



17.1000766



Raadsvoorstel

Vergadering	Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum:	20 juni 2017
Registratienummer:	2017/41
Agendapunt nummer:	17

Onderwerp

Bestemmingsplan Stille Wille

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan De Stille Wille;
2. Het bestemmingsplan De Stille Wille overeenkomstig artikel 3.8. Wro vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.DESTILLEWILLE2016-VAST zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aanleiding

Achtergrond

Op het park De Stille Wille wordt sinds lange tijd op grote schaal illegaal permanent gewoond. De verscheidenheid aan bestemmingsplannen, een breed scala aan juridische statussen, de grote schaal van de permanente bewoning, de afgelopen juridische procedures 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 maatschappelijke onrust, onder andere door voortdurende handhaving met juridische procedures tot gevolg. Uiteindelijk kan dat zelfs leiden tot verpaupering van het park. Om deze redenen deden inwoners van Stille Wille massaal een appèl op de gemeente Oirschot om tot een duurzame oplossing te komen.

Voortraject

De afgelopen jaren hebben gemeente en parkeigenaar intensief overleg gevoerd om tot een oplossing te komen voor de permanente bewoning op het recreatiepark. Op 31 mei 2011 heeft uw raad besloten om op basis van het haalbaarheidsverzoek in principe medewerking te verlenen aan de dubbelbestemming op het recreatiepark. Eind 2012 heeft het college bij de provincie een verzoek tot wijziging van de Verordening ruimte ingediend. In oktober 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte aangepast, en het recreatiepark benoemt als integratiezone stad-land. Onder specifieke voorwaarden is een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden



17.1000766



integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Deze aanduiding benadrukt het landschappelijke karakter van de omgeving en houdt in dat ruimtelijke/stedelijke ontwikkelingen in samenhang moeten worden gezien met een natuurlijke en landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering).

In september 2015 heeft het college het traject rond een nieuw bestemmingsplan voor het park opgestart. Van 14 april tot en met 25 mei 2016 lag het voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark De Stille Wille ter inzage. Dat plan is het vervolg op de afspraken met de parkeigenaar, de door de raad vastgestelde nota van uitgangspunten en het collegestandpunt om de dubbelbestemming voor het gehele park op te nemen (zie ook de raadsinformatiebrief van december 2015 over dit onderwerp).

Op 14 december 2016 is de anterieure overeenkomst met de parkeigenaar getekend. Van 5 januari tot en met 14 februari 2017 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Met het nieuwe bestemmingsplan voorziet de gemeente in een actuele en passende bestemmingsregeling voor het recreatiepark. Voor alle recreatieverblijven wordt permanente bewoning als (mede)gebruik op het park toegestaan. Ook moderniseert en harmoniseert de gemeente de bebouwingsregels. Het bestemmingsplan is qua bebouwingsmogelijkheden conserverend, in argument 2.2 wordt dit nader toegelicht.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om twee wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen hebben we een nota opgesteld. Hierin hebben we de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Deze nota hebben we als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 januari tot en met 14 februari 2017 ter visie gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk.



17.1000766



Gegronde zienswijze

We zijn tot het oordeel gekomen dat twee zienswijzen gegrond zijn. Deze hebben betrekking op de beoogde maatregelen voor landschappelijke kwaliteit en het geuronderzoek. Dit betekent dat bijlage 1 van de regels, en het bestemmingsplan zelf aangepast dienen te worden. Hieronder leggen wij uit waarom.

1. Zienswijze met betrekking tot maatregelen landschappelijke kwaliteit:

Indiener brengt zijn zienswijze in tegen de beoogde maatregelen om de landschappelijke kwaliteit te versterken. Meer specifiek gaat het om de maatregelen die buiten het recreatiepark De Stille Wille zijn gelegen, op eigendom van derden waaronder die van zijn cliënt. Indiener wenst dat zijn cliënt nadrukkelijk wordt betrokken bij de uitwerking van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Zijn cliënt is bereid tot overleg.

Op 29 maart en 22 mei 2017 heeft overleg plaats gevonden met betrokken grondeigenaren, hun adviseur en ZLTO. Hierin is toegelicht dat uitsluitend de maatregelen binnen het plangebied juridische status hebben; de overige maatregelen hebben een indicatief karakter en zijn uitwisselbaar binnen het projectenportfolio Landschapsinvestering Oirschot. Het portfolio is opgenomen in de bijlagen.

In de bijlage van de regels (bijlage 1) is een inrichtingsplan opgenomen waarmee de kwaliteit van het noordoostkwadrant van Stille Wille wordt vergroot. Per abuis is hierin ook de omgeving opgenomen. Deze bijlage zal aangepast worden, in zoverre dat uitsluitend de kwaliteitsmaatregelen die binnen het plangebied verplicht worden, onderdeel vormen van het plan.

Realisatie van de maatregelen opgenomen in het projectenportfolio Landschapsinvestering Oirschot zal eind 2017 opgestart worden. Zoals hierboven reeds aangegeven hebben de maatregelen nu een indicatief karakter. In samenspraak met de betrokkenen zullen de maatregelen uitgewerkt worden. Op 6 februari van dit jaar is hiervoor al een eerste stap gezet. We hebben op landgoed Baest een informatiemarkt georganiseerd om het projectportfolio toe te lichten. Zodra we eind 2017 daadwerkelijk starten worden betrokken partijen persoonlijk uitgenodigd.

2. Zienswijze met betrekking tot het geuronderzoek:

Indiener merkt op dat plan is gelegen in Primair Agrarisch Gebied. Volgens indiener blijken de uitgangspunten voor het geuronderzoek niet te berusten op actuele vergunningsgegevens. Verder stelt indiener dat bij permanente bewoning op den duur een strengere geurnorm zal gelden. Er zal geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ook leidt dit tot beperking van de naburige veehouderijbedrijven.



17.I000766



Volgens de geurverordening van de gemeente Oirschot en bijbehorende kaart is recreatiepark Stille Wille gelegen in het buitengebied. Er is geconstateerd dat er aanvullende/afwijkende informatie ontbreekt met betrekking tot de vergunningen in Hilvarenbeek. In het geuronderzoek is voor één milieuvergunning abusievelijk niet uitgegaan van de laatst verleende milieuvergunningen. Dit geldt voor:

Prins Bernhardweg 2 te Haghorst. De nieuwe geuremissie is iets hoger dan de geuremissie waarmee is gerekend. Echter ligt de veehouderij aan Koningin Julianaweg 4 dichterbij het plangebied. Deze is dus maatgevend. Het onderzoek naar geur zal hierop moeten worden aangepast. De geringe toename van de geuremissie zal geen merkbaar effect opleveren op de berekening van de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) en vormen geen beletsel voor het vervolg van de procedure.

Indiener stelt dat bij permanente bewoning op den duur een strengere geurnorm zal gaan gelden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit niet juist is, zie bijlage zienswijzennota, indiener 6 punt 9. Naar aanleiding van jurisprudentie kan gesteld worden dat bungalow park Stille Wille niet op zich zelf een bebouwde kom vormt. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van een verandering in de normen voor geur in het gebied en dat omliggende veehouderijbedrijven meer last zullen hebben van het bungalowpark dan in de huidige situatie. Ook in de toekomst zal de gemeenteraad niet kiezen voor een bebouwde kom status voor bungalowpark Stille Wille.

2.1 Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het recreatiepark De Stille Wille volgt uit de Programmabegroting 2016 en de besluitvorming van de raad over de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 27 oktober 2015 de Programmabegroting voor 2016 vastgesteld. Daarin staat dat we in 2016 een nieuw bestemmingsplan gaan opstellen voor het recreatiepark De Stille Wille. Via het besluit over de Nota van Uitgangspunten van 29 september 2015 heeft de raad de kaders meegegeven voor het nieuwe bestemmingsplan. In de bijlage is de Nota van Uitgangspunten opgenomen. In december 2015 heeft het college besloten om de dubbelbestemming voor alle woningen op te nemen. Een en ander daarover is aan de raad gemeld in de raadsinformatiebrief van december 2015; zie bijlage.

2.2 Met het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in een actuele en passende bestemmingsregeling voor het recreatiepark.

Via het bestemmingsplan wordt primair het probleem van de permanente bewoning opgelost. Binnen de bestemming Recreatie – 1 (verblijfsrecreatie) wordt permanente bewoning als (mede)gebruik toegestaan. Van een significante toename van bebouwing c.q. verharding is geen sprake. Wel moderniseert de gemeente met het nieuwe bestemmingsplan de bebouwingsregels. In de nieuwe situatie kent het recreatiepark nog drie oppervlaktecategorieën en een generieke goot- en bouwhoogtemaat. De oppervlaktecategorieën omvatten 'verblijven tot 70 m²', 'verblijven tot 100 m²' en 'verblijven groter dan 100 m²' ('buitencategorie'; uitsluitend voor de bestaande verblijven die nu al groter zijn dan 100 m²). De generieke goot- en bouwhoogtematen bedragen in de nieuwe situatie respectievelijk 3,5 m en 6,5 m.



17.1000766



Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bebouwingsoppervlakte van 25 m². Op deze manier wordt één uniforme regeling voor het hele recreatiepark vastgesteld die goed handhaafbaar is.

2.3 Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na uitvoerige consultatie van de omgeving en provincie.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben we de verblijfseigenaren en overige belangstellenden geïnformeerd en geconsulteerd. Bij de start van inspraakperiode hebben we de omgeving van het park en de bewoners en recreanten op het park via een Nieuwsflits geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan. Samen met de parkbeheerder en –eigenaar van het recreatiepark hebben we twee middagen georganiseerd om de geïnteresseerden te informeren over het nieuwe bestemmingsplan. Daarvan hebben zo'n 50 personen gebruik gemaakt. Onze bestuurlijke partners hebben we per mail geïnformeerd. Tot slot is via (telefonisch) overleg met diverse personen op en rond het park gesproken en zijn ze geïnformeerd over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast hebben op 29 maart en 22 mei 2017 bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij de agrarische ondernemers die rondom de Stille Wille zijn gevestigd, zijn geïnformeerd over dit bestemmingsplan.

3.1 De gemeente stelt met de overeenkomst het kostenverhaal én de kosten die noodzakelijk zijn voor de op grond van de Verordening ruimte vereiste bijdrage voor de kwaliteitsverbetering landschap zeker.

Tussen de gemeente en de eigenaar van het park is op 14 december 2016 een anterieure overeenkomst overeenkomstig artikel 6.12 lid 2 j artikel 6.24 Wro gesloten. Hierdoor is het wettelijk kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd waardoor het vaststellen van een exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6:12 lid 1 j 6:13 wro, niet noodzakelijk is.

Om de dubbelbestemming te kunnen realiseren is het nodig om substantieel in landschappelijke kwaliteit te investeren. Hierin hebben parkeigenaar en gemeente afgesproken dat de parkeigenaar voor een waarde van in totaal € 1,2 miljoen bijdraagt; deels in natura (door inbreng van het waardeverlies van een deel van het recreatiepark dat de bestemming natuur krijgt) en deels door een exploitatiebijdrage van €900.000 in geld. Dit bedrag heeft de parkeigenaar reeds voldaan aan de gemeente. De gemeente draagt de kosten voor het bestemmingsplan en draagt zorg voor de besteding van de € 900.000. Daartoe is de portfolio opgesteld waarin landschapsprojecten zijn samengebracht die mede via deze bijdrage – maar ook via bijdragen uit andere (infrastructurele) projecten tot stand kunnen komen.

Risico's

2.1 De dubbelbestemming voor het recreatiepark komt ten laste van het woningbouwprogramma.

Met het realiseren van de dubbelbestemming voor het recreatiepark, voegen we 325 permanente woningen toe aan de woningvoorraad. 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. In de raadsinformatiebrief van december 2015 is de raad hierover geïnformeerd. Voor de woningen waar reeds permanente bewoning plaatsvindt is afgesproken dat deze



17.1000766



geen effect hebben op de woningbouwvoorraad van de gemeente Oirschot. Voor de overige woningen (60 eenheden) betekent dit, dat die ten laste komen van het woningbouwprogramma. Alleen hierdoor kan een generiek en uniform beleid worden gevoerd op het recreatiepark.

Kosten en dekking

Via de Programmabegroting 2016 zijn middelen beschikbaar gesteld om het bestemmingsplan op te stellen. Die zijn naar verwachting voldoende om de kosten te dekken.

Vervolg

De dag na ter inzage legging van het besluit gaat een beroepstermijn in van zes weken. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Daarnaast zal realisatie van de landschappelijke kwaliteitsverbetering komende jaren in nauwe samenwerking met betrokken grondeigenaren, inwoners en partijen waaronder Waterschap De Dommel, ZLTO, Brabants Landschap -en Natuurmonumenten opgepakt worden. We blijven gedurende het vervolgproces investeren in een goede communicatie met betrokkenen.

Onderstaande tabel maakt inzichtelijk welke diversen afspraken er gedurende start het proces van 2011 t/m uiteindelijke vaststelling in 2017 zijn doorlopen.

Haalbaarheidsonderzoek 2011	Nota van Uitgangspunten 2015	Bestemmingsplan 2017
- Realisatie landschappelijke kwaliteitsverbetering	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering landschappelijke kwaliteitsverbetering. ✓ Projectportfolio Landschappelijke Kwaliteitsverbetering is in 2016 opgesteld. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kosten bestemmingsplan zijn voor gemeente. ✓ Op 14 december 2016 is de anterieure overeenkomst getekend met parkeigenaar en heeft gemeente Oirschot € 1.2 miljoen ontvangen.. Waarvan € 300.000 in natura en € 900.000 voor landschappelijke kwaliteitsverbetering Oirschot breed.
- Herziening Verordening Ruimte, aanduiding integratiezone Stad – Land	<ul style="list-style-type: none"> ✓ In 2014 is de Verordening Ruimte hierop aangepast. 	
- Beperking van planologische bouwmogelijkheden om verdere verstedelijking tegen te gaan.		<ul style="list-style-type: none"> ✓ In het nieuwe bestemmingsplan moderniseert de gemeente de bebouwingsregels. In de nieuwe situatie kent het



17.1000766



		recreatiepark nog drie oppervlaktecategorieën en een generieke goot- en bouwhoogtemaat.
- Geen effect op het woningbouwprogramma.		o In totaal komen 60 woningen ten laste van het woningbouwprogramma.

Bijlagen

- Nota zienswijzen Bestemmingsplan De Stille Wille
- Ontwerpbestemmingsplan De Stille Wille (inclusief beeldkwaliteitsplan)
- Projectenportfolio Landschappelijke Kwaliteitsverbetering
- Nota van Uitgangspunten
- Raadsbesluit 29 september 2015
- Raadsinformatiebrief dubbelbestemming december 2015
- Raadsinformatiebrief bestemmingsplan december 2016

Oirschot, 20 juni 2017

~~burgemeester en wethouders~~

~~Joost Michels,
secretaris~~

~~Ruud Severijns,
Burgemeester~~



17.1000766



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 20 juni 2017
Registratienummer: 2017/41

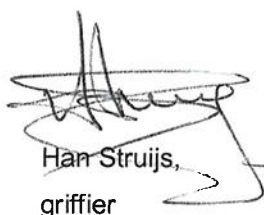
De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2017;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 6 juni 2017;

besluit:

In te stemmen met de Nota van zienswijze bestemmingsplan De Stille Wille en het bestemmingsplan De Stille Wille overeenkomstig artikel 3.8. Wro vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.DESTILLEWILLE2016-VAST. Hierbij geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 20 juni 2017,

De gemeenteraad,


Han Struijs,
griffier


Ruud Severijns,
voorzitter