.</p>	<p>Indiener stelt dat bij permanente bewoning op den duur een strengere geurnorm zal gaan gelden omdat de status zou wijzigen naar bebouwde kom. Uit jurisprudentie blijkt dat dit niet juist is. Zie: ABRvS, 200900791/1/M2 van 23 september 2009, waar een bungalowpark, ondanks een bepaalde dichtheid op het park zelf niet als bebouwde kom beschouwd wordt omdat de omgeving hoofdzakelijk bestaat uit landbouwgronden en bossen, op ruime afstand van de dorpskern. "De desbetreffende recreatiewoning maakt deel uit van een bungalowpark waarop circa 175 recreatie- en vakantie-woningen zijn gelegen. Het bungalowpark heeft een oppervlakte van ongeveer 7 hectare en ligt in het buitengebied, op ruime afstand van de kern van Ermelo. De omgeving van het park bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden en bossen.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	



	<p>Er is geen op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing. De omgeving van het bungalowpark heeft dan ook niet het karakter van een bebouwde kom. De recreatiewoningen op het bungalowpark hebben een woon- en verblijfsfunctie; ongeveer 60 woningen worden permanent bewoond. Weliswaar kan aan dit terrein een bepaalde dichtheid aan gebouwen en bevolking niet worden ontzegd, maar dit betekent naar het oordeel van de Afdeling niet dat het bungalowpark op zich zelf een bebouwde kom vormt." Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van een verandering in de normen voor geur in het gebied en dat omliggende veehouderijbedrijven meer last zullen hebben van het bungalowpark dan in de huidige situatie.</p> <p>Ook in de toekomst zal de gemeenteraad niet kiezen voor een bebouwde kom status voor het bungalow park.</p>		
	<p>Slotadvies</p>		<p>Voor wat betreft de ingebrachte punten onder 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 9 adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> <p>Voor wat betreft het ingebrachte punt onder 4 adviseren wij bijlage 1 van de regels dusdanig te wijzigen dat de voorwaardelijke verplichting uitsluitend van toepassing is voor gronden die binnen het plangebied vallen.</p> <p>Voor wat betreft het ingebrachte punt onder 8 adviseren wij het geuronderzoek aan te passen.</p>

Indiener 7	Ontvankelijkheidstoets		
	Tijdig ingediend, ontvankelijk		
Ingebrachte zienswijze	Inhoudelijke reactie	Ambtelijk advies	Standpunt college
1. Indiener maakt namens zijn cliënt bezwaar tegen de opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte in het bestemmingsplan. Voor het perceel van zijn cliënt	Het hoofdgebouw op het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 93 m2. Verder is er een bijgebouw op het perceel aanwezig; dit bijgebouw is nu al groter dan volgens het	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	



<p>meent indiener dat het bestemmingsplan ten minste 134,40 m2 moet toestaan. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geldt het uitgangspunt dat bestaand gebruik positief wordt bestemd. De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. (zie ABRvS 9 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY7993 en 11 maart 2015, nr. 201308826/1)</p>	<p>geldende bestemmingsplan toegestaan is (daarin geldt een oppervlaktemaat van 15 m2). In het nieuwe bestemmingsplan geldt een maximale oppervlaktemaat van 25 m2 voor bijbehorende bouwwerken waaronder bijgebouwen. Dit is naar ons oordeel ruimschoots voldoende.</p>		
<p>2. Indiener merkt op dat zijn cliënt niet akkoord gaat met de nieuwe erfpachtvoorwaarden als voorgesteld door de parkeigenaar. Hij meent dat er hoge kosten gemoed gaan met het realiseren van het bestemmingsplan (onder andere door het wegwerken van achterstallig onderhoud aan infrastructuur). Achterstallig onderhoud is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het park en niet van de erfpachters. Het is om die reden op voorhand onredelijk om een mogelijke waardestijging van het gepachte op de erfpachter te verhalen. De ontwikkeling tot natuurgebied is ook geen last die middels een exploitatieovereenkomst met een eigenaar kunt neerleggen bij erfpachters.</p>	<p>Deze reactie richt zich op de erfpachtovereenkomst. De zienswijzenprocedure over het bestemmingsplan is niet de geijkte weg om het verschil van inzicht aan te kaarten. Daarom laten wij dit deel van de zienswijze buiten beschouwing.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
<p>3. Indiener betwijfelt of de gemeente voldoende zorgvuldig heeft gehandeld gezien de achtergronden van de (voormalige) bestuurders. De bestuurder is onder curatele gesteld. Indiener schetst in de zienswijze de situatie van eigenaren van het park en het feit dat er een faillissementsaanvraag loopt tegen de bestuurder. Indiener trekt de financiële uitvoerbaarheid van de overeenkomst tussen gemeente en parkeigenaar in twijfel. Indiener betoogt dat de gemeente had moeten kiezen voor een exploitatieverordening, vanwege de hiervoor aangevoerde argumenten met betrekking tot de situatie van de bestuurders van het park. Er had niet gekozen mogen worden voor een exploitatieovereenkomst, omdat op voorhand al vaststaat dat de vergoeding van de exploitatiekosten niet verzekerd is volgens de wijze zoals benoemd in</p>	<p>Voor wat betreft de financiële verplichtingen uit de overeenkomst, heeft de parkeigenaar inmiddels voldaan aan de afspraken. Voor zover het gaat om de integriteit van de parkeigenaar of van voormalige bestuurders van het bedrijf, zijn de aandelen en de zeggenschap over de bedrijfsvoering op last van de rechter bij derden ondergebracht. Voor de gemeente zijn er geen redenen om de integriteit in het geding te trekken.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	

Gemeente Oirschot



artikel 6:12 lid 2 onder a Wro.			
4. Gezien artikel 3 Wet bibob had het college moeten overwegen om de overeenkomst niet te sluiten, omdat de vertegenwoordigers van de vennootschappen duidelijke banden hebben met de georganiseerde misdaad	Voor beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording bij indiener 3 en 4 nummer 5	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
5. De exploitatieovereenkomst is bij voorbaat waardeeloos, omdat er geen instemming is van de door de ondernemingskamer benoemde curator van de enige aandeelhouder. De kosten zijn nu niet verzekerd.	In de exploitatieovereenkomst is een betalingstermijn en een bedrag afgesproken. De betalingsverplichting is reeds voldaan. Om deze reden is er geen reden om te twifelen aan het al dan niet verzekerd zijn van de kosten.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
6. De inhoud van de exploitatieovereenkomst verzekert niet alle kosten waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, zoals dwingendrechtelijk is voorgeschreven in artikel 6:13 lid 1 Wro. Er is geen kaart bijgevoegd, geen duidelijke omschrijving van de werkzaamheden en voor onder meer het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg van nutsvoorzieningen etc. Daarnaast is er geen exploitatieopzet nader gedefinieerd zoals bedoeld in artikel 6:13 lid 1 onder c Wro en artikel 6.2.3 e.v. Bro.	Tussen de gemeente en de eigenaar van het park is een anterieure overeenkomst, overeenkomstig artikel 6.12 lid 2 j° artikel 6.24 Wro gesloten. Hierdoor zijn de kosten privaatrechtelijk verzekerd waardoor een exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6:12 lid 1 jo 6:13 wro, niet noodzakelijk is. De wettelijke eisen omtrent de inhoud en vorm van een anterieure overeenkomst zijn in de Wro minder uitgebreid dan voor een exploitatieplan.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	
7. Indiener voert voorts aan dat er sprake zou zijn van een hoge hypotheek op de gronden van het recreatiepark De Stille Wille. Als ingestemd wordt met dit ontwerp bestemmingsplan en de hypotheekverstrekker stopt de kredietverlening en laat de gronden veilen of verkoopt ze onderhands, dan zijn de kosten ook niet verzekerd zoals voorgeschreven in artikel 6:12 lid 2 onder a Wro.	Het is niet ongebruikelijk dat een deel van de kosten die voor de realisatie van een ontwikkeling wordt gefinancierd uit een bancaire lening. Het hypotheekrecht is een conditie die gesteld wordt door een geldverstrekker als zekerheid voor de lening. Ruimtelijk is deze zienswijze niet relevant.		
8.	Slotadvies		Voor wat betreft de ingebrachte punten onder 1 tot en met 7 adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren

Indiener 8	Ontvankelijkheidstoets		
	De zienswijze is verzonden op 9 maart. De gemeente Oirschot heeft een aanvullingstermijn gegeven tot 9 maart. In artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb staat dat het gaat om de datum van bezorging en niet om de datum van verzending bij het bepalen of de indiening van een zienswijze op tijd is. De aanvulling is binnen een week na het aflopen van de termijn bezorgd en derhalve op tijd. De zienswijze is daarom ontvankelijk.		
Ingebrachte zienswijze	Inhoudelijke reactie	Ambtelijk advies	Standpunt college
1. Pro forma ingediende zienswijze, tot en met 9 maart gelegenheid om de zienswijze aan te vullen. De ge-	De gemeente Oirschot deelt het standpunt van de gemeente Oisterwijk met betrekking tot de precedentwerking. Het is niet	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het	

Gemeente Oirschot



<p>meente Oisterwijk geeft aan bang te zijn voor precedentwerking wanneer permanent gewoond mag worden op recreatiepark Stille Wille. De locatie is gelegen op grote afstand van de kernen, zonder eigen voorzieningen. Een woongebied op deze locatie is ruimtelijk gezien niet gewenst. De gemeente Oisterwijk zal geen extra maatregelen treffen als het verharden van zandpaden.</p>	<p>zo dat door dit bestemmingsplan op elk willekeurig recreatiepark permanente bewoning mag plaatsvinden. Naast het feit dat hier sprake is van een unieke en specifieke situatie, moet in ieder geval ook de Verordening ruimte aangepast worden. Om die aanpassing van de Verordening ruimte tot stand te laten komen dient door het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk een verzoek ingediend te worden bij de provincie. Aangezien de gemeente Oisterwijk een dergelijke ontwikkeling niet wenst binnen haar gemeentegrenzen, zal zij dit besluit niet nemen. Precedentwerking is daardoor uitgesloten. De gemeente Oirschot heeft geen zeggenschap over zandpaden buiten haar gemeentegrenzen. In het plan is aangetoond dat de situatie verkeerskundig acceptabel is en aanpassing van de infrastructuur niet noodzakelijk is. Ook op dit punt deelt de gemeente Oirschot het standpunt van de gemeente Oisterwijk. De gemeente communiceert dit onderdeel met de Stille Wille.</p>	<p>bestemmingsplan</p>	
	<p>Slotadvies</p>		<p>Voor wat betreft het ingebrachte punt adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren</p>

Ambtshalve wijzigingen

Om het bestemmingsplan zo actueel mogelijk te krijgen worden enkele onderzoeken worden naar aanleiding van nieuwe informatie (vergunningen) geactualiseerd. Daarnaast is in bijgevoegde memo, zoals in de inleiding is aangegeven, een verdiepingsslag beschreven die leidt tot een beperkte wijziging van het bestemmingsplan.