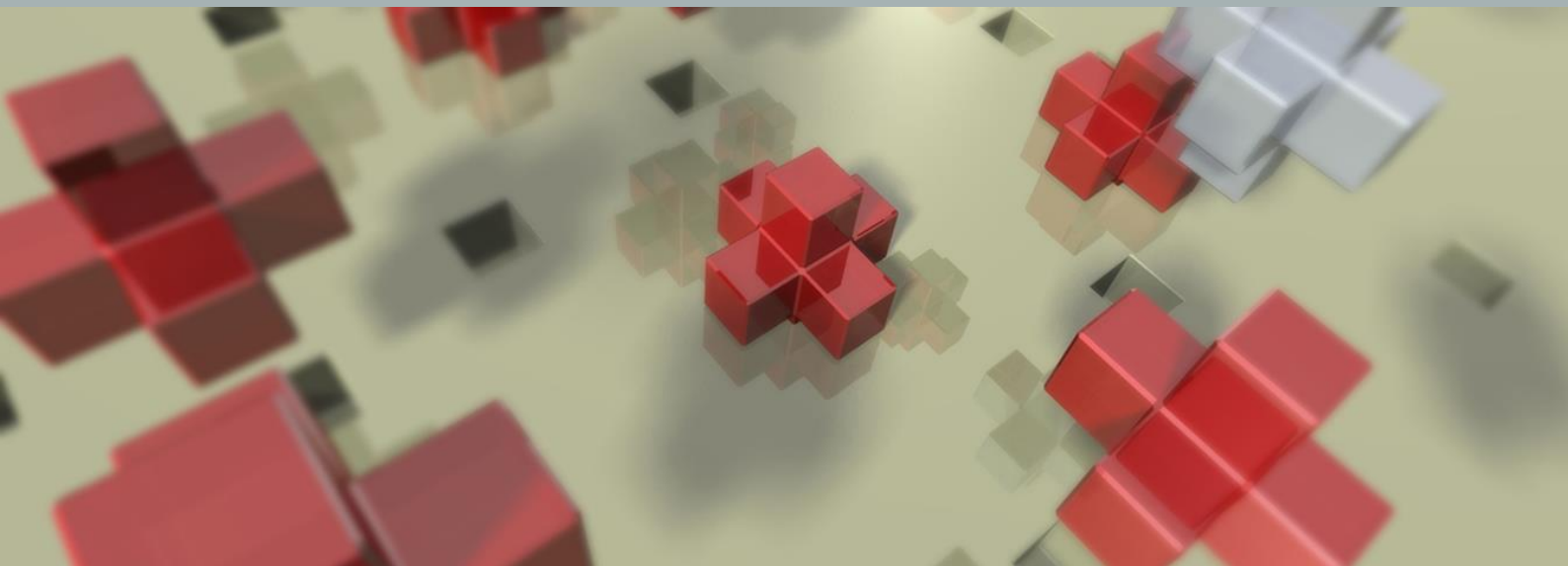


Bestemmingsplan De Stille Wille

Gemeente Oirschot

Vaststelling

NL.IMRO.BPDESTILLEWILLE2016-VAS17



Bestemmingsplan De Stille Wille

Gemeente Oirschot

Vaststelling

NL.IMRO.BPDESTILLEWILLE2016-VAS17

Rapportnummer:	211x08052.083266_1
Datum:	februari 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Groenestein, J. van Mierlo
Projectteam BRO/Reland:	Projectleider: Arjan van Dooren (Reland). Teamleden: Nico van Hooijdonk, Ruud Tak, Reinoud Vermoolen, Joost van der Aa
Concept:	maart 2016
Voorontwerp:	april 2016
Ontwerp:	december 2016
Vastgesteld:	20 juni 2017, aangepast en vastgesteld na herstelbesluit 27 februari 2018
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	Actualisatie bestemmingsplan voor recreatiepark De Stille Wille. Met het bestemmingsplan wordt permanent wonen mogelijk gemaakt op het park.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Vooraf

Het bestemmingsplan 'De Stille Wille' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op 20 juni 2017 is doormiddel van het herstelbesluit dat is genomen op 27 februari 2017 aangepast. De wijzigingen zijn in dit plan inzichtelijk gemaakt. Dat wil zeggen, de tekst die gewijzigd is ten opzichte van het op 20 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan is in dit plan inzichtelijk gemaakt. Alle wijzigingen zijn **cyaan gearceerd** weergegeven. De teksten die zijn verwijderd zijn **doorgehaald** en geel gearceerd weergegeven.

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding en doel	4
1.3 Leeswijzer	4
DEEL A – PLANOPZET	5
2. PLANOPZET	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Gebiedsprofiel	6
2.3 Beschrijving huidige situatie	7
2.4 Beschrijving toekomstige situatie	13
2.5 Geldende bestemmingsplannen	16
2.6 Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan	19
3. JURIDISCHE PLANOPZET	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Plansystematiek	22
3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	23
3.3.1 Inleidende regels	23
3.3.2 Bestemmingen	23
3.3.3 Algemene regels	24
3.3.4 Overgangs- en slotregels	24
3.4 Specifieke bestemmingsregels	25
DEEL B – VERANTWOORDING	28
4. BELEIDSKADER	29
4.1 Rijksbeleid	29
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	35
4.3 Conclusie Rijks- en provinciaal beleid	45

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	47
5.1 Verkeer en parkeren	47
6. MILIEUASPECTEN	48
6.1 M.e.r. beoordeling	48
6.2 Luchtkwaliteit	48
6.3 Akoestiek	50
6.4 Geurhinder	51
6.5 Externe veiligheid	52
6.6 Bodem	55
6.7 Bedrijven en milieuzonering	55
6.8 Conclusie woon- en leefklimaat	55
7. WAARDEN	56
7.1 Archeologische waarden	56
7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	56
7.3 Natuur	56
7.4 Waterparagraaf	58
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
9. OVERLEG EN INSPRAAK	61
9.1 Inspraak	61
9.2 Overleg	61
9.3 Vaststellingsprocedure	62

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkeersonderzoek
- Bijlage 2: Kwaliteitsverbetering De Stille Wille
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Geurhinderonderzoek
- Bijlage 5: Externe veiligheid
- Bijlage 6: Flora en faunaonderzoek
- Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 8: Waterparagraaf
- Bijlage 9: Nota van inspraak
- Bijlage 10: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De Stille Wille is een recreatiepark dat in de gemeente Oirschot, tegen de gemeentegrens van Oisterwijk en Hilvarenbeek is gelegen. Het park bestaat uit ongeveer 325 recreatiewoningen, die in grote mate permanent bewoond worden.

Omdat behoefte is aan een uniform planologisch regime voor het recreatiepark en om de mogelijkheid voor permanente bewoning te borgen, hetgeen de grond- en parkeigenaar en de bewoners wensen, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor De Stille Wille. Op recreatiepark De Stille Wille wordt sinds lange tijd en op grote schaal permanent gewoond. De verscheidenheid aan bestemmingsplannen, een breed scala aan juridische statussen, de grote schaal van de permanente bewoning en de lange duur dat dit al plaats vindt, maken de situatie er niet makkelijker op. Voortgaan op dezelfde weg kost veel inzet en middelen en zorgt voor veel onzekerheid en maatschappelijke problemen. Vanuit de wetenschap dat handhaving in de gegeven situatie een moeizaam traject oplevert en lang kan duren, zonder dat succes verzekerd is, heeft de gemeente zich georiënteerd op de mogelijkheid van legalisering van permanente bewoning op De Stille Wille. Het Rijk en de provincie heeft via het Bor en de Verordening ruimte handvatten geboden om de ruimtelijke afweging te ondersteunen met betrekking tot permanente bewoning op De Stille Wille.

De gemeenteraad heeft vooruitlopend op het bestemmingsplan op 29 september 2015 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Met de nota van uitgangspunten ligt de weg vrij voor het college van burgemeester en wethouders om aan de slag te gaan met het nieuwe bestemmingsplan. De nota is tot stand gekomen op basis van overleg met de provincie en de grond- en parkeigenaar. De nota van uitgangspunten ging eerst nog uit van een mix-scenario, waarbij een deel van het park de dubbelbestemming zou krijgen en een ander (niet-bewoond) deel uitsluitend de recreatieve functie zou behouden. Na overleg met de provincie in november 2015 heeft het college besloten om voor het gehele park de dubbelbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

"Het mix-scenario blijkt bij nader inzien (juridisch) bijzonder moeilijk sluitend te maken. Het is namelijk juridisch zeer de vraag of er ruimtelijk relevante criteria zijn om onderscheid te maken tussen de verschillende gebruiksvormen en dus te bepalen welk recreatieverblijf aan de beurt wanneer we de flexibiliteitsbepaling toepassen. Tegelijkertijd hebben we gemerkt dat het voor de bewoners en recreanten van het recreatiepark tot erg veel onduidelijkheid leidt en dat het nauwelijks uit te leggen is hoe het onderscheid te maken is. Dit hebben we gemerkt tijdens de informatieavond voor de bewoners en recreanten van het park op 11 november 2015.

De provincie wil gaan voor een kwalitatieve koers op woningbouw en volkshuisvesting. Die koers biedt een opening om de huidige, getalsmatige benadering van de woningbouwprogrammering veel meer kwalitatief in te steken, zodat uitruil tussen gemeenten aanzienlijk gemakkelijker wordt.

Niet de aantallen maar de maatschappelijke opgaven in stedelijk gebied zoals herbestemming van erfgoed en maatschappelijk vastgoed worden dan leidend."

Via een herziening van de bestemmingsplannen moet erin worden voorzien dat (op termijn) permanente bewoning voor alle recreatiewoningen juridisch wordt geborgd. Daarvoor heeft het college bestuurlijk overleg met de provincie, de regio en de buurgemeenten gevoerd. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om in te stemmen met de gekozen oplossingsrichting en het bestemmingsplan als zodanig vast te stellen.

1.2 Aanleiding en doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het vaststellen van een uniform planologisch regime voor het hele recreatiepark en het juridisch borgen van het gebruik van de recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning. Daarnaast is een gemeente verplicht om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien en is 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden die gemeenten verplichten volgens landelijke standaarden bestemmingsplannen te digitaliseren zodat ze voor iedereen eenvoudiger raadpleegbaar zijn. De huidige bestemmingsplannen voldoen hier niet aan.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied: het gebieds- en projectprofiel en een beschrijving van het vigerende bestemmingplan. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het overleg en de inspraak aan de orde.

DEEL A – PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de vigerende planologische regeling voor Recreatiepark De Stille Wille geactualiseerd. Voor Recreatiepark De Stille Wille worden de geldende regelingen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen aangepast op de nieuwe situatie en aangepast conform de nieuwe standaarden.

Tenslotte wordt op basis van de nota van uitgangspunten permanente bewoning mogelijk gemaakt in de alle recreatieverblijven. Hiervoor is een aparte regeling in het plan opgenomen.

Dit hoofdstuk bevat onder andere een beschrijving van de huidige situatie van de omgeving van het plangebied en het plangebied. Ook wordt ingegaan op het proces dat tot op heden heeft plaatsgevonden omtrent de legalisering van permanente bewoning van Recreatiepark De Stille Wille. Daarna volgt een beschrijving van de gewenste situatie en wordt tenslotte ingegaan op de vigerende bestemmingen van het plangebied.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is in het westen van de gemeente Oirschot gelegen, tegen de grens van de buurgemeenten Oisterwijk en Hilvarenbeek. Het recreatiepark is precies tussen Oirschot en Moergestel gelegen. Naast het recreatiepark zelf, omvat het plangebied ook de brandstoftank van het park, die even ten noordoosten van het park aanwezig is. De directe omgeving bestaat uit agrarische gronden afgewisseld met kleine bosjes en groenstructuren. Het merendeel van de omliggende functies betreffen agrarische bedrijven, afgewisseld met enkele woningen.

De omgeving bestaat uit een dekzandrug afgewisseld met dekzandvlaktes. Deze dekzandgebieden worden begrensd door twee beekdalen, die van de Reusel en die van de Beerze. Ten zuiden van het plangebied ligt het Wilhelminakanaal. Rondom het recreatiepark zijn verschillende natuurgebieden gelegen zoals de Kampina, de Mortelen en landgoed Baest. De omgeving betreft een jonge verkaveling dat te zien is aan de ruimere verkaveling. In figuur 2.1 is de globale ligging van recreatiepark De Stille Wille weergegeven.



Figuur 2.1 Globale ligging De Stille Wille, inclusief gemeentegrenzen

2.3 Beschrijving huidige situatie

Grond- en parkeigenaar van recreatiepark De Stille Wille (De Jong Beleggingen en J. de Jong Holding) geven percelen uit via een erfpachtconstructie. Recreatiepark De Stille Wille is in eigendom van De Jong Holding B.V., De Jong Holding B.V. en geeft de percelen uit via een erfpachtconstructie. Het park bestaat sinds 1968 en is in de loop der tijd een aantal keer uitgebreid. Het park heeft een oppervlakte van circa 50 hectare, waarvan het grootste deel in de gemeente Oirschot is gelegen. Een klein deel, in hoofdzaak een stuk grond met daarop het receptiegebouw, is in de gemeente Oisterwijk gelegen.

Het park heeft een ruime opzet en een groene uitstraling. In figuur 2.2 is een luchtfoto weergegeven waarop te zien is dat het park bosrijk is.

Ongeveer 11,2 hectare (noordoostelijk deel) van het terrein is onbebouwd en bestaat uit een wandelbos met brede rechte paden dwars door het bos heen. Hierdoor wordt het bos in vier delen opgesplitst, elk met zijn eigen karakter. Het bos bevat in de huidige situatie een overvloed aan invasieve soorten zoals Amerikaanse Vogelkers en opslag van jonge sparren. Met de juiste maatregelen heeft het bos potentie om het landschap kwalitatief te versterken en een recreatieve meerwaarde te worden voor het park en zijn omgeving. In figuur 2.3 is een topografische ondergrond weergegeven waarop duidelijk te zien is welke delen van het park bebouwd zijn en welke delen onbebouwd.



Figuur 2.2 Luchtfoto De Stille Wille



Figuur 2. 3 Uitsnede topografische kaart De Stille Wille

Het uitgangspunt van het recreatiepark was dat er vanuit werd gegaan dat het verblijf in alle jaargetijden mogelijk zou moeten zijn. In de loop der tijd zijn daardoor circa 325 bungalows/verblijven gerealiseerd, in grootte variërend van minder dan 50 tot ruim 100 vierkante meter bebouwde oppervlakte op bospercelen van 600 tot 1200 vierkante meter. Zoals te zien is op figuur 2.3 is het meest oostelijke deel van het park het dichtst bebouwd en zijn percelen richting het westen en zuiden wat ruimer. Het park beschikt over een aantal faciliteiten waarvan de bezoekers gebruik kunnen maken, waaronder twee zwembaden, twee verlichte tennisbanen, visvijvers en jeu de boulesbanen.

De voormalige beheerderswoning, het kantoor en het receptiegebouw (155 m²) van het park bevinden zich aangrenzend aan het park in de gemeente Oisterwijk. Omdat deze functies in de gemeente Oisterwijk zijn gelegen maken deze geen onderdeel uit van het plangebied. In figuur 2.4 is aangegeven waar de verschillende voorzieningen op het park zijn gelegen.

Op het park is een bewonersraad en een vereniging actief. De vereniging Bestwil (met ongeveer 170 huiseigenaren als lid) zet zich, als vereniging van erfpachters van Landgoed De Stille Wille, in voor de belangen van de aangesloten leden. Hoofddoel daarbij is om het wonen en recreëren op dit prachtige landgoed zo aangenaam mogelijk te maken, zowel op sociaal/maatschappelijk alsook op materieel verantwoorde wijze. Er is sinds september 2015 een tweede bewonersvereniging in het leven geroepen, de Vereniging Huiseigenaren en Huurders Stille Wille, afgekort VHSW. Deze bewonersvereniging behartigt de belangen van huiseigenaren en huurders op Stille Wille.

Beide verenigingen zijn vertegenwoordigd in de Bewonersraad De Stille Wille. Deze bewonersraad heeft een aantal belangrijke functies namens de bewoners. De bewonersraad fungeert o.a. als spreekbuis naar de grond- en parkeigenaar van het landgoed (De Jong Beleggingen BV), en naar de gemeente en andere instanties. Een andere wezenlijke taak is om, in samenspraak met de exploitatiemaatschappij De Stille Wille Brabant BV, het landgoed/recreatiepark zo optimaal mogelijk te beheren binnen een verantwoord kostenbeleid.

Naast het gebruik van de aanwezige woningen ten behoeve van verblijfsrecreatie, vindt al jaren permanente bewoning plaats op het recreatiepark. De gemeente heeft sinds 2006 een handhavingstraject ingezet om handhavend op te treden tegen illegale permanente bewoning van recreatieverblijven op het park. Via het handhavingsbeleid heeft de gemeente getracht de bewoning op korte en langere termijn te beëindigen. In bepaalde gevallen konden bewoners een persoons- en objectgebonden vrijstelling krijgen, mits ze konden aantonen aan de gestelde voorwaarden te kunnen voldoen. In andere gevallen heeft de gemeente bewoners een gedoogbeschikking verleend. Die laatste zijn later door de rechter vernietigd. Hieruit komt naar voren dat handhaving een langdurig en moeizaam proces is. In 2009 hebben bewoners de gemeente verzocht om naast recreatief verblijf, permanent bewonen mogelijk te maken.

Sindsdien loopt een proces om te komen tot een oplossing voor de permanente bewoningsproblematiek op het recreatiepark De Stille Wille. Nadat bewoners van het park in september dat jaar een verzoek deden aan de gemeenteraad om de dubbelbestemming op te nemen voor het park, volgde een haalbaarheidsonderzoek waarvan de resultaten op 31 mei 2011 de raad deden besluiten in principe medewerking te verlenen aan de dubbelbestemming. Hierop volgde een langdurig overlegproces met grond- en parkeigenaar, maar ook met de provincie over de uitwerking van de kaders. Nadat de gemeente in 2012 een verzoek tot aanpassing van de Verordening ruimte indiende bij de provincie hebben Provinciale Staten uiteindelijk in oktober 2014 de Verordening daadwerkelijk aangepast. Dat betekent dat de provincie Noord-Brabant de aanduiding "Integratie stad-land" heeft vastgelegd op de locatie van het recreatiepark.

Op 2 juni 2015 heeft een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad plaatsgevonden. Daarin is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken rond de dubbelbestemming op het recreatiepark De Stille Wille. Tijdens deze bijeenkomst is aangegeven dat er beleidsmatig ruimte is om de bestemming te herzien, maar dat een aantal punten verder uitgewerkt moeten worden waaronder het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit.

Na de bijeenkomst zijn de gesprekken met de grond- en parkeigenaar voortgezet. Dit heeft begin augustus 2015 geleid tot een voorlopig overeenstemming tussen partijen, waarbij ook een oplossing is gevonden voor de openliggende vraagstukken.

Op 29 september 2015 is bovenstaande behandeld in de raadsvergadering van de gemeente Oirschot. In deze raadsvergadering heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 2.4 Ligging faciliteiten recreatiepark De Stille Wille

2.4 Beschrijving toekomstige situatie

Met het voorliggend bestemmingsplan beoogt de gemeente niet alleen voor de komende tien jaar een actueel juridisch-planologisch kader te bieden, maar ook om de **grond- en parkeigenaar** en de gebruikers van het park een duurzaam en wenkend toekomstperspectief te bieden. De **grond- en parkeigenaar**, De Jong Holding, wil dat het park aantrekkelijk blijft voor de huidige en toekomstige gebruikers en dat er een duurzaam gezonde exploitatie van het park mogelijk is. De gemeente wil ook daarom dat er een actueel bestemmingsplanregime komt voor het park. Een dubbelbestemming kan de huidige bewoningsproblematiek oplossen. Voor de maatschappelijke problematiek (handhaving, onverkooptbare verblijven, uitblijven van investeringen, financiële nood, leegstand, verpaupering, sociale problemen) die voorkomt uit de huidige situatie ontstaat een oplossing die voor bewoners, **grond- en parkeigenaar** en gemeente nieuw perspectief biedt.

Niet alleen wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor permanent bewonen van recreatiepark De Stille Wille mogelijk gemaakt, ook wordt er geïnvesteerd in omgevingskwaliteiten die met dit bestemmingsplan worden geborgd. Het plangebied van De Stille Wille maakt deel uit van een landschappelijk raamwerk dat zich uitstrekt over de gemeente Oirschot en niet ophoudt bij de gemeentegrenzen (zie figuur 2.5).

Met de versterking van landschap en natuur draagt de gemeente bij aan de ambities om Oirschot aantrekkelijk te houden om er te wonen, werken en recreëren. Ruimtelijke initiatieven moeten per saldo een positieve bijdrage leveren aan het landschap. Een wijze waarop dit tot stand komt is landschappelijke kwaliteitsverbetering.



Figuur 2.5 Landschappelijk raamwerk

Voor de Stille Wille bestaat hebben we deze landschappelijke kwaliteitsverbetering specifiek gemaakt en vertaald naar een portfolio. Het portfolio is trendsettend voor andere ruimtelijke initiatieven.

Voor De Stille Wille bestaat deze kwaliteitsverbetering uit twee delen. Een deel heeft betrekking op het grondgebied van De Stille Wille en het tweede deel heeft betrekking op het grondgebied buiten De Stille Wille. Beide delen zijn verenigd in een Projectenportfolio Landschapsinvestering Oirschot. Het portfolio is door de gemeente samengesteld en bestaat uit een aantal projecten die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Oirschot. Het portfolio is een bijlage bij het raadsvoorstel Bestemmingsplan Stille Wille en is voor de inwoners digitaal raadpleegbaar via de website van de gemeente Oirschot. Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen geldt voor veel initiatieven een kwaliteitsverbeteringsopgave. Niet iedere initiatiefnemer heeft echter de mogelijkheid om een fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren. Zij kunnen toch aan de kwaliteitsverbeteringsopgave voldoen wanneer zij een bijdrage leveren aan het projectportfolio van de gemeente Oirschot. Dat wil zeggen dat de initiatiefnemers een financiële kwaliteitsverbeteringsopgave toepassen. Zij leveren deze financiële kwaliteitsverbeteringsopgave aan de gemeente Oirschot die daardoor de verplichting overneemt om de fysieke maatregelen te realiseren. Deze afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten. Voor De Stille Wille geldt dat zij zowel een fysieke als financiële kwaliteitsverbeteringsopgave toepassen. De fysieke kwaliteitsverbeteringsopgave vindt plaats in de zogenaamde Noordoostkwadrant van recreatiepark De Stille Wille. De gemeente zal de financiële kwaliteitsverbetering inzetten op projecten die zijn opgenomen in het Projectenportfolio.

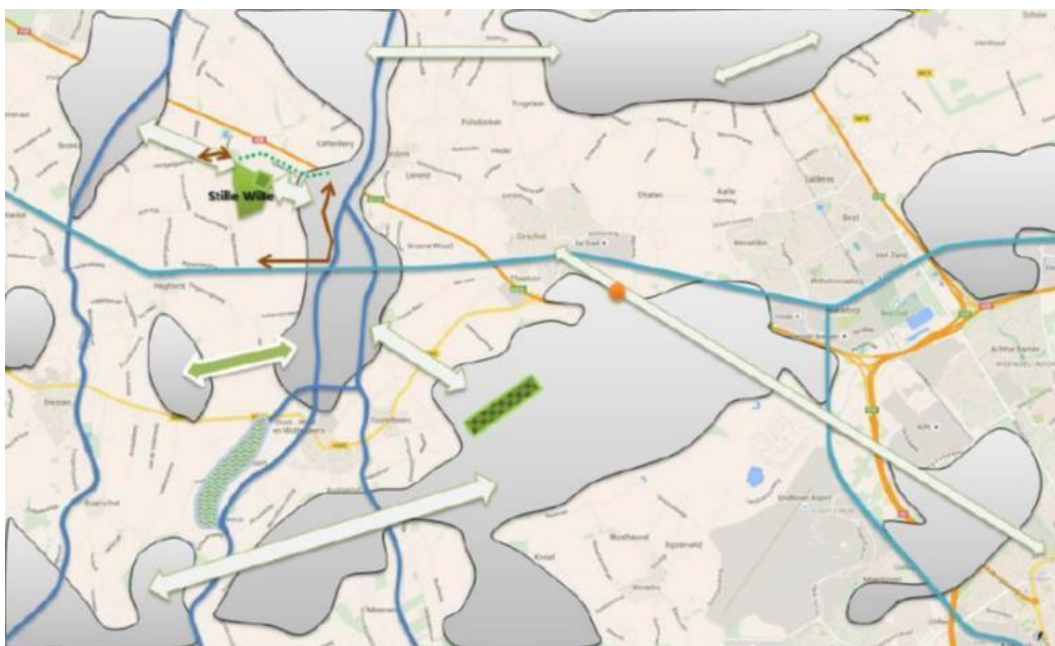
Voor de verplichte en noodzakelijke investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering hebben de parkeigenaar en de gemeente afspraken gemaakt welke erin voorzien dat ontbrekende schakels in dit raamwerk worden ingevuld en het raamwerk wordt versterkt. Achter elke schakel is aangegeven of recreatiepark de Stille Wille in financiële of fysieke zin haar inspanning levert om aan de kwaliteitsverbetering te voldoen. Wanneer is aangegeven dat sprake is van een fysieke opgave, heeft dit tot gevolg dat deze verankerd is in de regels van het bestemmingsplan doormiddel van een voorwaardelijke verplichting. Wanneer sprake is van een financiële opgave, betekent dit dat de gemeente verantwoordelijk is voor de realisatie van de kwaliteitsverbeteringsopgave. De gemeente verplicht zich daarmee om de fysieke kwaliteitsverbeteringsopgave te realiseren. De gemeente zal hierover in iedere geval verantwoording moeten af leggen tegenover de provincie (in haar regionaal ruimtelijke overleggen). Daarbij zijn — niet limitatief — de volgende opgaven in beeld (zie ook figuur 2.6):

- Inzet noordoostkwadrant De Stille Wille (fysiek circa 11 hectare bosgebied);
- Herstel laanbeplanting langs de Bekersberg (financieel);
- Recreatieve versterking Baest door aanleg of aanwijzing wandel- en fietsroutes en aanplant bomen en overige beplanting (financieel);
- Realisatie van ecologische verbindingszone tussen Landgoed Baest en Het Stuk (Hilvarenbeek), waarmee Het Stuk niet meer geïsoleerd ligt (financieel);
- Beleefbaar maken van het historische en monumentale Nederlandse legerkamp (Belgische Opstand) uit de periode 1830 (Belgische Opstand)(financieel);
- Ecologische en recreatieve inrichting van het omleidingskanaal van de Beerze als groene drager in het landschap (financieel);
- Bijdrage aan ontwikkelingen in de Groene Corridor (financieel).

En eventueel:

- Verbeteringen rond de Oude Grintweg als verbinding naar het Groene Woud (financieel);
- Landschapsprojecten tussen Oirschot en Best (financieel);

De ruimtelijke situatie (verkaveling en bebouwing) zal in de toekomst nagenoeg onveranderd blijven. Het verschil is met name dat permanent wonen wordt toegestaan op het recreatiepark. De bestemmingswijziging ten behoeve van permanent wonen is op aanvraag van de bewoners en van De Jong Holding in dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.6 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Voor de verplichte en noodzakelijke investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering hebben de grond- en parkeigenaar en de gemeente juridisch bindende afspraken gemaakt welke erin voorzien dat het landschappelijk raamwerk (zie figuur 2.6) in kwalitatieve zin wordt verbeterd. In het eerder genoemde Projectenportfolio (gebaseerd op het landschappelijk raamwerk) is daarom een aantal schakels opgenomen die in aanmerking komen voor verbetering. Door te investeren in deze schakels zal het raamwerk als geheel beter gaan functioneren en zorgen voor een kwalitatieve meerwaarde in landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie. Het Projectenportfolio geeft projecten die aantoonbare landschappelijke meerwaarde hebben, maar is niet uitputtend. Onderdeel daarvan is onder andere de Noordoost-kwadrant van recreatiepark De Stille Wille. Doordat De Stille Wille deze Noordoost-kwadrant in eigendom heeft kan de grond- en parkeigenaar op die plek voorzien in een fysieke kwaliteitsverbetering. Daarnaast heeft de grond- en parkeigenaar afspraken gemaakt met de gemeente Oirschot met betrekking tot kwaliteitsverbeterende maatregelen buiten recreatiepark De Stille Wille. De grond- en parkeigenaar zorgt voor de financiering van deze maatregelen en de gemeente neemt de

verantwoordelijkheid voor de fysieke kwaliteitsverbetering. Het Projectenportfolio zal hiervoor leidend zijn.

Daarbij zijn onder andere de volgende opgaven in beeld:

- Herstel laanbeplanting langs de Bekersberg;
- Recreatieve versterking Baest door aanleg of aanwijzing wandel- en fietsroutes en aanplant bomen en overige beplanting;
- Realisatie van ecologische verbindingszone tussen Landgoed Baest en Het Stuk (Hilvarenbeek), waarmee Het Stuk niet meer geïsoleerd ligt;
- Beleefbaar maken van het historische en monumentale Nederlandse legerkamp (Belgische Opstand) uit de periode 1830;
- Ecologische en recreatieve inrichting van het omleidingskanaal van de Beerze als groene drager in het landschap;
- Bijdrage aan ontwikkelingen in de Groene Corridor.
- Verbeteringen rond de Oude Grintweg als verbinding naar het Groene Woud;
- Landschapsprojecten tussen Oirschot en Best.

De totale kwaliteitsverbetering (fysiek en financieel) zijn op een zorgvuldige wijze tussen grond- en parkeigenaar en gemeente tot stand gekomen. Ook de provincie was hier nauw bij betrokken. De basis voor de kwaliteitsverbetering wordt immers gevormd door het provinciale beleid. De gemeente heeft dat beleid geconcretiseerd en vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen¹. Zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 4) biedt ruimte voor maatwerk, wat in dit geval noodzakelijk was. Het park ligt in de Verordening ruimte immers in de zone integratie stad-land. Hier kan in een stedelijke ontwikkeling worden voorzien, mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen de aanduiding "integratie stad-land" of de naaste omgeving.

De ruimtelijke situatie (verkaveling en bebouwing) zal in de toekomst nagenoeg onveranderd blijven. Het verschil is met name dat permanent wonen wordt toegestaan op het recreatiepark. De bestemmingswijziging ten behoeve van permanent wonen is op aanvraag van de bewoners en de grond- en parkeigenaar in dit bestemmingsplan opgenomen. De fysiek kwaliteitsverbeteringsopgave (Noordoostkwadrant) die inherent is aan deze ontwikkeling is daarom ook geborgd in dit bestemmingsplan.

Daarnaast wordt de huidige aanwezige propaanopslagtank juridisch geborgd met dit bestemmingsplan.

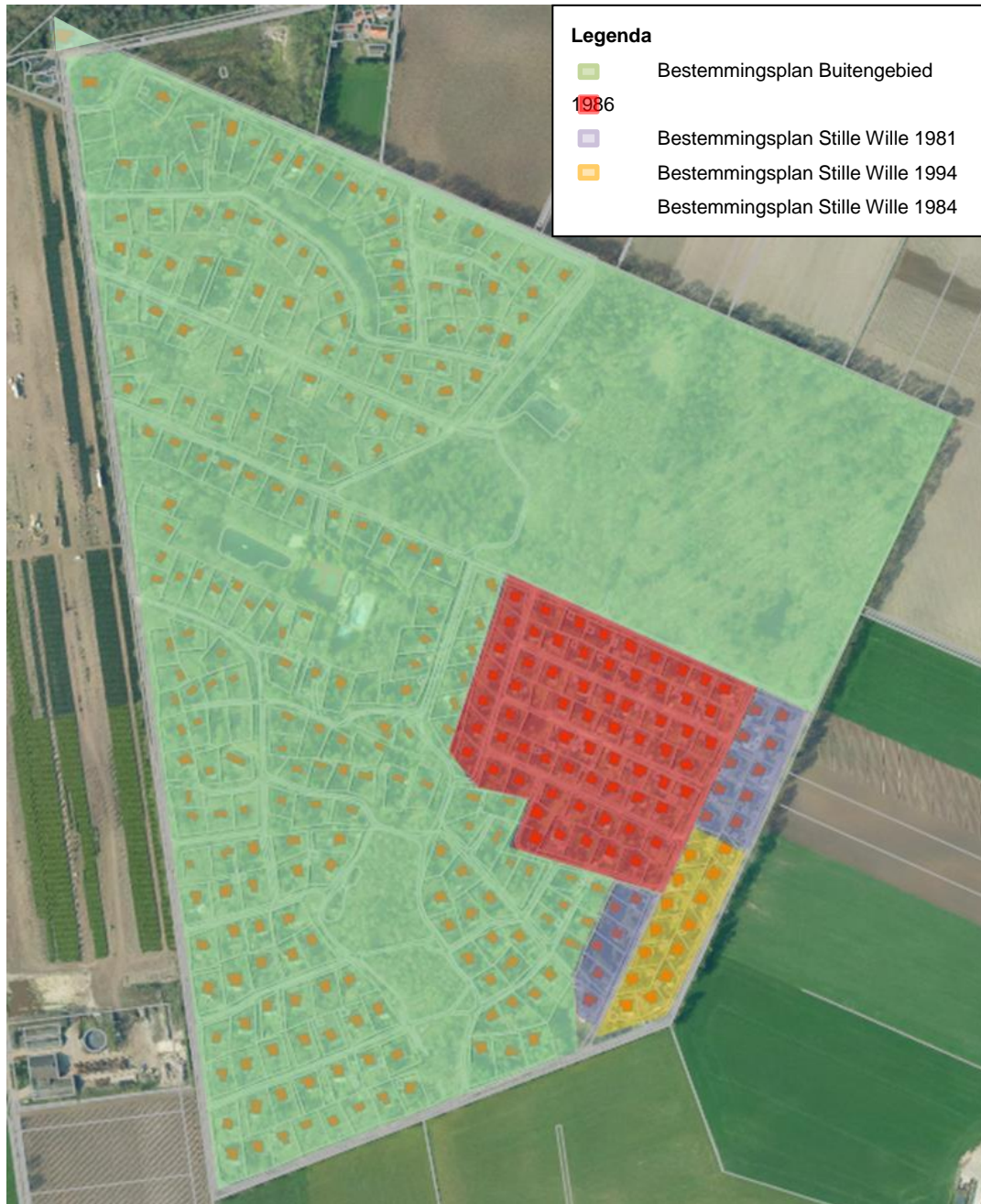
2.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn in de huidige situatie vier bestemmingsplannen geldend. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de regelingen die in deze plannen zijn opgenomen. In figuur 2.7 is aangegeven welke bestemmingsplan voor welk deel van het plangebied geldend zijn.

¹ Samen met de andere Kempengemeenten.

Bestemmingsplan Stille Wille 1981

Bestemmingsplan Stille Wille 1981 betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied ten behoeve van de realisering van de 5^e fase van het recreatiepark met respectievelijk 95 zomerhuisjes. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 15 maart 1983. Met dit bestemmingsplan worden twee typen recreatiewoningen mogelijk gemaakt (type A en type B).



Figuur 2.7 Geldende bestemmingsplannen De Stille Wille

Type A recreatiewoningen mogen een maximale bebouwd oppervlak hebben van 90 m² met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 6,5 meter. Bij elke recreatiewoning is een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 15 m² toegestaan.

Type B recreatiewoningen mogen een maximale bebouwd oppervlak hebben van 70 m² met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 6,5 meter. Bij elke recreatiewoning is een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 15 m² toegestaan.

Bestemmingsplan Stille Wille 1984

Het bestemmingsplan betreft een formele wijziging van het vigerende bestemmingsplan Stille Wille '81, dat door de raad op 30 juni 1981 werd vastgesteld en op 14 december 1983 door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd.

Met deze wijziging was het mogelijk geworden om binnen het plangebied 14 klasse A recreatiewoningen te realiseren (zie voor bouwmogelijkheden onder "bestemmingsplan Stille Wille 1981") en 30 klasse C woningen.

Type C recreatiewoningen mogen een maximale bebouwd oppervlak hebben van 30 m² met een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale nokhoogte van 3,5 meter. Een bijgebouw is niet toegestaan.

Bestemmingsplan Buitengebied Oost-, West- en Middelbeers 1986

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 februari 1986 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 18 november 1986. Met dit bestemmingsplan is vastgesteld dat ter plaatse van het plangebied 226 recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden met de volgende maatvoering:

<u>Oppervlakte:</u>	<u>maximale aantal:</u>
tot 50 m ²	87 stuks
Van 50 tot 60 m ²	35 stuks
Van 60 tot 70 m ²	49 stuks
Van 70 tot 80 m ²	30 stuks
Van 80 tot 90 m ²	11 stuks
Van 90 tot 100 m ²	6 stuks
Van 100 tot 110 m ²	5 stuks
Van 110 tot 120 m ²	2 stuks
<u>Van 120 tot 130 m²</u>	<u>1 stuks</u>
Totaal	226 stuks

De bouwhoogte is begrensd op maximaal 5,5 meter. Per recreatiewoning is een bijgebouw van maximaal 15 m² toegestaan. Daarnaast is in het plangebied een aantal gebouwen ten behoeve van algemeen nut, zoals toiletgebouwen, kampwinkel, kantine, toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m², waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen. Ook is een kinderboerderij toegestaan met een maximale inhoud van 450 m³ en tenslotte een zwemgelegenheid met

een wateroppervlak van maximaal 5.000 m², een maximaal bebouwd oppervlak van 500 m² met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Bestemmingsplan Stille Wille 1994

Op 14 maart 1995 is dit bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan was een herziening van een deel van bestemmingsplan Stille Wille 1984. Met dit bestemmingsplan werden de 30 type C recreatiewoningen gewijzigd in 10 klasse A woningen (zie voor bouwregeling beschrijving onder kopje “bestemmingsplan Stille Wille 1981”).

2.6 Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen is een aantal wijzigingen opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat voor een deel om de bestemmingsplansystematiek en een deel is inhoudelijk van aard.

Bestemmingsplansystematiek

Met de intrede van de Wro (2008) is het verplicht om bestemmingsplannen op te stellen conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012). Tevens dient het bestemmingsplan de planregels, gebaseerd op SVBP2012 qua systematiek, nader ingericht volgens gemeentelijke wensen en inhoudelijk gevuld vanuit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de inwerkingtreding van de Wabo/Bor.

De (digitale en analoge) verbeelding, de technische opbouw van de verbeelding is conform de eisen van DURP2012. De visuele verschijningsvorm van de verbeelding wordt bepaald door het IMRO2012.

Voor het hele park is de bestemming “Recreatie” opgenomen. Ter plaatse van de verschillende kavels is een bouwaanduidingsvlak opgenomen. Hierdoor ontstaat een eenduidige generieke regeling waarover geen discussie kan ontstaan. Met de voorgestelde regeling ontstaat een eenduidige generieke regeling waarover geen discussie kan ontstaan. Ter plaatse van de voorzieningen (bijvoorbeeld het zwembad) wordt een specifieke aanduiding opgenomen. Ook de voorzieningen (afhankelijk of er gebouwen op staan) worden voorzien van een bouwvlak.

Inhoudelijk

Vanwege het grote verschil in percelen en rechten is er voor gekozen om dit te uniformeren en de bouwrechten op te splitsen in drie delen. Deze driedeling komt voort uit een ruimtelijke inventarisatie in combinatie met bestaande rechten uit de geldende bestemmingsplannen. Door de gemeente Oirschot is besloten om een zoveel mogelijk eenduidige regeling op te nemen in het bestemmingsplan, wat betekent dat de volgende onderverdeling in bouwrechten in het bestemmingsplan wordt aangehouden:

- Recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 70 m² (≤ 70 m²);
- Recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 100 m² (70 – 100 m²);
- Recreatiewoningen met een maximale oppervlakte groter dan 100 m² (specifiek vastgelegd).

Voor elke kavel geldt dat er naast het recreatief verblijf (recreatiewoning) één of meerdere bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden. De gezamenlijke oppervlakte daarvan betreft 25 m². In de regels is onderscheidt gemaakt met betrekking tot de bouwhoogte voor overkappingen en carports en andere bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen). De maximale bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een overkapping betreft 4,75 meter. Voor overkappingen en carports is de maximale hoogte 3,5 meter.

Over het hele terrein wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – permanent wonen toegestaan' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat naast het recreatief verblijven ook permanent wonen van de recreatiewoningen is toegestaan.

Natuur

Voor het noord-oostelijk kwadrant van recreatiepark De Stille Wille wordt kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van natuurlijke en landschappelijke investeringen. Deze kwaliteitsverbetering wordt juridisch geborgd door de bestemming "Natuur" op te nemen op de verbeelding en in de regels.

Voorwaardelijke verplichtingen

Omdat sprake is van een bijzondere regeling en daardoor een nieuwe functie (wonen) wordt toegestaan is het van belang dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Brandveiligheidsvoorzieningen, aanleg van natuur, en het bouwbesluit zijn daarom in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wanneer hier niet aan wordt voldaan is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan het gebruik (permanente bewoning) niet worden toegestaan. Deze publiekrechtelijke borging is van belang voor de gebruikers/erfpachthuursders. De voorwaardelijke verplichting geldt voor het gebruik of bouwen op de gronden en houdt relatie met verschillende aspecten waaronder kwaliteitsverbetering

Bos

Voor het Noordoostelijk-kwadrant van recreatiepark De Stille Wille worden kwaliteitsverbeterende maatregelen toegepast in de vorm van natuurlijke en landschappelijke investeringen. Deze kwaliteitsverbeterende maatregelen worden juridisch geborgd door de bestemming "Bos" op te nemen op de verbeelding en in de regels.

Voorwaardelijke verplichting

Omdat sprake is van een bijzondere regeling en daardoor een nieuwe functie (permanent wonen) wordt toegestaan is het van belang dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. De ontwikkeling van natuur (bos) is daarom in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wanneer hier niet aan wordt voldaan is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan het gebruik (permanente bewoning) niet worden toegestaan. Deze publiekrechtelijke borging is van belang voor de gebruikers/erfpachters/huursders. De voorwaardelijke verplichting geldt voor het gebruik op de gronden (permanent wonen) en houdt relatie met verschillende aspecten waaronder kwaliteitsverbetering. In eerste instantie zou ook de aanleg van de brandveiligheidsvoorzieningen als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Inmiddels is in overleg met de brandweer een extra bluswatervoorziening aangelegd. Een voorwaardelijke verplichting is daardoor niet meer noodzakelijk.

In de anterieure overeenkomst worden afspraken geborgd die tussen de gemeente en de grond- en parkeigenaar zijn gemaakt (private spoor). Die afspraken hebben met name betrekking op de afspraken in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking. Deze maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van de regeling voor onderhavig plan is voor wat betreft het recreatiepark De Stille Wille zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende juridisch-planologische regime. De naamgeving en opbouw van de bestemmingen, differentiaties en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan zijn aangepast overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Permanente bewoning van bungalows en chalets binnen het recreatiepark is mogelijk gemaakt ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanent wonen toegestaan' binnen de bestemming 'Recreatie – 1'.

Voor het overige zijn binnen de voor het recreatiepark van belang zijnde bestemmingen geen ruimtelijke en functionele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gekozen is voor een tweedeling van recreatieve bestemmingen ('Recreatie – 1' en 'Recreatie – 2') getoet op de verschillen in gebruik. Laatstgenoemde bestemming heeft betrekking op de centrale, ondersteunende voorzieningen centraal op het park (tennisbanen, zwembad, etc.) en in de noordoosthoek (opslag, afvalinzameling, etc.). De rest van het park heeft de bestemming 'Recreatie – 1' verkregen.

3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

3.3.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.3.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Hieronder volgt per toegepaste enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Omgevingsvergunning

In een aantal bestemmingen is ook een bepaling opgenomen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Door middel van deze bepaling wordt voorkomen dat door het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, de belangen van de in het plangebied aanwezige waarden van het gebied worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bepaalde bestemming worden opgenomen.

3.3.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregeling met betrekking tot aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn onder voorwaarden toegestaan, voor zover permanent wonen is toegestaan.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

3.4 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Bos

Gebruik

De in het plangebied aanwezige onbebouwde groene zone heeft in het plan de bestemming 'Bos' gekregen. Deze bestemming is primair gericht op het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuur-, landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van de gronden en op bosbeheer.

Bouwen/Aanleggen

Binnen de bestemming 'Bos' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Bouwwerken in verband met wildbegeleiding en –bescherming mogen 3,5 meter hoog zijn. Daarnaast is ter bescherming van het binnen de bestemming voorkomende houtgewas een omgevingsvergunningstelsel opgenomen; zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag is het niet mogelijk om houtgewas te rooien dan wel te vellen, verhardingen groter dan 10 m² aan te leggen en andere werkzaamheden uit te voeren die voor de bodem van belang kunnen zijn.

Recreatie - 1

Gebruik

De als 'Recreatie – Verblifsrecreatie' bestemde gronden zijn bestemd voor verblifsrecreatieve doeleinden in de vorm van recreatiewoningen. Binnen de bestemming 'Recreatie – 1' zijn de afzonderlijke percelen van de recreatiewoningen op de verbeelding aangeduid doormiddel van specifieke bouw-aanduidingen. Permanente bewoning is binnen deze bestemming toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – permanent wonen toegestaan'. Er zijn is een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de permanente bewoning ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gronden voor permanente bewoning mogen gebruikt worden indien aan deze voorwaardelijke verplichting voldaan wordt.

De als 'Recreatie – Verblifsrecreatie' bestemde gronden zijn bestemd voor verblifsrecreatieve doeleinden in de vorm van recreatiewoningen. Binnen de bestemming 'Recreatie – 1' zijn de afzonderlijke percelen van de recreatiewoningen op de verbeelding aangeduid doormiddel van specifieke bouw-aanduidingen. Permanente bewoning is binnen deze bestemming toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – permanent wonen toegestaan'. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de permanente bewoning ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gronden voor permanente bewoning mogen gebruikt worden indien aan deze voorwaardelijke verplichting voldaan wordt.

Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting dient te worden opgemerkt dat hier geen sprake is van een uitgewerkt inrichtings- en beheersplan. Het is namelijk niet wenselijk om de exacte wijze van uitvoering en beheer van deze maatregelen tot op detailniveau in het bestemmingsplan vast te leggen. Bij de uitvoering en keuze op detailniveau is enige nadere afwegingsruimte gewenst. Dit houdt onder meer verband met het belang van ecologie, dat in een bepaald geval voorrang zou dienen te krijgen. Om de actuele ecologische belangen en aspecten in beeld te brengen en te kunnen afwegen, is een nader (op dat moment actueel) ecologisch onderzoek voorafgaand aan het opstellen van een inrichtings- en beheersplan dan ook noodzakelijk. Pas dan kan ook een concrete fasering en uitvoeringstermijn voor de specifieke maatregelen worden bepaald.

Om bovenstaande redenen, is ervoor gekozen om geen concreet inrichtings- en beheersplan in het bestemmingsplan vast te leggen, maar wel de verplichting om een concreet inrichtings- en beheersplan op te stellen en daarnaar te handelen op basis van een actueel ecologisch onderzoek. Op die manier wordt voldaan aan de verplichting tot uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Het op te stellen inrichtings- en beheersplan dient onder andere te worden gebaseerd op de huidige kenmerken en kwaliteiten van het gebied en is daar afhankelijk van lokale omstandigheden. De basis zal gevormd worden door een ecologisch onderzoek. Wanneer dat voorafgaand aan het bestemmingsplan had plaatsgevonden, was dit ondertussen dermate verouderd dat de conclusies niet meer voldoen. Het is zaak om hier zorgvuldig mee om te gaan. Daarom moet binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, op basis van een actueel ecologisch onderzoek, een inrichtings- en beheersplan met inbegrip van een uitvoeringsplanning ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd met daarin een nadere uitwerking van de in bijlage 1 van de regels opgenomen maatregelen. De in bijlage 1 beschreven maatregelen worden binnen twee jaar na goedkeuring van het beheer- en inrichtingsplan overeenkomstig dit plan uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden. De grond- en parkeigenaar dient zich te houden aan deze planning. De gemeente zal hierop monitoren.

Bouwen/aanleggen

Uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen zijn recreatiewoningen toegestaan. Uit de aanduidingen volgt wat de maximale oppervlakte van de recreatiewoning mag zijn. In de regels is opgenomen welke randvoorwaarden (afstand tot perceelsgrenzen, bouwhoogtes etc.) van toepassing zijn. Per bouwperceel mag een bijbehorend bouwwerk van maximaal 25 m² worden gebouwd.

Voorts is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden, dat van invloed kan zijn op de groene en landschappelijke waarden van het park. Deze vergunningplicht dient ter bescherming van deze waarden, die van meerwaarde zijn voor het park.

Recreatie – 2

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen op de twee plaatsen in het park waar de centrale, ondersteunende voorzieningen aanwezig zijn, alsmede ter plaatse van de brandstoftank buiten het park. Het gebruik verschilt hier van de overige percelen. De centrale voorzieningen zijn met specifieke functieaanduidingen aangegeven en begrensd. Deze bestaan uit een zwembad, tennisbanen, jeu de boulesbanen, visvijvers en de afvalverzamelplaats. Ook de brandstoftank is specifiek aangeduid.

Bouwen/aanleggen

De bestemmingsvlakken 'Recreatie – 2' zijn op maat opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak zijn gebouwen ten behoeve van ondersteunende (centrale) voorzieningen toegestaan met een maximum van 400 m². Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde – Archeologie 4 en 5

Het gemeentelijk archeologiebeleid is in het bestemmingsplan vertaald op dezelfde wijze als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, fase II'. Binnen bepaalde zones binnen het plangebied zijn hiertoe de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Bij toekomstige bouwontwikkelingen en grondwerkzaamheden met een omvang van meer dan 500 m² respectievelijk 2.500 m² en een diepte van 0,5 meter, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied voor de toekomst in voldoende mate beschermd.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Op de kaart in figuur 4.1 is te zien dat het plangebied niet binnen de Nationale hoofdstructuur is gelegen. Enkel de algemene belangen (verbetering van de milieukwaliteit en efficiënt gebruik van de ondergrond) zijn van toepassing voor het park. Omdat sprake is van een bestaande ruimtelijke situatie, vindt in principe efficiënt gebruik van de ondergrond plaats (functie toevoeging aan bestaande functie en bebouwing). In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

Het grootste deel van de gemeente Oirschot is binnen een stedelijke regio met topsectoren gelegen. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over o.a. een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid

om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat. Vanwege de complexiteit van de verstedelijkingsopgave in de stedelijke regio's rond de mainports maakt het Rijk met decentrale overheden afspraken over de programmering van de verstedelijking.

Ondanks dat De Stille Wille dan niet binnen de begrenzing is gelegen wil dat niet zeggen dat de voorgestane ontwikkeling niet bijdraagt aan het doel van de Rijksoverheid. Met omliggende gemeenten en de provincie zijn hierover decentrale afspraken gemaakt om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op die manier wordt ruimte geboden om de regio voor topsectoren te voorzien van de kwalitatieve en kwantitatieve opgave ten aanzien van woongelegenheden. Tevens wordt een flinke investering gedaan in landschap, natuur en extensieve recreatie zodat ook dat doel wordt bereikt en het plan de doelen van de Rijksoverheid vanuit twee kanten bediend en invulling geeft.

In oktober 2003 heeft de minister van VROM met een beleidsbrief de mogelijkheden voor het legaliseren van permanente bewoning (eenmalig) verruimd. Deze maatregel had tot doel de historisch gegroeide permanente bewoning van recreatieparken te stoppen en weer met een schone lei invulling te geven aan beleid voor recreatiewoningen. De beleidsbrief geeft gemeenten en provincies de mogelijkheid te kiezen tussen handhaving van de recreatiefunctie en, onder voorwaarden, het legaliseren van permanente bewoning.

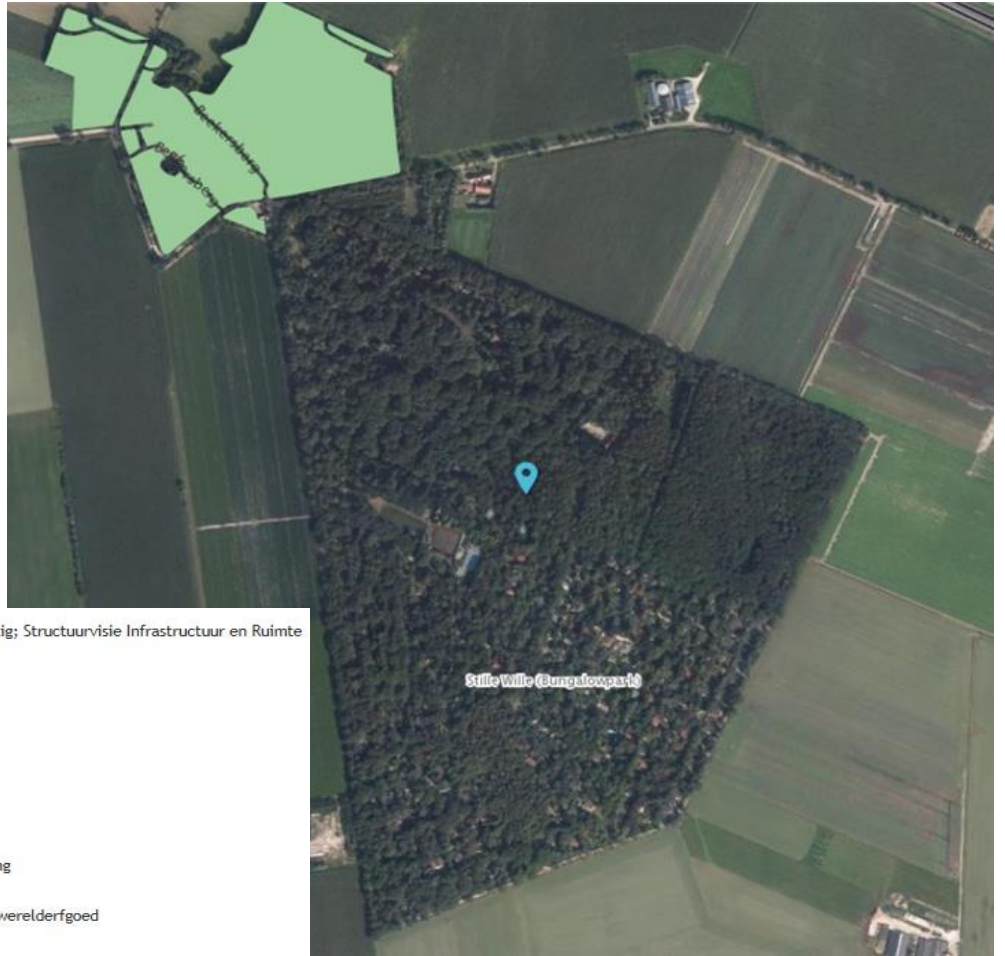
In het geval van Het recreatiepark De Stille Wille heeft de gemeenteraad van Oirschot eind 2015 gekozen voor legalisatie. In samenwerking met de gemeente, de grond- en parkeigenaar en bewoners van het park en met de provincie wordt bezien of permanent wonen op het park op een nette manier mogelijk was. De resultaten hiervan zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.



Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

- ☑ nationale ruimtelijke hoofdstructuur
- (herijkte) EHS
- ~ (inter)nationaal hoofdvaarwegennet
- ~ (inter)nationaal hoofdwegennet
- ~ (inter)nationaal spoorwegennet
- 20 kE contour
- /// Aangewezen windenergiegebied op zee
- Binnenhaven en Zeehaven van nationaal belang
- Buisleiding en -strook
- /// Cultureel erfgoedgebied op (voorlopige) lijst werelderfgoed
- HSL ICE Station
- /// Handhaving vrij uitzicht op horizon
- Hoofd watersysteem
- /// Hoogspanningsverbindingen
- /// Kansrijk gebied windenergie op zee
- Kustfundament
- Locaties militaire activiteiten
- Luchthaven van nationaal belang
- Militaire Luchthaven Burgermedegebruik
- /// Natuurlijk erfgoedgebied op lijst werelderfgoed
- Object of ensemble op (voorlopige) lijst werelderfgoed
- /// Primaire waterkering
- Radar verstoringsgebied
- Stedelijke Regio's met Topsectoren
- Vestigingsplaats Electriciteitscentrale > 500 MW
- Vestigingsplaats Kerncentrale
- Zoekgebied elektriciteitskabels naar aanlandingspunt

Figuur 4.1 Uitsnede Nationale Hoofdstructuur

Ladder duurzame verstedelijking

Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorziet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de wettelijke verplichting tot het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder duurzame verstedelijking, welke ook is opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte omvat de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toepassing van de ladder bij de onderbouwing van het bestemmingsplan is verplicht bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van de Ladder is dat het moet gaan om ruimtelijke effecten. Dit is nog eens onderstreept door de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer van 9 januari 2014. Daarin wordt aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de markt vraag, of doelen van economische planning.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In art. 1.1.1 Bro is de definiëring van de gebruikte begrippen opgenomen. De definitie van stedelijke ontwikkeling is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woninglocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In dit geval betreft de ruimtelijke ontwikkeling een gebruikswijziging voor meer dan 14 verblijven van verblijfsrecreatie naar wonen. Daardoor is conform jurisprudentie (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252) sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woningen kunnen in de toekomstige situatie permanent worden bewoond door hetzelfde huishouden, waardoor sprake is van bewoning jaarrond.

Omdat sprake is van een bijzondere bestaande situatie wordt hieronder transparant inzicht gegeven in de afwegingen waarbij rekening wordt gehouden met de treden van de ladder duurzame verstedelijking.

Afwegingen trede 1

Typering van het recreatiepark: een reeds bestaande stedelijke situatie waarin bij een vigerende bestemming de bebouwing (grotendeels) is gerealiseerd en het gebruik plaatsvindt. Twee van de vier geldende bestemmingsplannen voorzien in de mogelijkheid van jaarronde bewoning (door wisselende personen) van de recreatiewoningen en diverse centrale voorzieningen. De maximale omvang van de woningen is in verschillende maten begrensd.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot toevoeging van nieuwe rode functies, anders dan de functies die al vergund zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. De recreatiewoningen kunnen binnen de vigerende bestemmingsregeling het hele jaar door bezet worden. De ruimtelijke effecten binnen het recreatiepark en de ruimtelijke effecten naar de omgeving zijn bepaald en vergund met die bestemmingsregeling. Daarbij geldt dat de ruimtelijke effecten bij gebruik van de woningen als recreatiewoning niet zullen afwijken van de effecten bij (deels) permanente bewoning.

Omdat, ondanks het voorgaande, sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling komt de vraag aan bod of sprake is van een actuele regionale behoefte. Deze actuele regionale behoefte is aangetoond omdat sprake is van een vrijwel volledige bezetting van de woningen en voorzieningen. Het betreft recreatief gebruik en permanente bewoning.

De permanente bewoning heeft met name betrekking op reguliere bewoning door gezinnen, alleenstaanden of stellen.

Afwegingen trede 2

Bij deze trede moet bekeken worden of er binnen het bestaand stedelijke gebied in de behoefte kan worden voorzien door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen. Het gaat hierbij om de beschikbare ruimte maar ook om de financiële haalbaarheid.

De definitie (artikel 1.1.1. Bro) van bestaand stedelijk gebied is: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Omdat recreatiepark De Stille Wille kan worden aangemerkt als een bestaand stedelijk gebied en omdat de provincie Noord-Brabant heeft besloten om het gebied aan te wijzen als "integratie stad-land" (zie paragraaf 4.2) kan voor de locatiekeuze van de aanduiding 'permanente bewoning' daarbij worden aangesloten. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan daarbij de basisbestemming 'recreatie' ongewijzigd blijft, is er feitelijk ook geen vrije keuze voor afweging van alternatieve locaties.

Afwegingen trede 3

Indien wel sprake zou zijn van mogelijke alternatieve locaties dient de ontsluiting voor meerdere mobiliteiten te worden betrokken bij de afweging. Uitgangspunt daarbij is dat de ontsluiting een zodanige kwaliteit heeft dat deze efficiënt en effectief is zowel vanuit het oogpunt van het vervoer als vanuit het oogpunt van het gebruik van de locatie.

Uit het verkeersonderzoek (zie bijlage 1) is gebleken dat de ontsluiting van voldoende kwaliteit is en de extra verkeersbewegingen makkelijk verwerkt kunnen worden op de huidige infrastructuur. Nieuwe of extra maatregelen zijn vooralsnog dan ook niet noodzakelijk om permanente bewoning toe te staan.

De provincie Noord-Brabant is concessieverlener voor het openbaar vervoer. Met de nieuwe concessie die in december 2014 is ingegaan heeft ook de vervoerder een zwaardere stem gekregen in de routes van buslijnen en locaties die worden aangedaan. De gemeente kan wensen aandragen, maar het is afhankelijk van de vervoerder of die wensen worden ingewilligd of niet. In de huidige route van buslijn 141 (Tilburg – Best) loopt via de Spoordonkseweg op een afstand van circa 1,8 kilometer. Hierdoor kan redelijk makkelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande openbaar vervoer routes. Het is vooralsnog niet noodzakelijk om deze route te wijzigen.

Besluit omgevingsrecht

Op 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. In dit gewijzigde besluit is onder andere een mogelijkheid opgenomen ten aanzien van het permanent bewonen van recreatiewoningen. Voor deze mogelijkheid gelden de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

De ruimtelijke afweging wordt mede ondersteund in het Bor, waarin is bepaald dat permanent bewonen van recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt.

Of sprake is van een zelfstandige woning dient te worden beoordeeld aan de hand van de feitelijke situatie en dat sprake is van een zelfstandige woning indien de inrichting en de aanwezigheid van (woon)voorzieningen voor dat oordeel aanleiding geven². Geconstateerd is dat de woningen en de voorzieningen als zodanig aanwezig zijn. De woningen bestaan feitelijk op het moment dat vergunning kan worden verleend voor het gebruik (permanent bewonen), waardoor voldaan wordt aan de eis ten aanzien van de Woningwet.

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat er geen sprake is van strijdigheid in het kader van de Wet Milieubeheer (6.7 bedrijven en milieuzonering), de Wet geluidhinder (6.3 akoestiek) en de Wet geurhinder en veehouderij (6.4). De Reconstructiewet is komen te vervallen, waardoor deze wet geen effect meer heeft op deze ontwikkeling.

² Raad van State 11 juni 2003 in zaak nr. 200301583/1

Bouwbesluit 2012

Om recreatieverblijven te mogen bewonen, dient het verblijf te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Bestaande recreatieverblijven op het park, die bestemd worden voor permanente bewoning, dienen te worden getoetst aan de eisen voor bestaande gebouwen met een woonfunctie uit het Bouwbesluit. Voor nieuwe bouwwerken geldt dat deze zullen moeten voldoen aan de eisen voor nieuwe gebouwen met een woonfunctie. In het verleden is een en ander door de gemeente Oirschot getoetst in het kader van de te verlenen vrijstellingen (thans: omgevingsvergunningen) en gedoogbeschikkingen. In 2011 is nog een steekproef gehouden in het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar wat uiteindelijk in voorliggend bestemmingsplan heeft geresulteerd. Daaruit bleek dat aanpassingen hoofdzakelijk betrekking hebben op brandveiligheid en ventilatie.

In het kader van het Bouwbesluit is in het verleden een en ander door de gemeente Oirschot getoetst in het kader van de te verlenen vrijstellingen (thans: omgevingsvergunningen) en gedoogbeschikkingen. In 2011 is nog een steekproef gehouden in het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar wat uiteindelijk in voorliggend bestemmingsplan heeft geresulteerd. Vervangende nieuwbouw van recreatieverblijven op het park, dient te worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit voor het beoogd gebruik.

Doorwerking Rijksbeleid

Het Bestemmingsplan sluit aan bij het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid biedt via verschillende instrumenten (ladder voor duurzame verstedelijking, Bor en Bouwbesluit 2012) handvatten om permanent wonen mogelijk te maken op De Stille Wille. Door gebruik te maken van deze instrumenten wordt deze ontwikkeling in overeenstemming met het Rijksbeleid gerealiseerd.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het gebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 4.2. Op 7 februari 2014 heeft de provincie de partiële herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Echter ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur;
2. de landelijke structuur;

3. de stedelijke structuur;
4. de infrastructuur.

Het plangebied ligt in de landelijke structuur en is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

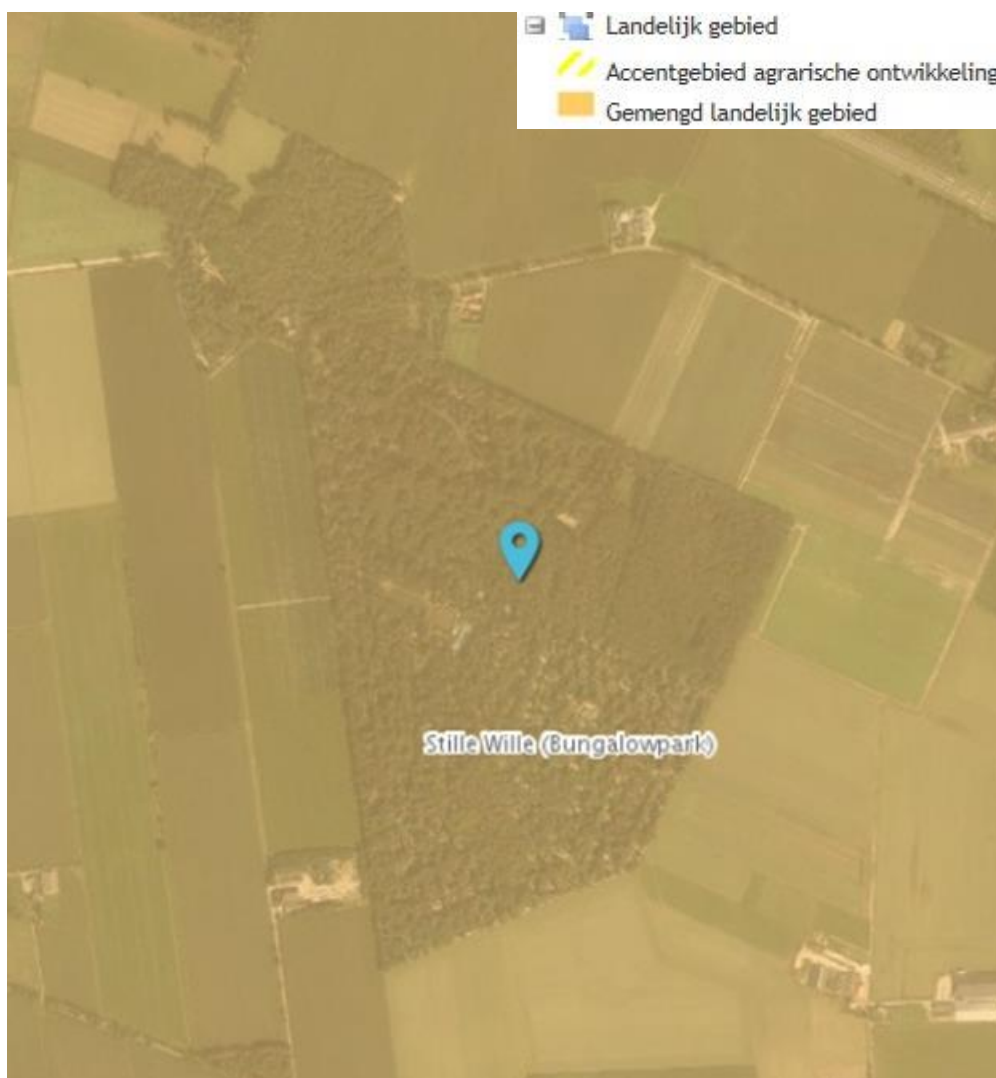
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In dit geval is sprake van een bestaande ruimtelijke situatie. De bebouwing is aanwezig en de voorzieningen infrastructuur zijn gericht op de hoofdfunctie: verblijven. De verblijfsduur kan door dit plan wijzigen van tijdelijk naar permanent, wat feitelijk reeds plaatsvindt. Het is daarom van belang om inzichtelijk te maken welke consequenties dat heeft ten aanzien van omliggende functies en de verhoudingen

tot elkaar. Conform de structuurvisie kan gesteld worden dat naast recreëren op het park permanent wonen acceptabel is, mits deze niet zorgt voor een belemmering van functies in de omgeving.

Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2016)

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie Noord-Brabant. Er hebben verschillende rondes plaatsgevonden met betrekking tot het aanpassen van de verbeelding, behorende bij de verordening of de regels. Deze worden regelmatig samengevat en gebundeld in zogenaamde geconsolideerde versies van de Verordening. In dit geval is getoetst aan de geconsolideerde versie van 1 januari 2016, waarin alle wijzigingen (zowel in de regels als op de verbeelding) zijn opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010, partiële herziening 2014

Het plangebied is, zoals te zien is in de figuren 4.3 t/m 4.5, in de volgende zones gelegen:

- Gemengd Landelijk gebied;
- Integratie stad – land.

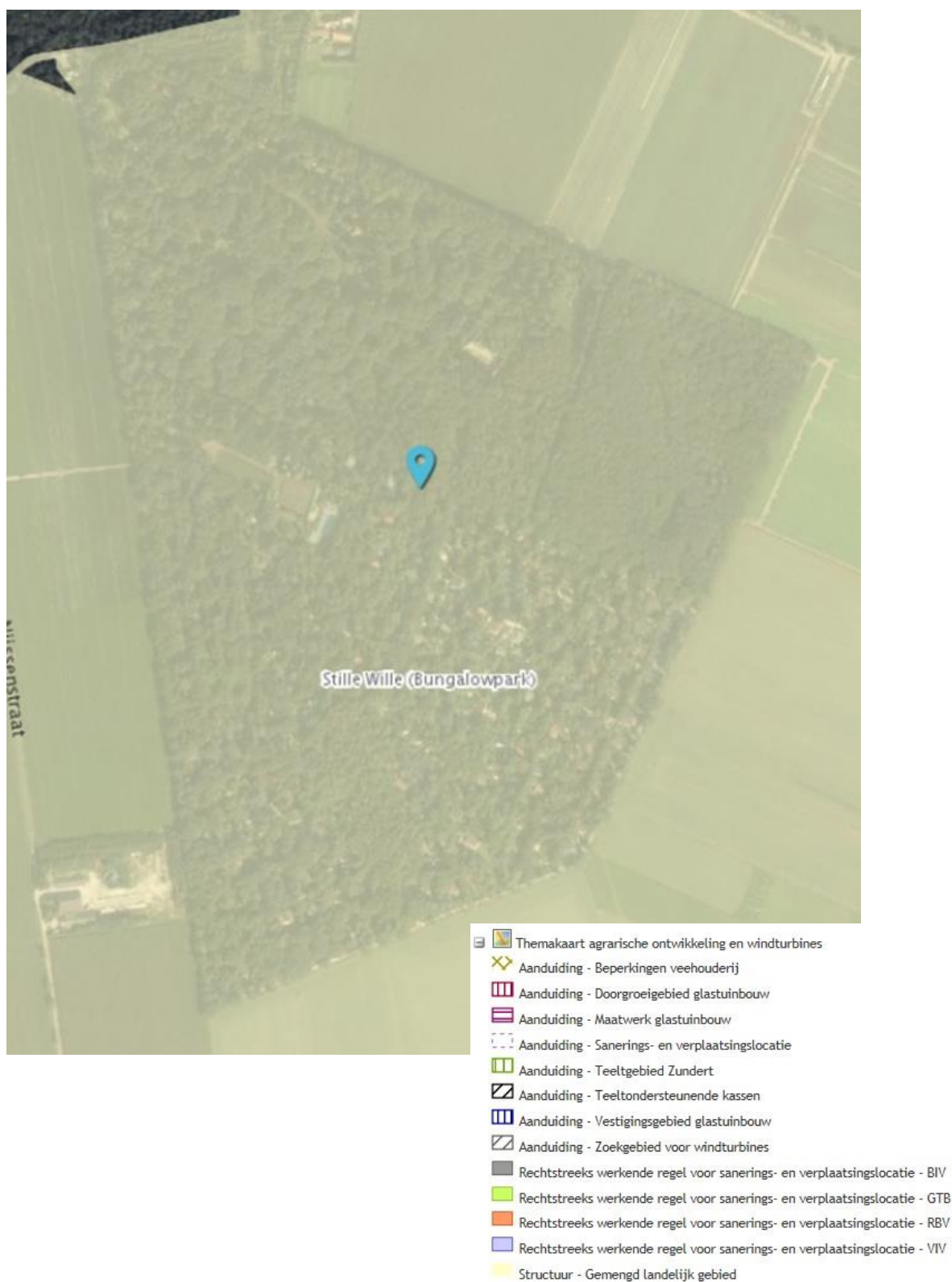
Voor het gemengd landelijk gebied, waarin het plangebied is gelegen, wordt in hoofdzaak een gemengde plattelandseconomie nagestreefd, met daarbij passende bestemmingen. Het aanwijzen van bestemmingen dient een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies.

De provincie heeft besloten om in dit geval positief te staan ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling; het toevoegen van de functie permanent wonen in recreatiewoningen. Om die reden heeft de provincie besloten om, naar aanleiding van het verzoek van de gemeente Oirschot, de verbeelding van de verordening ruimte te wijzigen en de aanduiding “Integratie stad - land” op te nemen voor het recreatiepark.

De provincie heeft aangegeven dat het toevoegen van de mogelijkheid om permanent wonen toe te staan, mits deze voldoet aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte en de regionale woningbouwafspraken. Voor de woningen waar reeds permanente bewoning plaatsvindt is afgesproken dat deze geen effect hebben op de woningbouwvoorraad van de gemeente Oirschot. Voor de overige woningen is overleg gevoerd in de Regionaal Ruimtelijke overleggen en is met de buurgemeenten afgestemd om gezamenlijk woningbouwcontingenten in te zetten voor het recreatiepark, waardoor een generiek beleid kan worden gevoerd op het recreatiepark. Ten slotte geeft de provincie aan dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsplan dienen een aantal zaken uitgewerkt te worden:

1. de voorwaarden vanuit de zone "Integratie Stad-Land" vanuit de Verordening ruimte 2014;
2. een uitwerking van de zogenaamde kwaliteitsverbetering zoals gesteld in artikel 3 van de Verordening ruimte 2014.



Figuur 4.3 Uitsnede Verordening ruimte agrarische ontwikkelingen en windturbines



Figuur 4.4 Uitsnede Verordening ruimte natuur en landschap



Figuur 4.5 Uitsnede Verordening ruimte stedelijke ontwikkeling

Integratie Stad-Land

Binnen de zone “Gemengd landelijk gebied” is het toevoegen of realiseren van nieuwe woningen in principe uitgesloten. Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling kan gemotiveerd worden afgeweken van het generieke beleid van de provincie omtrent stedelijke ontwikkelingen (waaronder wonen). In de Verordening ruimte 2014 zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van de zone “Integratie Stad-Land”.

Onder specifieke voorwaarden is een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het verbod op nieuwvestiging geldt in een dergelijk geval niet. Het sluitstuk van het bundelingsbeleid wordt gevormd door de zogenaamde rood-met-groen-koppeling.

Specifiek wordt aan gemeenten gevraagd om op basis van een integrale visie weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt. De in de regeling gestelde voorwaarden maken het mogelijk dat per gebied maatwerk wordt geleverd ten aanzien van de vorm waarin zo'n samenhangende gebiedsontwikkeling gestalte kan krijgen. Uiteraard moet bij de uitwerking rekening worden gehouden met overige bepalingen van de verordening, zoals (attentiegebieden van) de ecologische hoofdstructuur, aangewezen waterbergingsgebieden of cultuurhistorische waarden. In het geval van recreatiepark De Stille Wille is daarvan geen sprake. Het recreatiepark grenst wel aan een gebied dat is aangemerkt als EHS en kan door het toevoegen van nieuwe kwaliteiten (onder andere het noord-oost-kwadrant Noordoost-kwadrant) een verbetering vormen voor de totale EHS als verbinding met andere gebieden. Deze waarden dienen betrokken te worden in de planontwikkeling in het algemeen en in de weergave van de ruimtelijke inrichting en het stedenbouwkundig ontwerp in het bijzonder (principe behoud door ontwikkeling).

In het vierde lid is bepaald dat de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing zijn.

De regels omtrent stedelijke ontwikkeling in de zone "Integratie Stad-Land" zijn hieronder weergegeven. Aan de mogelijkheden die geboden worden in deze zone zijn voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden zijn ook direct getoetst.

Gebieden integratie stad - land

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Integratie stad-land, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:

- a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied integratie stad-land zelf of de naaste omgeving;

In dit geval is sprake van een bestaande ruimtelijke situatie. Er vindt geen fysieke ingreep plaats. De groene en blauwe landschapsontwikkeling zal voor een groot deel direct aansluitend aan het terrein plaats moeten vinden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vindt in de meeste gevallen een fysieke ingreep plaats die een effect heeft op blauwe of groene kwaliteiten en/of structuren. De provincie stelt dan, dat dit effect opgeheven dient te worden en tegelijkertijd veranderd in een positieve ontwikkeling voor groene en blauwe kwaliteiten en structuren. Er zou dan sprake zijn van een balans tussen rode en groene kwaliteiten en functies. In dit geval is het recreatiepark ruim en groen opgezet, het noord-oostelijk kwadrant Noordoost-kwadrant biedt mogelijkheden voor de toevoeging van kwaliteit in het gebied en voor de omgeving. Daarnaast zijn er nog verschillende projecten die bijdragen aan een verbetering

van landschaps- en natuurwaarden, waardoor ook de EHS beter kan en gaat functioneren (zie voor projecten opsomming in paragraaf 2.4). Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein;

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing voor de voorgestane ontwikkeling.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

De ontwikkeling sluit niet aan bij bestaand stedelijk gebied. Het recreatiepark aan sich betreft in dit geval een bestaand stedelijk cluster.

- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

In dit geval is reeds sprake van bestaande bebouwing. Naast recreatief verblijf wordt de mogelijkheid om permanent te wonen als functie toegevoegd. Er is geen sprake van een fysieke ingreep binnen bestaande ruimtelijke kwaliteiten of structuren. Recreatiepark De Stille Wille is groen ingepast en ingericht. De inrichting en inpassing blijven gehandhaafd en worden verbeterd (met name de noord-oost-kwadrant Noordoost-kwadrant). Ruimtelijk gezien vindt er dan ook geen verandering plaats. Ter borging van het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijk-stedenbouwkundige waarden van het park (groene inrichting, vennen, etc.) is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op deze kenmerken. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling;

De beoogde stedelijke ontwikkeling, is een bestaande functie. Zoals hiervoor is vermeld wordt er geen fysieke ruimtelijke ingreep gedaan en blijft de groene inpassing en inrichting van het recreatiepark gehandhaafd en wordt het noordoostelijk kwadrant Noordoost-kwadrant kwalitatief ontwikkeld.

- d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt)³ niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Er is geen sprake van een zwaarder regime of beperking vanuit de zonerings die in de Verordening ruimte zijn opgenomen.

3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

³ In geval meerdere bepalingen van deze verordening gelijktijdig van toepassing zijn, geldt de meest beperkende bepaling tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Deze voorwaarde heeft betrekking op de afspraak die de provincie kenbaar heeft gemaakt met betrekking tot de woningbouwvoorraad en de andere afspraken die in de Regionaal Ruimtelijke Overleggen worden gemaakt. De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt met de provincie en omliggende gemeenten.

Kwaliteitsverbetering

Tenslotte is artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, behalve als in de regels is vermeld dat deze niet van toepassing is. In artikel 3 wordt ingegaan op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Ruimtelijke kwaliteit kan grijpbaar en bespreekbaar worden gemaakt door een onderscheid te maken tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde.

Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding;
- concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- rekening houden met omliggende functies en waarden;
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord).

Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.

Naast de bescherming van bestaande kwaliteiten wenst de provincie ook ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

Soms is het onvermijdelijk dat uitbreiding van stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied. In dat geval stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

Deze voorwaarde is de 'rood-met-groen-koppeling'. Bij elk plan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied moet een gemeente aangeven hoe de 'rood-met-groen-koppeling' inhoud krijgt en hoe dit zeker wordt gesteld. In artikel 3.2 van de Verordening is dit verder uitgewerkt.

De regels vragen aan gemeenten om bij ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door in het eerste lid een zorgplicht op te nemen. De provincie heeft er voor gekozen om niet dwingend en gedetailleerd aan gemeenten voor te schrijven hoe ze moeten handelen. Er zijn dan ook verschillende manieren waarop het doel van de zorgplicht kan worden bereikt.

De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan moet worden verleend. De zorgplichtbepaling heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het kader van een geldend bestemmingsplan (inclusief de uitwerkingmogelijkheden van dit plan). Uitgangspunt daarbij is dat de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het geldende bestemmingsplan al gewaarborgd is. Dit ligt anders bij geldende ontwikkelingsrechten die worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan, bijvoorbeeld in het kader van een wettelijk verplichte actualisering, of bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. In die gevallen is het wel nodig dat recente inzichten over ruimtelijke kwaliteit worden meegewogen.

Het eerste aspect is dat buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat in het nieuwe bestemmingsplan is verzekerd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebruik maken van een locatie waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling. In veel gevallen zal op dergelijke locaties al bebouwing staan. In de verordening wordt hiervoor de term vestiging gebruikt; uit de definitie volgt dat het dan altijd gaat om een bestaand bouwperceel gebaseerd op artikel 2, derde lid.

Omdat in de praktijk is gebleken dat het verbod op nieuwvestiging soms problemen oproept, is in artikel 3.3 een mogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging. Hieraan zijn stringente voorwaarden verbonden; het is niet de bedoeling dat er een ruime inbreuk gemaakt wordt op de uitgangspunten zoals die in de Structuurvisie RO zijn neergelegd.

De noodzakelijke kwaliteitsverbetering die met dit plan wordt beoogt bestaat uit de volgende punten:

- De ontwikkeling van natuur in de **noordoostkwadrant Noordoost-kwadrant** (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.4 en bijlage 2 van dit bestemmingsplan);
- ~~De investering in verschillende kwaliteitsopgaven die in verband staan met de structuur waarin het recreatiepark is gelegen (zie bijlage 2 van dit bestemmingsplan).~~
- **De investering in verschillende kwaliteitsopgaven die in verband staan met de structuur waarin het recreatiepark is gelegen (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.4 van dit bestemmingsplan).**

4.3 Conclusie Rijks- en provinciaal beleid

Het plan haakt in op de handvatten die het Rijk biedt (Nationaal belang m.b.t. regio met topsectoren en BOR) om permanente bewoning mogelijk te kunnen maken op het recreatiepark De Stille Wille. De verordening biedt deze ruimte doordat het recreatiepark in de zone “integratie stad-land” is gelegen. Deze beleidsuitgangspunten bieden perspectief voor dit plan waardoor de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van het Rijk en de provincie. Een belangrijke voorwaarde is de toevoeging

of verdere ontwikkeling van kwaliteit in het buitengebied. Deze wordt vorm gegeven door het landschappelijk raamwerk waarin het recreatiepark is gelegen te versterken met natuur en recreatieve ontwikkelingen. Hierdoor wordt niet alleen aangehaakt bij het Rijks- en provinciaal beleid, maar ook een flinke bijdrage geleverd aan de doelen die de overheid heeft gesteld ten aanzien van deze regio.

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

5.1 Verkeer en parkeren

Het plan betreft een conserverend plan, er worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden met betrekking tot het aantal verblijfs- (wonen) of verblijfsrecreatieve voorzieningen. Om te beoordelen of het planvoornemen tot ongewenste situaties leidt in het kader van infrastructuur of parkeren is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige situatie de 325 recreatieve woningen 878 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. Indien op het park permanente bewoning wordt toegestaan, dan zal de verkeersgeneratie met 722 mvt/etmaal toenemen tot 1.599 mvt/etmaal.

Deze toename van verkeer op deze wegen zijn goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past op wegen binnen het verblijfsgebied met een maximum snelheid van 60 km/u. De verkeersveiligheid is hiermee niet in het geding. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

De toename van verkeer op de Spoordonkseweg (circa 350 mvt/etmaal per richting) past ook ruim binnen de wenselijk maximale intensiteit van 6.000 mvt/etmaal binnen 60 km/u zones.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te berekenen is voor de (permanent bewonende) woningen gebruik gemaakt van het parkeerkencijfer vrijstaande woning in het buitengebied (CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De toename bedraagt gemiddeld 0,3 parkeerplaats / woning. Gezien de grootte van het park en de grootte van kavels is de extra parkeerbehoefte goed op te vangen en zorgt niet voor extra parkeerbelasting in de omgeving.

Resumé

Er worden als gevolg van de wijziging van recreatieve bewoning naar permanente bewoning 722 verkeersbewegingen extra verwacht. Dit leidt niet tot negatieve gevolgen voor de omgeving. De ruime kavels op het terrein en de aanwezige parkeervoorzieningen kunnen ruim voldoende voorzien in de extra parkeerbehoefte.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 M.e.r. beoordeling

Conform het Besluit milieueffectrapportage dient een MER-beoordeling te worden uitgevoerd voor activiteiten die onder bijlage D van dit besluit worden genoemd. Bij deze activiteiten kan namelijk sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bevoegd gezag dient dit te beoordelen. Conform de Wet milieubeheer dient het bedrijf deze vraag om beoordeling schriftelijk te melden aan het bevoegd gezag.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een MER-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een MER-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze activiteiten zijn verwerkt in onderdeel C van het Besluit MER. Voor deze activiteiten geldt een MER-plicht. Een milieueffectenrapport dient te worden opgesteld.

Een MER-beoordeling dient te worden uitgevoerd voor activiteiten die procedure onder bijlage D van het Besluit MER worden genoemd én indien de drempelwaarde wordt overschreden. Aan de hand van de MER-beoordeling wordt bepaald of bij de betreffende activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de bijlage, behorende bij het besluit m.e.r. is onder d (D 11.2) aangegeven dat een plan-MER (of milieueffectrapportage) noodzakelijk is, wanneer een plan in de ontwikkeling van 2.000 of meer woningen voorziet. In dit geval is daar geen sprake van en is een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Daarnaast is tevens geen sprake van een cumulatie van factoren waardoor alsnog sprake zou kunnen zijn van enige plicht op dit vlak, zoals is gebleken uit de diverse uitspraken van de Afdeling, zoals 21 september 2011 in zaak nr. 201004411/1/M2.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Aannemelijk gemaakt moet worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op basis van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze plannen hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Plannen met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Om te bepalen of kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool. Hiermee kan bepaald worden of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Wijzigingen

Met het bestemmingsplan worden (worst-case gezien) 325 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal woningen valt binnen de kwantitatieve grenzen die zijn opgenomen in de Regeling NIBM, namelijk 1.500 woningen. Het project draagt daarom per definitie niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen is een vermeerdering te verwachten. Dit staat nader toegelicht in het in het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en indirecte hinder' met het kenmerk 20160862/C01/RK, d.d. 22 augustus 2016. Uit het onderzoek blijkt dat er een toename is van 722 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel nader onderzoek op grond van de regeling NIBM niet noodzakelijk is, is toch het effect van de toename in voertuigbewegingen onderzocht.

De toename invoertuigbewegingen is ingevoerd in de NIBM-tool. Uit de rekenresultaten (zie figuur 6.1) blijkt dat de bijdrage van de gewijzigde activiteiten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving van de inrichting niet in betekende mate (NIBM) is. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		722
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.68
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6.1 NIBM-tool versie 3 maart 2015

Conclusies

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

6.3 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het project een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen op een recreatiepark. Door het mogelijk maken van permanent wonen kan gesteld worden dat er sprake is van geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Een akoestisch onderzoek dient aan te tonen of wordt voldaan aan de geluidsnormen. Op 22 augustus 2016 heeft De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport⁴ waarin dit onderzoek wordt beschreven is als bijlage 3 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen.

⁴ Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaaï en indirecte hinder bestemmingswijziging Stille Wille te Oirschot, documentnummer: 20160862?CO1/RK De Roever Omgevingsadvies, Schijndel 22-8-2016

In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer over de Bekersberg op de te bestemmen recreatiewoningen op recreatiepark Stille Wille te Oirschot onderzocht. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Dit betekent dat er geen hogere waarden nodig zijn. Ook is er geen noodzaak om de geluidwering van de gevels nader te onderzoeken. Wegverkeerslawaaï vormt geen knelpunt voor de te bestemmen recreatiewoningen.

Daarnaast is in dit onderzoek de geluidbelasting door het verkeer van en naar recreatiepark Stille Wille op bestaande woningen in de omgeving onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op enkele woningen wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt niet overschreden. Hierbij moet het bevoegd gezag beoordelen of bij de betrokken woningen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt sprake is van een binnenniveau van maximaal 35 dB. Hiertoe is in paragraaf 3.2 van het akoestisch onderzoek (bijlage 3) een aanzet gegeven.

6.4 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). De Wgv vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

De gemeente Oirschot heeft in haar Verordening geurhinder en veehouderij d.d. 15 maart 2012 afwijkende normen met betrekking tot de voorgrondbelasting vastgesteld. Voor het plangebied, dat tot het buitengebied behoort, geldt een norm van 10 ou_E/m³. Ten aanzien van deze ontwikkeling heeft een onderzoek naar geurhinder plaatsgevonden. Het rapport⁵ dat het onderzoek beschrijft is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen.

Met deze ontwikkeling is geen sprake van een ontwikkeling van een veehouderijbedrijf, noch is er sprake van een ontwikkeling van een geurgevoelig object. In de huidige situatie is reeds sprake van geurgevoelige objecten ter plaatse van Stille Wille.

⁵ Onderzoek Geur en Veehouderijen geurcontouren en geuronderbouwing bestemmingswijziging recreatiepark Stille Wille, documentnummer: 20060861/DO1/RK, de Roever Omgevingsadvies Schijndel juni 2017

De provincie heeft de status van het park in de Verordening ruimte gewijzigd in "Integratie stad-land". Vanwege deze status is het mogelijk om stedelijke functies te realiseren, maar altijd in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving. Hierdoor blijft het karakter onaangetast. Ook de gemeenteraad heeft uitgesproken dat er geen negatieve gevolgen mogen ontstaan voor de omgeving. Dat houdt ook in dat de status van het park niet mag wijzigen in een "bebouwde kom" status, waardoor de normen voor omliggende agrarische bedrijven aangescherpt worden. Wanneer de status zou veranderen naar "Bebouwde kom" is deze niet in overeenstemming met de randvoorwaarden zoals besloten door gemeente en provincie en daardoor planologisch niet haalbaar. Jurisprudentie (onder meer ABRvS, 200900791/1/M2 van 23 september 2009) bevestigt dat vanwege het karakter van het recreatiepark in relatie tot de omgeving en omgevingskwaliteiten geen sprake is of kan zijn van de status "bebouwde kom" voor recreatiepark de Stille Wille. Gevolg is dat het uitgangspunt ongewijzigd blijft ten opzichte van de huidige situatie (geurgevoelige objecten zonder de status bebouwde kom).

Beoordeling en conclusie Gelet op de geuremissies en de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied zijn de veehouderijen aan de Prins Bernhardweg 2 en 4 te Haghorst en aan de Koningin Julianaweg 4 te Haghorst maatgeven voor de (individuele) geurbeoordeling. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 10 OU_E/m³. De berekeningen hebben aangetoond dat in de worst-case situatie de geurhinder minder dan 10 OU_E/m³ bedraagt ter plaatse van de recreatiewoningen en daardoor sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De veehouderijen worden niet in haar belangen geschaad. De bebouwing is immers al aanwezig en aangemerkt als geurgevoelig object.

Ten aanzien van de geurnormen en de aan te houden vaste afstanden is een acceptabel woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd. Het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

6.5 Externe veiligheid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het toestaan van permanente bewoning op recreatiepark Stille Wille en het vastleggen van een propaanreservoir dient het plan getoetst te worden aan het aspect externe veiligheid. Voor deze toetsing is een uitgebreide memo⁶ opgesteld die als bijlage aan dit bestemmingsplan is opgenomen (bijlage 5). In deze paragraaf is enkel de conclusie van dit onderzoek opgenomen.

Conclusie externe veiligheid

Met het bestemmingsplan wordt permanente bewoning toegestaan op het recreatiepark Stille Wille. Een nieuw bestemmingsplan vormt een nieuwe situatie en de externe veiligheidssituatie is daarom afgewogen. In de omgeving bevinden zich meerdere relevante risicobronnen. Het gaat om het transport

⁶ Memo externe veiligheid Stille Wille te Oirschot, Agel adviseur Oosterhout 6-9-2016

van gevaarlijke stoffen over de A58 en drie hogedruk aardgasleidingen met kenmerk A-525, A-526 en A-527. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6 contour of plasbrandaandachtsgebied. Voor de A58 geldt dat het plangebied buiten de zone van 200 meter is gelegen. Enkel het invloedsgebied van toxische stoffen reikt tot het plangebied. Derhalve is in hoofdstuk 4 ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een toxisch incident.

Een klein gedeelte van het recreatiepark is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen. Gezien het karakter van het bestemmingsplan, het extensieve bebouwingsbeeld in de omgeving en de afstand tot de leidingen, heeft geen berekening van het groepsrisico plaatsgevonden. Zonder onderzoek kan gesteld worden dat het permanent toelaten van bewoning geen invloed heeft op het groepsrisico. Zeer waarschijnlijk is ter plaatse sprake van een waarde van het groepsrisico, die niet te vergelijken is met de oriëntatiewaarde. Volledigheidshalve is wel ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een fakkelbrandincident.

Ten slotte is een bestaand propaanreservoir in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het reservoir geldt een PR 10-6 contour en invloedsgebied, die niet tot (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving reiken. Derhalve kan het propaanreservoir worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Vanwege de externe risicobronnen A58, aardgasleidingen en de propaantank is advies gevraagd aan de veiligheidsregio. Daarbij is specifiek gevraagd naar de risico's van de propaantank. Deze propaantank is op 23 januari 2017 gecontroleerd door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat het invloedsgebied van de propaantank niet reikt tot de recreatiewoningen. Vanwege de externe veiligheid kan het standaardadvies van de veiligheidsregio worden toegepast. In het standaardadvies van de veiligheidsregio wordt geadviseerd:

1. Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
2. Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseert de veiligheidsregio tevens de volgende maatregelen:

3. In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.
4. Voer extra controle uit bij de uitvoering van bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen. Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

De gemeente gaat hier als volgt mee om:

1. Het park heeft zich voorbereid op calamiteiten en wordt gewezen op haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het informeren van bewoners.
2. Op het park is een brandput aanwezig met een loze leiding naar het westen van het park. Uit de laatste controle van de brandput (testrapport met datum 10-10-2016) blijkt dat de capaciteit van deze brandput meer dan 60 m³/uur na 60 minuten bedraagt. Naast deze bluswatervoorziening zijn verspreid over het park diverse blusvijvers (incl. opstelplaatsen) aanwezig. Door de ligging in het buitengebied wordt de opkomsttijd niet gehaald. Naast de brandput en de blusvijvers is dan ook bij elk huisje een handblusapparaat aanwezig. Deze kunnen direct worden gebruikt bij een beginnende brand, waardoor de gemeente de situatie vanuit veiligheid aanvaardbaar acht.
3. Indien er nieuwbouw plaatsvindt gebeurt dit conform bouwbesluit en indien mechanische ventilatie wordt toegepast, wordt er rekening mee gehouden dat die op een eenvoudige wijze kan worden uitgezet.
4. Indien er nieuwbouw plaatsvindt gebeurt dit conform bouwbesluit en indien mechanische ventilatie wordt toegepast, wordt er rekening mee gehouden dat die op een eenvoudige wijze kan worden uitgezet.

Over de veiligheid op het park is er tevens contact geweest met de veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Daarbij heeft de veiligheidsregio aangegeven dat:

- Het gewenst is een tweede toegang te realiseren (zodanig dat deze niet samenvalt met de voorkeursroute), de bereikbaarheid op de enkele op het park aanwezige doodlopende wegen te verbeteren en de wegbreedte te optimaliseren.
- Er is een tekort aan bluswater aan de noordoostelijke zijde van het park.
- De opkomsttijd wordt niet gehaald.

Met betrekking tot de opkomsttijd is voorgaand reeds aangegeven dat er handblusapparaten aanwezig zijn die gebruikt kunnen worden bij een beginnende brand. Het gedeelte waar sprake is van een tekort aan bluswater krijgt voor het overgrote deel een bestemming Bos. In het kader van de veiligheid binnen de inrichting zal met name de bereikbaarheid nader worden beschouwd om de interne veiligheid te optimaliseren.

Met de brandweer/veiligheidsregio heeft nader overleg plaatsgevonden over de veiligheidssituatie. Het park heeft reeds twee ontsluitingsmogelijkheden (Berkenlaan en Bosweg). In overleg met de brandweer is een extra bluswatervoorziening in de noordoostelijke zijde van het park aangelegd. Op basis van het overleg met de brandweer/veiligheidsregio acht de gemeente de situatie vanuit veiligheid aanvaardbaar. Een voorwaardelijke verplichting is daardoor niet meer noodzakelijk.

6.6 Bodem

In een bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of de bodem geschikt is voor de toe te kennen bestemmingen. Daarom dient in principe inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit van locaties voor gronden die in een bestemmingsplan een nieuwe bestemming krijgen. In dit geval wordt permanent wonen mogelijk gemaakt op het recreatiepark. De verblijfsduur bij permanent wonen is vergelijkbaar met verblijfsrecreatie. Wanneer sprake is van een verblijfsduur van 2 uur of langer, dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede bodemkwaliteit. Zowel bij verblijfsrecreatie als bij wonen is de verblijfsduur 2 uur of langer. Er is geen sprake van een gevoelige functies. Ook is er geen sprake van realisatie van nieuwe objecten waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend wordt verbleven. In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

In maart 2009 is de nieuwe uitgave van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verschenen. In deze publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden voor een scala aan milieubelastende activiteiten ten opzichte van een rustige woonwijk. Voorts geeft de handreiking aan waar gemeenten maatwerk en flexibiliteit kunnen toepassen bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In dit geval is sprake van het toestaan van permanent verblijf in recreatiewoningen op een recreatiepark. Daarnaast is sprake van het juridisch borgen van een bovengrondse propaanreservoir. Ten aanzien van het propaanreservoir is in het kader van externe veiligheid een uitgebreide analyse verricht die is samengevat in paragraaf 6.5. Ten aanzien van het aspect geur is in paragraaf 6.4 een samenvatting van het uitgevoerde onderzoek beschreven.

In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig. Op de locatie Nijssenstraat 3a te Oirschot is een dierenpension aanwezig. Conform de eerder genoemde publicatie dient een afstand van 100 meter aangehouden te worden. In dit geval betreft de afstand 400 meter en wordt voldaan aan deze richtafstand. Daarnaast is aan Nijssenstraat 8a het kantoor van het recreatiepark aanwezig. Aangezien dit kantoor onderdeel uitmaakt van het recreatiepark is sprake van een zelfde inrichting. Daarnaast zijn in de eerder genoemde publicatie van de VNG geen afstanden opgenomen ten aanzien van kantoren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

6.8 Conclusie woon- en leefklimaat

Vanuit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het recreatiepark.

7. WAARDEN

7.1 Archeologische waarden

Op elke plek in Nederland is sprake van archeologische verwachtingen. Op de ene plek zijn deze verwachtingen hoger dan op andere plekken. Afhankelijk van de ligging, de bodem en de geomorfologie zijn deze verwachtingen in kaart gebracht. Met het Europese verdrag van Malta (1992) is afgesproken dat archeologische waarden beschermd moeten worden. Wanneer activiteiten plaatsvinden die mogelijk schade kunnen toebrengen aan archeologische vondsten dient onderzocht te worden of sprake is van archeologische waarden en of deze beschadigd kunnen worden. Wanneer dat het geval is, dient te worden bekeken welke maatregelen genomen moeten worden om schade te voorkomen.

In dit geval vinden er geen activiteiten plaats die een negatief effect kunnen hebben op mogelijke archeologische vondsten. Onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De provincie en de gemeente willen sturen op een kwalitatieve opwaardering van het buitengebied. In het beleid is daarom opgenomen dat bij elke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwalitatieve impuls in de omgeving. Ook voor dit plan geldt dat er een kwalitatieve opgave geldt waardoor de omgeving opgewaardeerd wordt. In de **noordoostkwadrant Noordoost-kwadrant** van het plangebied wordt daarom een ingreep gedaan die tot een verbetering leidt op ecologisch, landschappelijk en recreatief vlak. De potentie die het gebied heeft als natuurgebied kan beter worden benut. Dit kan middels het uitvoeren van een aantal beheermaatregelen. Met een consequent beheerplan kan het gebied na een aantal jaar (als steppingstone) een waardevolle toevoeging zijn aan het Brabants Natuur Netwerk. **In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is een uitgebreid inrichtings- en beheersplan opgenomen. In bijlage 2 van dit bestemmingsplan zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen.** De maatregelen zijn publiekrechtelijk geborgd via de regels van dit bestemmingsplan, waardoor de te gewenste kwaliteit wordt bereikt.

7.3 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte is vastgelegd.

Op 29 december 2015 heeft er een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. In het kader daarvan is een ecooloog op locatie geweest om de situatie te bekijken en te kunnen beoordelen. De beschrijving van dat onderzoek is in bijlage 6 van dit bestemmingsplan opgenomen. Enkel de resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen. Het onderzoek heeft zich geconcentreerd op het **noordoostelijk kwadrant** **Noordoost-kwadrant** van het plangebied. Op dat terrein zal een kwalitatieve investering worden gedaan en daarvoor is het noodzakelijk om te beoordelen welke kwaliteiten dit gebied in de huidige situatie heeft en hoe deze versterkt kunnen worden. Voor het overige deel van het plangebied vinden geen ruimtelijke veranderingen plaats, enkel functionele veranderingen die geen effect hebben op de ecologische waarden van het gebied. Het is daarom niet noodzakelijk om deze waarde in beeld te brengen omdat er geen effect kan ontstaan.

Conclusie en aanbevelingen

- Algemeen: Het gebied is sterk verwaarloosd maar heeft potentie als natuurgebied. Er is mogelijk kwel, wat gunstig is voor beschermde vaatplanten. Met een goed inrichtingsplan kan het gebied waardevol worden voor diverse beschermde soorten. Het opstellen van een inrichtingsplan is noodzakelijk voor het op een goede manier beheren van een gebied met de functie natuur.
- Het voorkomen van de das binnen het plangebied kan momenteel redelijkerwijze worden uitgesloten. Het gebied leent zich echter wel voor de das.
- Er zullen mogelijk in de loop van de tijd bomen verdwijnen door de ingreep. In de bomen is het voorkomen van eekhoornnesten niet helemaal uit te sluiten. Er verdwijnt geen essentieel foerageergebied. Om negatieve effecten voor de zwaardere beschermde eekhoorn uit te sluiten zullen voorafgaand aan eventuele kap, de bomen gecontroleerd dienen te worden op eekhoornnesten. Bij de kap dient gebruik gemaakt te worden van de Gedragscode Bosbeheer.
- Omdat in de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk bomen gekapt gaan worden is het noodzakelijk om soort specifiek onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van en het gebruik door vleermuizen. Nader onderzoek conform het vleermuisprotocol naar vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen zal moeten uitwijzen of er vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bomen, en of er eventueel vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen aanwezig zijn.
- Het plangebied vormt mogelijk leefgebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (waarvan ook het leefgebied/de functionele leefomgeving beschermd is) die bekend zijn uit de omgeving, zoals buizerd, bosuil of boomvalk. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Het deel van het plangebied waar de ingreep plaatsvindt, is mogelijk van belang voor de levendbarende hagedis en hazelworm. Om schade aan de levendbarende hagedis tijdens werkzaamheden te voorkomen is dient gewerkt te worden volgens de Gedragscode Bosbeheer. Voor de hazelworm (tabel 3) is het belangrijk dat in kaart gebracht wordt in hoeverre het bos gebruikt wordt door de hazelworm.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van

werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vogels, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Voor bestemmingsplannen in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn. Dit is aan de orde als door het plan functies of ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die mogelijk significant negatieve effecten op beschermde gebieden tot gevolg zouden kunnen hebben. In de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 7) is een rapport opgenomen waarin is onderzocht of de gewenste situatie leidt tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op de Natura2000 gebieden in de omgeving. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen.

In dit onderzoek is de stikstofdepositie vanwege de te bestemmen recreatiewoningen op recreatiepark Stille Wille te Oirschot onderzocht. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage IV. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onder de grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar blijft. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan niet leidt tot significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Bij het bepalen van de stikstofdepositie is rekening gehouden met de maximale planmogelijkheden (worst-case situatie). Uit de voortoets blijkt dat een passende beoordeling voor wat betreft stikstofdepositie niet noodzakelijk is. Effecten anders dan stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zijn niet onderzocht. De emissie van stikstof vormt geen knelpunt voor het beoogde plan.

7.4 Waterparagraaf

In opdracht van De Roever Omgevingsadvies is door AGEL adviseurs een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure 'De Stille Wille'. Op het recreatiepark wordt met het bestemmingsplan permanent wonen toegestaan in de recreatiewoningen.

Voor de planologische wijziging is een waterparagraaf benodigd. In deze waterparagraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden die de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden

geminimaliseerd. In verband met het watertoetsproces dienen de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' te worden doorlopen. De uitgebreide waterparagraaf⁷ is opgenomen als bijlage (bijlage 8) van dit bestemmingsplan.

⁷ Waterparagraaf Recreatiepark Stille Wille te Oirschot, projectnummer 20160418, Agel Adviseurs, Oosterhout, 5-9-2016.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan voorziet voor Recreatiepark De Stille Wille op hoofdlijnen in een regeling voor de centrale voorzieningen, de recreatiebestemmingen en voor het mogelijk maken van permanente bewoning in bestaande recreatiewoningen.

In verband met een goede ruimtelijke ordening, mede op grond van beleid en regelgeving, voorziet het bestemmingsplan tevens in een aantal noodzakelijke maatregelen op het gebied van de ontsluiting, de landschappelijke inpassing/afscherming, voorzieningen voor brandveiligheid en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze noodzakelijke maatregelen en voorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichtingen.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de kosten van deze maatregelen en voorzieningen,

In verband met een goede ruimtelijke ordening, mede op grond van beleid en regelgeving, voorziet het bestemmingsplan tevens in een aantal noodzakelijke maatregelen op het gebied van de landschappelijke inpassing/afscherming en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze noodzakelijke maatregelen zijn in het bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de kosten van deze maatregelen, alsmede de kosten van het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan en de kosten van mogelijke planschade volledig worden gedragen door de eigenaren/rechthebbenden op het recreatiepark De Stille Wille.

Voorafgaand aan de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan zal de gemeente Oirschot een vaststellingsovereenkomst gesloten hebben met de grond- en parkeigenaar. Deze vaststellingsovereenkomst voorziet erin dat de bijdragen welke de grond- en parkeigenaar verschuldigd is, voorafgaand aan de bekendmaking van het bestemmingsplan voldaan en geborgd zijn ten behoeve van de uitvoering en financiering van de maatregelen. Op grond van de vaststellingsovereenkomst draagt de grond- en parkeigenaar alle kosten van de noodzakelijke maatregelen.

Met het tekenen van de overeenkomst is de grond- en parkeigenaar ter uitvoering van de voorwaardelijke verplichtingen en voor de overige kosten een kostenverhaalovereenkomst aangegaan, dan wel een overeenkomst betreffende grondexploitatie als bedoeld in art. 6.12 lid 2 jº artikel 6.24 Wro.

9. OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De gemeente heeft besloten om het plan voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen als voorontwerp-bestemmingsplan en op deze manier eenieder in kennis te stellen van de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant, de Brandweer, waterschap De Dommel en de gemeenten Oisterwijk en Hilvarenbeek aangeboden. De reacties zijn verzameld en samengevat als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De reacties van het waterschap en de provincie hebben geleid tot enige aanpassingen aan het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn 7 inspraakreacties van eigenaren en omwonenden binnengekomen. Tenslotte hebben op 10 en 13 mei 2016 twee inloopmiddagen plaatsgevonden, die door ongeveer 50 personen zijn bezocht. De inspraakreacties zijn verzameld en samengevat in de bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierin is ook een beknopt verslag van de inloopmiddagen opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het plan.

9.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. 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 zijn samengevat en voorzien van een antwoord. De nota van zienswijzen is als bijlage 10 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Als gevolg van het vaststellingstraject is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Tussen de ter inzage termijn van het ontwerp en de vaststelling hebben diverse overleggen plaatsgevonden met bewoners van Stille Wille en de gemeente Oirschot en met omwonende agrarische ondernemers en de gemeente Oirschot. Met name met de omwonende agrarische ondernemers is redelijk intensief overleg gevoerd. Gevolg daarvan is dat de bestemming 'Natuur' is gewijzigd in de bestemming 'Bos' en het geuronderzoek is aangepast. Tevens is uitgebreid nagegaan of de kans bestaat dat de status van het park gewijzigd wordt door het mogelijk maken van permanente bewoning op het park in bebouwde kom. Vanuit de voorwaarden die de provincie heeft opgelegd het besluit van de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan dit plan en jurisprudentie is deze kans uitgesloten.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkeersonderzoek

Bijlage 2: Kwaliteitsverbetering De Stille Wille

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Geurhinderonderzoek

Bijlage 5: Externe veiligheid

Bijlage 6: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8: Waterparagraaf

Bijlage 9: Nota van inspraak

Bijlage 10: Nota van zienswijzen

Regels

