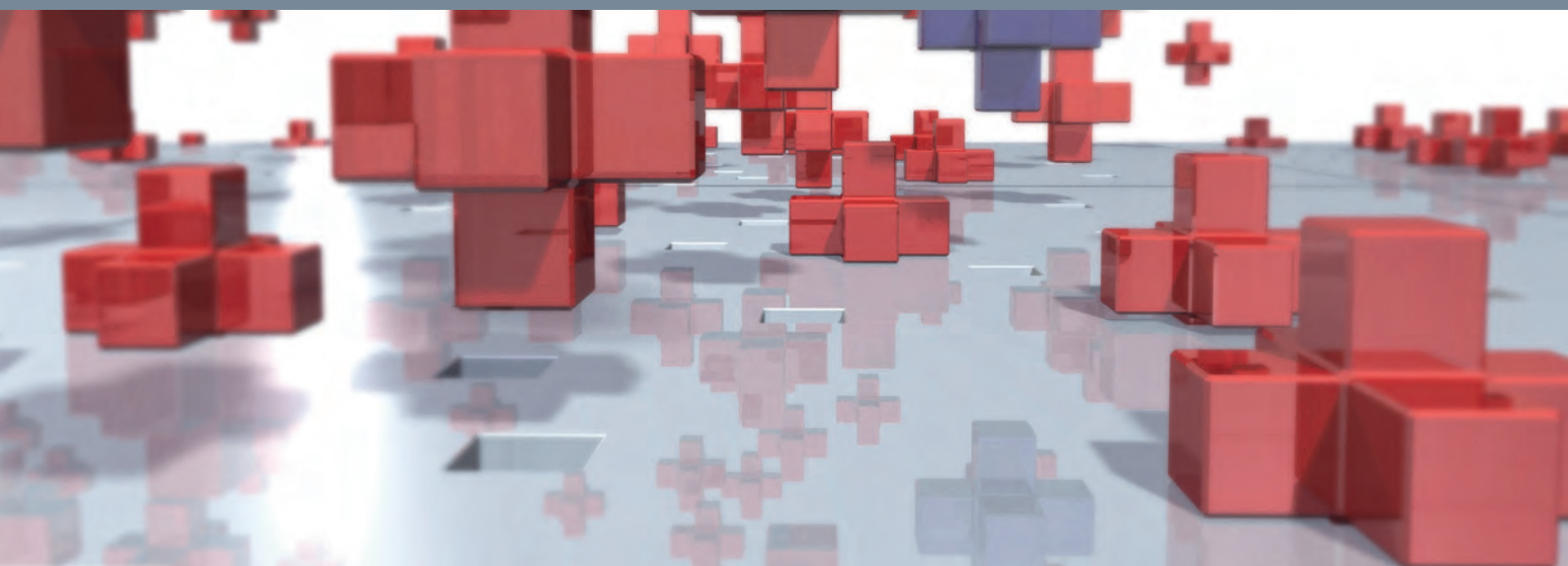


**Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31**  
**Gemeente Oirschot**  
**Vastgesteld**





**Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31  
Gemeente Oirschot  
Vastgesteld**

Rapportnummer: 211X05039.074841\_1\_6

Datum: oktober 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer D. van den Berg

Projectteam BRO: Martijn Gerards, Jeroen Miellet

Concept: januari 2015

Voorontwerp:

Ontwerp: maart 2014, april 2014, januari 2015

Vaststelling: 29 september 2015

Trefwoorden: Bestemmingsplan, NatuurRijk, De Kempenzoom

Bron foto kaft: BRO, abstract

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	4
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1 Planopzet	5
2.2 Bestemmingen	11
<b>3. BESTAAND BELEID</b>	<b>15</b>
3.1 Provinciaal beleid	15
3.2 Gemeentelijk beleid	21
<b>4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING</b>	<b>23</b>
4.1 Flora en fauna	23
4.2 Archeologie	29
4.3 Waterparagraaf	30
4.4 Bodem	35
4.5 Bedrijven en milieuzonering	35
4.6 Akoestiek	36
4.7 Verkeer	37
4.8 Luchtkwaliteit	37
4.9 Externe veiligheid	37
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>41</b>
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.1.1 Wettelijk vooroverleg	41
5.1.2 planprocedure: inspraak en zienswijzen	42
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	43
<b>6. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>45</b>
6.1 Inleiding	45
6.2 Systematiek	45
6.2.1 Inleidende regels	46
6.2.2 Bestemmingen	46

6.2.3 Algemene regels	47
6.3 Systematiek per bestemming	48

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Advies adviescommissie toerisme en recreatie
- Bijlage 2: Correctieve herziening BP Buitengebied 2003, bos en natuurgebied
- Bijlage 3: Brief Provincie inzake boswet
- Bijlage 4: Brief hovenier t.b.v. kwaliteitsverbetering
- Bijlage 5: HNO-tool
- Bijlage 6: Onderbouwing kwaliteitsverbetering Natuurrijk Kempenzoom
- Bijlage 7: Verslag gebiedsdialogoog Natuurrijk Kempenzoom 7 juli 2014
- Bijlage 8: Zienswijzennota



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In maart 2008 is camping 'De Kempenzoom' te Middelbeers door de voormalige eigenaren verkocht aan Recreatie en Ontwikkeling Montagne bv. Camping 'De Kempenzoom' had 120 vaste standplaatsen en circa 100 'toeristische (doortrekkers-)standplaatsen'. Zowel de camping 'De Kempenzoom' met alle bijbehorende voorzieningen als de op de camping geplaatste stacaravans waren sterk verouderd.

De huidige eigenaar heeft deze verwaarloosde camping in de periode oktober 2008 tot en met februari 2010 volledig gemoderniseerd, heringericht en opnieuw verkaveld. In de huidige situatie betreft het omgevormde park 'NatuurRijk de Kempenzoom' een modern recreatiepark, met bijbehorende voorzieningen, zodat aan de moderne eisen van deze tijd en aan de wensen van de recreant kan worden voldaan. Bovendien is het park, dat bestond uit hoofdzakelijk coniferen, geheel opnieuw landschappelijk ingericht met inheemse plantsoorten zodat aangesloten wordt bij de omgeving en terecht de naam 'NatuurRijk' kan dragen.

Door de provinciale Adviescommissie Toerisme en Recreatie is in 2010 zeer positief geadviseerd over het ingediende plan voor de herinrichting van 'Camping NatuurRijk De Kempenzoom'. De gehele rapportage<sup>1</sup> is opgenomen als bijlage 1.

Het park zal in de toekomst plaats bieden aan (eveneens) 120 vaste standplaatsen in de vorm van moderne chalets en 22 'toeristische' kampeerplaatsen. Door de herinrichting van kavels en de landschappelijke inrichting van het terrein maken de in totaal 220 standplaatsen plaats voor 142 standplaatsen. De kavels zijn vergroot en er is meer ruimte voor een groene inrichting waardoor het park minder intensief is geworden. Naast de herinrichting is tevens een technische ruimte geplaatst (35 m<sup>2</sup>) en een zwembad met een semipermanente overkapping.

De herinrichting c.q. herstructurering van het park is weliswaar niet in strijd met het bestemmingsplan omdat het park reeds als recreatiepark was bestemd, realisatie van de bebouwing is echter niet toegestaan. Tevens behoren chalets en stacaravans niet onder dezelfde begripsomschrijving. Het gemeentebestuur van Oirschot heeft aangegeven bereid te zijn het geherstructureerde recreatieterrein te legaliseren door het opstarten van een bestemmingsplanprocedure.

---

<sup>1</sup> Advies NatuurRijk de Kempenzoom B.V. Adviescommissie toerisme en recreatie. Code: 2010008. 2 juli 2010.

## 1.2 Situering plangebied

Het plangebied 'NatuurRijk De Kempenzoom' bevindt zich aan de Kuikeindseweg 31 te Middelbeers (zie figuur 1.1). Het bevindt zich aan zuidzijde van de woonkern Middelbeers en aan de rand van de Kempen.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Planopzet

#### Voor oktober 2008

Camping 'De Kempenzoom' had 120 vaste standplaatsen en circa 100 'toeristische (doortrekkers-)standplaatsen' (dit blijkt uit een bevestiging van de vorige eigenaren en de oude plattegrond van de camping, beiden als bijlage opgenomen). Zowel de camping 'De Kempenzoom' met alle bijbehorende voorzieningen als de op de camping geplaatste stacaravans waren sterk verwaarloosd. Figuur 2.1 geeft een beeld van het park in de oude situatie.



De stacaravans verkeerden in zeer slechte staat, stonden zeer dicht op elkaar (zodat niet meer aan (brand)veiligheidseisen voldaan kon worden) en de kavels waren voor moderne begrippen te klein. De inrichting van het park (paden, beplantingen, voorzieningen) waren jarenlang verwaarloosd en de beplanting op het terrein bestond hoofdzakelijk uit uitheemse plantensoorten zoals spar en conifeer. De camping was in de staat waarin het zich bevond niet meer rendabel en bovendien landschappelijk zeer slecht ingericht. In de situatie voor 2008 waren in het plangebied de volgende gebouwen/standplaatsen aanwezig:

#### Standplaatsen

- Stacaravans 120
- Toeristische plaatsen 100

#### Gebouwen

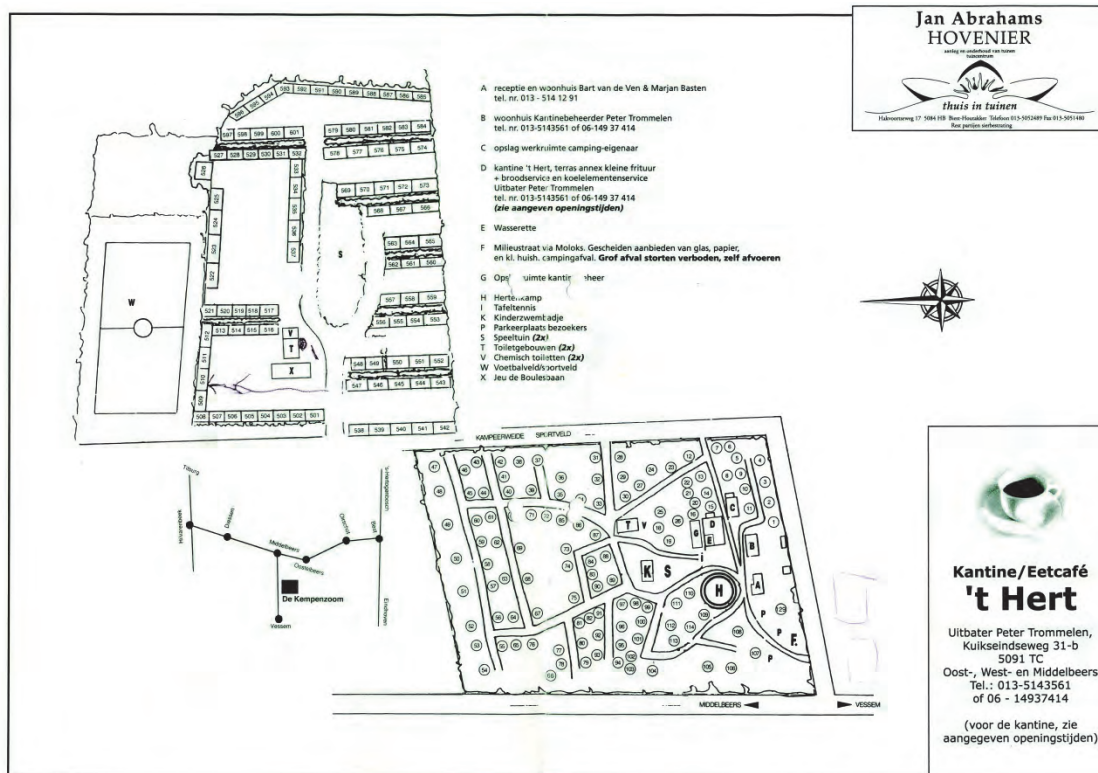
- Beheerderwoning: 80 m<sup>2</sup>
- 2<sup>e</sup> beheerderwoning 84 m<sup>2</sup>
- Kantine 192 m<sup>2</sup>
- Werkplaats + berging 50 m<sup>2</sup>
- Toiletgebouw 84 m<sup>2</sup>
- 2<sup>e</sup> toiletgebouw 100 m<sup>2</sup>

**Totaal 590 m<sup>2</sup>**

Figuur 2.2 betreft een oude luchtfoto van de camping. Figuur 2.3 betreft de toenmalige plattegrond van de camping.



Figuur 2.2: luchtfoto's



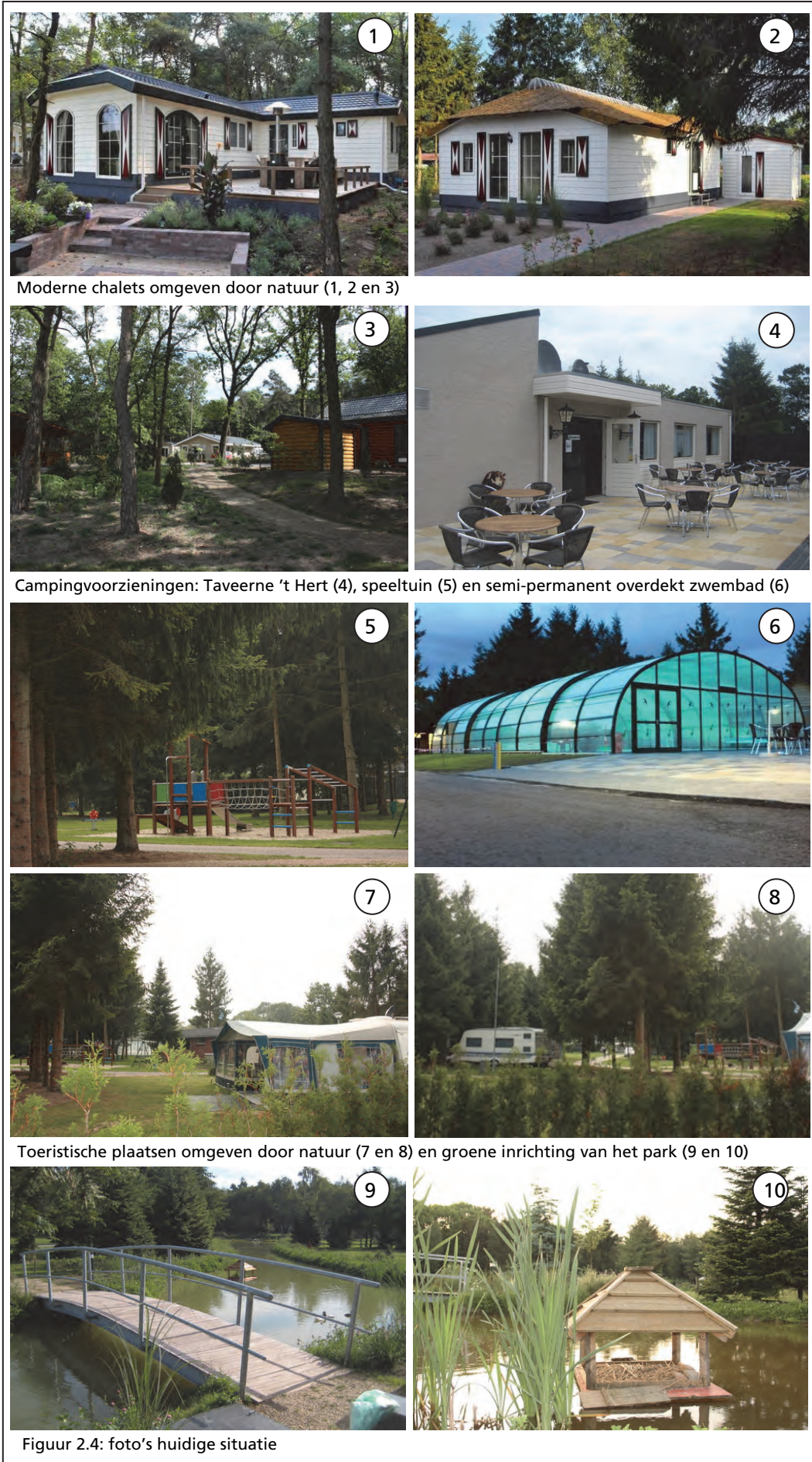
Figuur 2.3: plattegrond oude situatie

### Na 2008

De camping is overgegaan naar een andere eigenaar. De huidige eigenaar heeft de verwaarloosde camping in de periode oktober 2008 tot en met februari 2010 volledig gemoderniseerd, heringericht en opnieuw verkaveld.

In de huidige situatie betreft het omgevormde park 'NatuurRijk de Kempenzoom' een modern recreatiepark, met bijbehorende voorzieningen, zodat aan de moderne eisen van deze tijd en aan de wensen van de recreant kan worden voldaan. Bovendien is de groene inrichting, die hoofdzakelijk uit de coniferen bestond, van het park volledig gewijzigd en is het plan geheel opnieuw landschappelijk ingericht met inheemse plantsoorten zodat aangesloten wordt bij de omgeving en terecht de naam 'NatuurRijk' kan dragen. Figuur 2.4 geeft een beeld van het park in de huidige situatie.





Het park zal in de toekomst plaats bieden aan (eveneens) 120 vaste standplaatsen in de vorm van moderne chalets en 22 'toeristische' kampeerplaatsen. Door de herinrichting van kavels en de landschappelijke inrichting van het terrein maken de in totaal 220 standplaatsen plaats voor 120 chalets en 22 toeristische plaatsen<sup>2</sup>.

In de huidige situatie zijn nog niet alle chalets gerealiseerd. Het terrein is echter ingericht voor 120 chalets en 22 toeristische plaatsen ofwel in totaal 142 recreatieve standplaatsen (zie figuur 2.5 voor de nieuwe plattegrond van de camping). De kavels zijn vergroot (als gevolg van de wens van de moderne recreant en brandveiligheidseisen), er is meer ruimte aangewend voor een groene inrichting waardoor het park minder intensief is geworden. Naast de herinrichting is tevens een technische ruimte geplaatst (35 m<sup>2</sup>) en een zwembad met een semipermanente overkapping. In de huidige situatie bevinden zich de volgende gebouwen in het plangebied:

#### Standplaatsen

- Chalets 120
- Toeristische plaatsen 22

#### Gebouwen

- Beheerderwoning: 80 m<sup>2</sup>
- 2<sup>e</sup> beheerderwoning 84 m<sup>2</sup>
- Kantine 192 m<sup>2</sup>
- Werkplaats + berging 50 m<sup>2</sup>
- Toiletgebouw 84 m<sup>2</sup>
- Technische ruimte 35 m<sup>2</sup>
- Zwembad (overkapping) 220 m<sup>2</sup>

**Totaal 745 m<sup>2</sup>**

#### Verskil oude situatie versus nieuwe situatie

Oude situatie	Nieuwe situatie
120 stacaravans (max. 60m <sup>2</sup> per stacaravan)	120 chalets (max. 70m <sup>2</sup> per chalet)
Toeristische plaatsen (100)	Toeristische plaatsen (22)
Bebouwd oppervlak gebouwen: 590 m <sup>2</sup>	Bebouwd oppervlak: 525 m <sup>2</sup> Semi bebouwd (zwembad): 220 m <sup>2</sup>

Tabel: verschil oud en nieuw

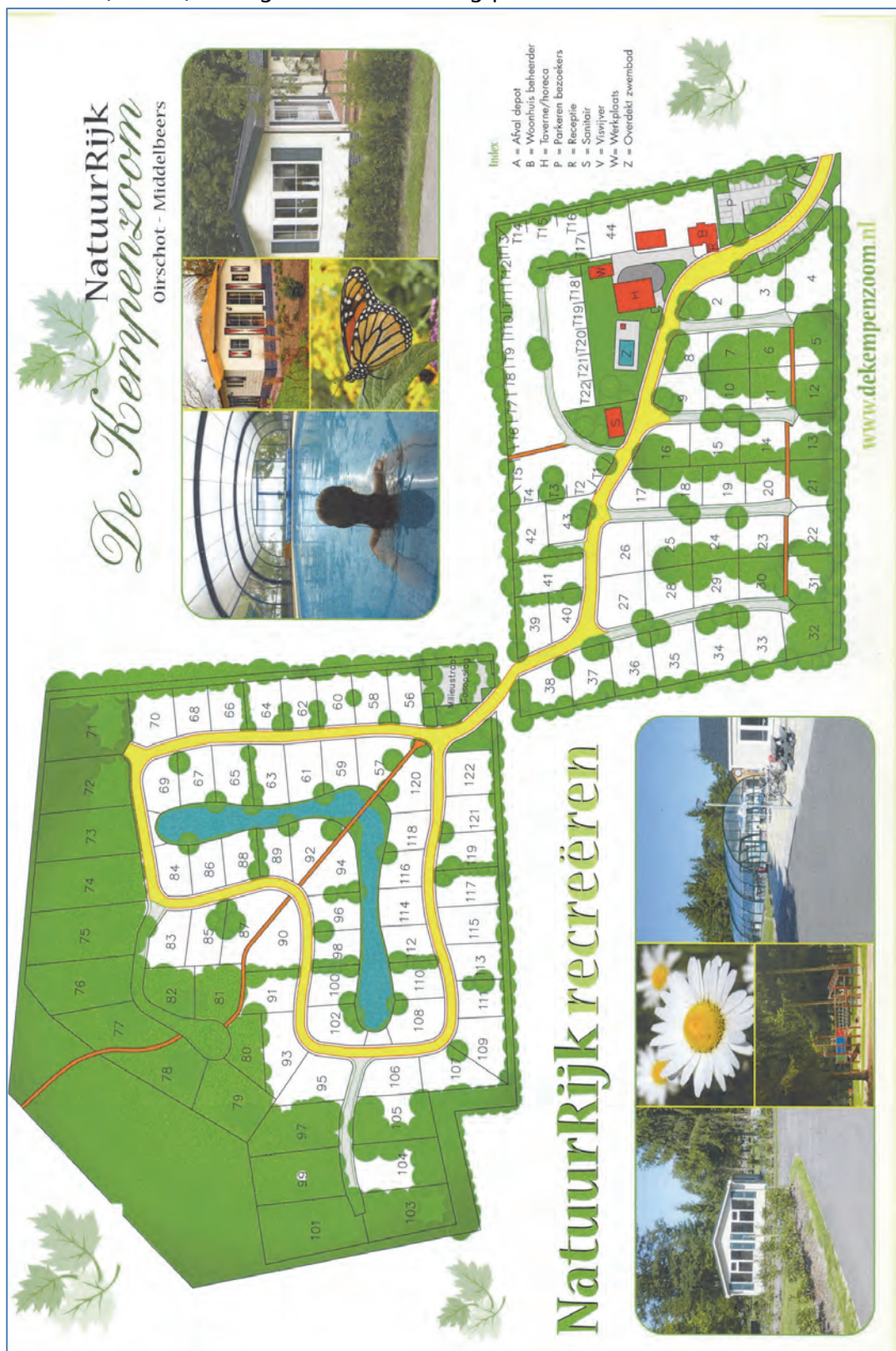
De voorzieningen zijn aangepast aan moderne maatstaven en het semi-bebouwd en bebouwd oppervlak is met 155m<sup>2</sup> toegenomen (met name door aanleg van het semipermanent overdekte zwembad).

Het totale oppervlakte van de chalets is beperkt toegenomen. Weliswaar worden niet meer chalets gerealiseerd dan er aan stacaravans aanwezig waren, de chalets

<sup>2</sup> Bij grote vraag naar chalets kunnen de 22 toeristische plekken ook ingeruild worden voor 11 chalets. Oppervlakte 1 chalet = oppervlakte 2 toeristische standplaatsen



kunnen iets groter worden geplaatst (10 m²). Het verhard oppervlak van de stacaravans bedroeg 7.200 m² (120x60) en het oppervlak aan chalets zal in de toekomst 8.400 m² (120x70) bedragen. Het bestemmingsplan behoudt dezelfde contour.



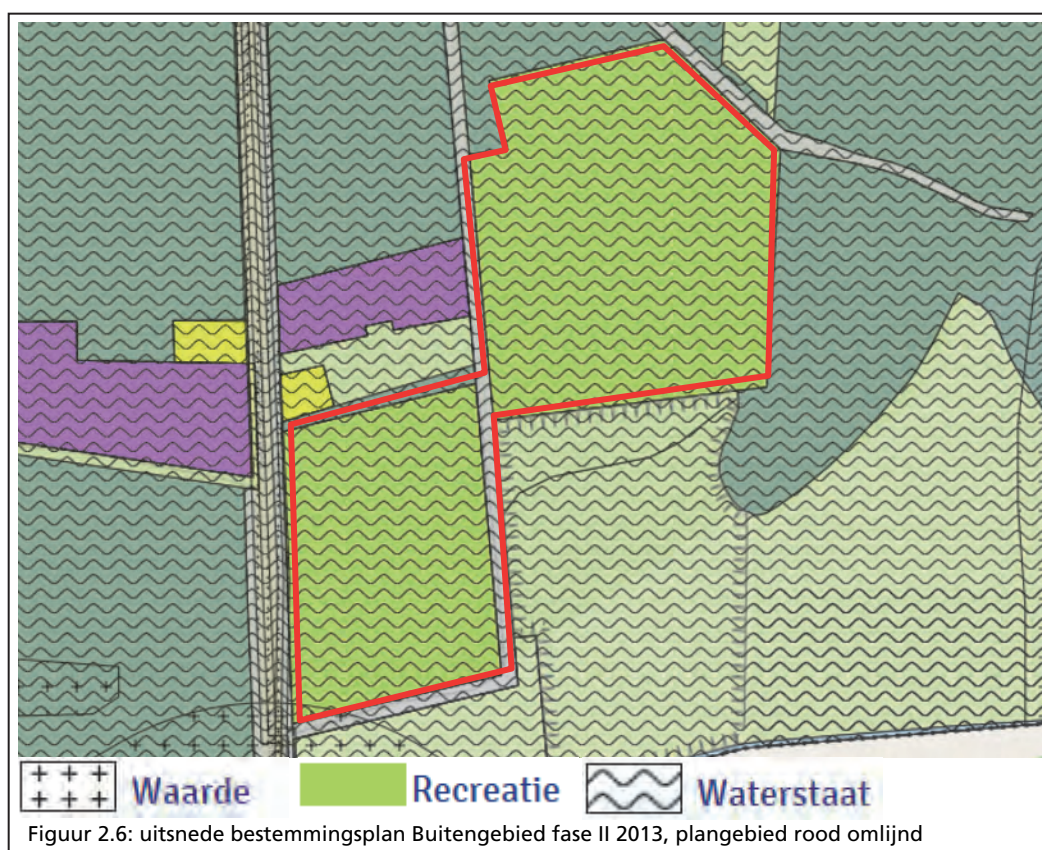
Figuur 2.5: plattengrond nieuwe situatie



## 2.2 Bestemmingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18-06-2013.

Het plangebied heeft in het bovengenoemde bestemmingsplan de enkelbestemming 'Recreatie' (licht groen), de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – natte natuurparel' en 'Waarde - archeologie 4'. Tevens is sprake van de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'kampeerterrein' (met een maximum toegestane oppervlak van 645 aan bedrijfsgebouwen). Tot slot is sprake van de gebiedsaanduidingaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee'.



Figuur 2.6: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, plangebied rood omlijnd

Hieronder de relevante informatie voor onderhavig initiatief.

### Recreatie

De als 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen, ter plaatse aangeduid zo-als hierna opgenomen in de tabel 'Staat van recreatieve voorzieningen':

Aanduiding	Functie	Adres	Toegestane opp. bedrijfsbebouwing
Kt	Kampeerterrein	Kuikeindseweg 31	645

- b. stacaravans en chalets zijn niet toegestaan, met dien verstande dat stacaravans en chalets die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd en vervangen; ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' voor het plaatsen van kampeermiddelen; stacaravans en chalets zijn niet toegestaan, *met dien verstande dat stacaravans en chalets die aanwezig zijn ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd en vervangen*;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bungalowterrein' en de aanduiding 'kampeerterrein' gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van een receptie, kantine, verblijfsruimte, sanitaire voorzieningen, kampwinkel, en dergelijke;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- f. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. tuinen, erven en terreinen.

### *Bouwregels*

#### Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van de recreatieve voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- de maximale oppervlakte aan bebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan is opgenomen in de tabel 'Staat van recreatieve voorzieningen';
- binnen een bouwvlak, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, zijn de regels voor een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;

- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' gelden de volgende aanvullende bepalingen:  
het kampeerterrein aan de Kuikseindseweg 31 mag maximaal 142 kampeerplaatsen omvatten

#### Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- Het aantal bedrijfswoningen per recreatieve voorziening mag niet meer bedragen dan één, tenzij de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is opgenomen, in welk geval maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

#### **Waarde – Natte Natuurparel**

De voor Waarde - natte natuurparel aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones;
- b. het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden;

#### *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van extensief recreatieve voorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Bij toename van het verhard oppervlak is "hydrologisch neutraal bouwen" het uitgangspunt. Voor een toename van het verharde oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> is een advies van de waterbeheerder vereist.

#### **Conclusie**

##### *Stacaravans / chalets*

Op basis van de bestemming zijn uitsluitend de stacaravans toegestaan ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' ofwel op 29 april 2010 aanwezig waren. Ten tijde van de ter inzage legging waren 120 stacaravans aanwezig. In de bijlage zijn twee bewijsstukken meegeleverd (bewijslast inzake overgangsrecht: ondertekende brief van de vorige eigenaren en een oude plattegrond van het park). Deze mogen gehandhaafd en vervangen worden. Ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' waren deze stacaravans reeds verwijderd.

De stacaravans zijn reeds (deels) vervangen door chalets. Voor de realisatie van de activiteiten geldt dat het nieuwe planologische regime er in moet voorzien om deze mogelijkheden te bieden. De chalets, in plaats van de stacaravans, worden verankerd in voorliggend bestemmingsplan.

### *Bedrijfswoningen*

In het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 is aangegeven dat in het plangebied één bedrijfswoning is toegestaan. Dit betreft de beheerderwoning Kuikseindseweg 31.

In 1978 is daarnaast een in het plangebied gelegen campingwinkel (gerealiseerd op basis van een door de gemeente afgegeven bouwvergunning) omgebouwd tot tweede bedrijfs-/beheerderwoning en sindsdien permanent als zodanig gebruikt. De verbouwing van de campingwinkel tot bedrijfswoning was op basis van artikel 43 van de Woningwet 1962 toentertijd mogelijk zonder enige vergunning daar de veranderingen aan het gebouw geen betrekking hadden op de draagconstructie en ook het bebouwd oppervlak niet werd uitgebreid. Het gewijzigde gebruik van het gebouw als bedrijfswoning is vervolgens middels het bestemmingsplan Buitengebied 1986 onder het overgangsrecht gebracht: op basis van dit overgangsrecht mocht het gebruik als bedrijfswoning worden gehandhaafd en voortgezet. Sindsdien is het gebruik van deze bedrijfswoning telkenmale onder het overgangsrecht van daarop volgende bestemmingsplannen mogen voortgezet.

De twee bedrijfswoningen maken al vanaf het begin integraal onderdeel uit van het plan tot volledige herstructurering van de camping NatuurRijk waarover de Adviescommissie Toerisme en Recreatie positief heeft geadviseerd. De twee bedrijfswoningen worden derhalve in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

### *Bedrijfsgebouwen*

Het 2<sup>e</sup> toiletgebouw van 100 m<sup>2</sup> is vervangen door een technische ruimte van 35 m<sup>2</sup>. Tevens is een semipermanent overdekt zwembad met een oppervlak van 220 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Het is de vraag of het zwembad met een dergelijke overkapping als gebouw aangewezen kan worden.

In het plangebied is in de huidige situatie (incl. zwembad) 745 m<sup>2</sup> aanwezig terwijl op basis van het bestemmingsplan 645 m<sup>2</sup> is toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt het hogere, totale areaal bebouwing verankerd.

## 3. BESTAAND BELEID

### 3.1 Provinciaal beleid

#### Structuurvisie

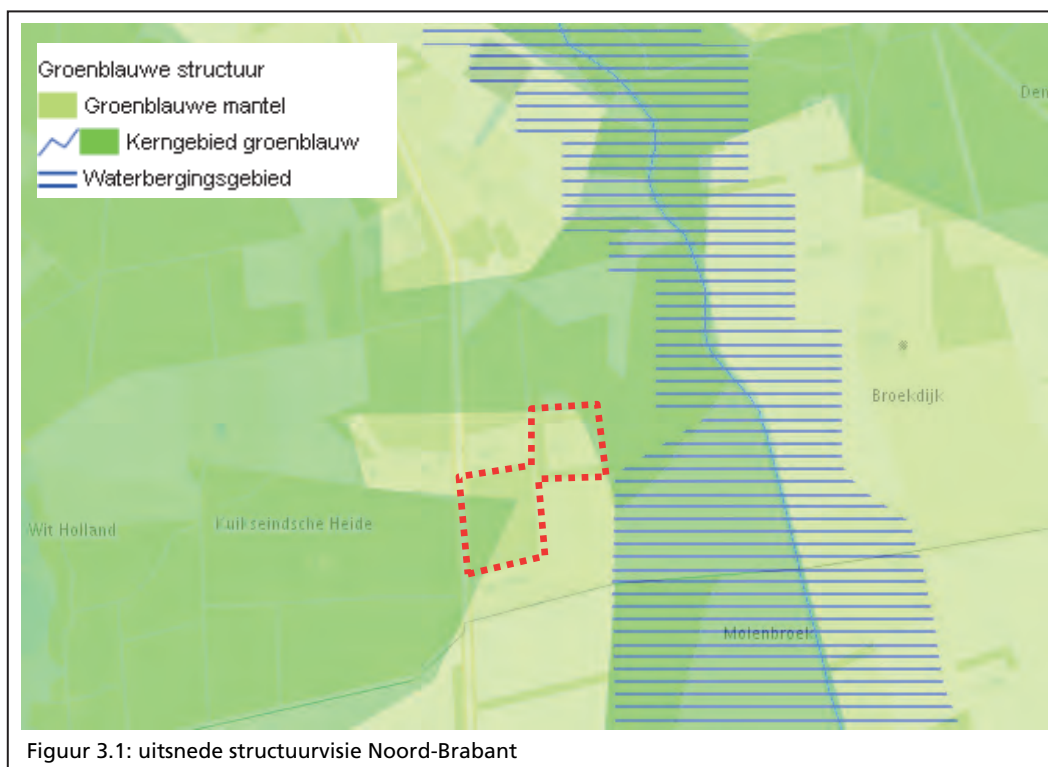
In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied bevindt zich in de zone groenblauwe structuur en is grotendeels aangeduid als 'groenblauwe mantel' en een klein deel 'kerngebied groenblauw' (zie figuur 3.1).



#### *Groenblauwe mantel*

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

#### *Kerngebied groenblauw*

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de West-Brabantse kreek horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het "nee, tenzij"-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaam-



de herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

### Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als "ecologische hoofdstructuur", Groenblauwe mantel' en attentiegebied ehs' (zie figuur 3.2).



### **Artikel 5.2. Bescherming van de ecologische hoofdstructuur**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
  - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
  - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.
  - c. bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten. Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.
2. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, of het recreatieve medegebruik daarvan, zijn toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
3. Artikel 3.3, tweede lid (nieuwvestiging), is niet van toepassing.
4. In afwijking van het eerste lid, onder c, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden een bestemmingsplan vast waarbij een natuurbestemming wordt aangewezen als de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur.
5. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

### **Hoofdstuk 3. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

Artikel 3.1 betreft een zorgplicht en artikel 3.2 gaat over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### **Artikel 3.1 Zorgplicht**

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat in het plan toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3.1 lid 2, 3 en 4 zijn de uitwerkingsaspecten benoemd. Deze zijn in het plan verantwoord.



### **Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering**

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In artikel 3.2 lid 2, 3, 4, 5 en 6 zijn de uitwerkingsaspecten benoemd. Deze zijn in het plan verantwoord.

### **Conclusie**

#### *Groenblauwe mantel*

Het beleid binnen de groenblauwe mantel is mede erop gericht om de recreatieve waarde van het buitengebied te verbeteren. Verblijfsrecreatie past binnen deze beleidsrichting. Daarbij blijft de oppervlakte van het recreatievlak gelijk. De bouw mogelijkheden binnen dit vlak worden vergroot.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

De ecologische hoofdstructuur is gericht op het behouden en versterken van natuurwaarden. Conform artikel 5.2 lid 1 onder c is het onderliggende gebruik toegestaan indien de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd.

Op de eerste plaats is en was de ecologische hoofdstructuur niet gerealiseerd. Bovendien zijn geen natuurwaarden toegekend aan dit deel van het plangebied. In het bestemmingsplan 2000 is goedkeuring onthouden aan het noordelijk deel van het plangebied waaraan de bestemming 'Natuurgebied' was toegekend op de natuurwaardenkaart (plankaart 3). In het streekplan 1992 was dit deel namelijk niet opgenomen als 'natuurkerngebied', maar had middels het EHS begrenzingsplan de status GHS-natuur verkregen. Van deze gebieden waren weinig actuele specifieke natuurwaarden bekend. Inventarisatie-gegevens in het kader van de correctieve herziening van het bestemmingsplan 2000 leverden eveneens geen natuurwaarden op. In het bestemmingsplan 2003 hebben deze gronden de bestemming 'Bos en natuurgebieden' verkregen om toch te kunnen voldoen aan de regels van het EHS, maar ook aan de 'natuurkerngebieden' van de provincie Noord-Brabant (deze betreffende pagina van het 'Bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening' is opgenomen in de bijlage 2);

Het advies van de adviescommissie Toerisme en recreatie (bijlage 1) sluit hierbij aan. Ze accepteren het onderliggende gebruik, adviseren positief over deze ontwikkeling en geven advies wat betreft de waarde. Ook wat betreft de EHS (toen nog GHS natuur, subzone overig bos- en natuurgebied) is geadviseerd: "Er dient gezorgd te worden voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De commissie beveelt in dat verband aan om de boskavels op harmonische wijze te integreren in het gebied en daarbij af te zien van kunstmatige elementen als verhardingen en hagen. Bij de overige kavels ware aandacht besteden aan het gebruik van inheemse beplanting. De commissie adviseert op beheers-

niveau te werken met een terreinbeheerder. De inrichtings- en beheermaatregelen kunnen in een huishoudelijk reglement opgenomen worden."

Op de tweede plaats was het onderliggende gebruik ten behoeve van recreatie reeds toegestaan, en bestemd, voordat in het plangebied de sprake was van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'. Het kampeerterrein Kempenzoom is reeds sinds jaar en dag aanwezig op haar huidige locatie. Het gehele plangebied was reeds voor 1990 bestemd als 'Kampeerterrein'. Dit zijn derhalve bestaande rechten. Deze bestemming was dus op het gehele plangebied aanwezig voordat de ecologische hoofdstructuur is vastgesteld (1990).

In het bestemmingsplan buitengebied Oirschot van 2001 is de camping bestemd als kampeerterrein 1. De contouren van het plangebied van de huidige camping zijn identiek. Hieraan is niets veranderd. In het bestemmingsplan buitengebied Oirschot 2001 was geen sprake van een bestemming of aanduiding bos, natuur of iets dergelijks. Er was dus geen sprake van een (doorvertaling van de) ecologische hoofdstructuur.

In het bestemmingsplan buitengebied 2010 (en buitengebied fase II 2013) is de enkelbestemming wederom recreatie (kampeerterrein 1). Het plangebied komt ook hier wederom overeen met de contouren van de huidige camping. Het gedeelte van het plangebied dat provinciaal is aangeduid als ecologische hoofdstructuur, is in het bestemmingsplan buitengebied 2010 (en in buitengebied fase II 2013 uitgebreid over het gehele plangebied) aangeduid als 'waarde - natte natuurparel'. Dit is de doorvertaling geweest van het provinciaal beleid ofwel de ecologische verbindingzone. De provincie is akkoord gegaan met het bestemmingsplan 2010 (en 2013). De EHS is dus vertaald als 'waarde - natte natuurparel'. In onderhavig plan zal deze aanduiding 'waarde - natte natuurparel', die overeenkomt met de ecologische hoofdstructuur, wederom opgenomen worden. Hierdoor blijft de ecologische hoofdstructuur behouden.

Door de realisatie van onderhavig plan zal er een versterking plaatsvinden van de ecologische hoofdstructuur. Het advies van de adviescommissie Toerisme en recreatie is opgevolgd. Ter plaatse van de boskavels is door een hovenier een inspectie uitgevoerd op welke locaties de kavels het beste gerealiseerd konden worden. De meeste kavels zijn op relatief kale plekken gerealiseerd en ongezonde bomen zijn gekapt. Door de provincie Noord-Brabant is een bezoek gebracht aan het plangebied in het kader van de 'herplantplicht' conform de Boswet. De provincie heeft geconcludeerd dat, gezien het plangebied reeds is bestemd als Recreatie, de Boswet terugtreedt (bijlage 3). Het uitgangspunt van de hovenier voor het recreatiepark NatuurRijk is geweest dat er in de toekomst een natuurrijk park van hoge kwaliteit zal worden gerealiseerd (bijlage 4). Verder is binnen het gebied van de 'natte natuurparel' een forse, natuurvriendelijke vijver met rietkragen gerealiseerd. Hiermee

zijn de waarden van het gebied versterkt en minimaal hydrologisch neutraal gerealiseerd.

#### *Bevordering van ruimtelijke kwaliteit*

Op 2 juli 2010 heeft de adviescommissie toerisme en recreatie positief geadviseerd over het ingediende plan voor de herinrichting van de camping. De slechte kwaliteit van de toenmalige camping betekende een voortgaand afnemend exploitatieresultaat. Met volledige herstructurering wordt een belangrijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. De kwaliteitsverbetering vindt plaats zonder terreinuitbreiding. Sprake is van een volledige herstructurering. Er vindt geen overschrijding plaats van de draagkracht van het gebied. De verrijking van het toeristisch product ligt op het vlak van een volledige herstructurering van een verpauperd product (camping). Op inrichtings- en beheerniveau doet de commissie aanbevelingen voor een adequate inpassing van de diverse kavels in het landschap en voor een adequate beplanting. De commissie doet tot slot enige aanbevelingen voor het voorkomen van permanente bewoning. Zie bijlage 1, pagina 8 waarin het advies is opgenomen. De aanbevelingen zijn grotendeels overgenomen. De realisatie van de ruimtelijke kwaliteit ofwel het verwijderen van slechte beplantingen, herplant van (inheemse) plantsoorten en de aanleg van een grote vijver is inmiddels door initiatiefnemer uitgevoerd en afgerond.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **Integrale visie Toerisme – Recreatie gemeente Oirschot**

De gemeente Oirschot heeft als uitwerking van voornoemde plannen behoefte aan een integrale visie op toerisme - recreatie. Deze visie is noodzakelijk om te kunnen inspelen op de ontwikkelingen op toeristisch recreatief gebied alsmede op de veranderingen in het landelijk gebied. De bijdrage van toerisme - recreatie als economische peiler aan de ontwikkeling van de gemeente wordt hoog geacht.

Op lange termijn bezien vertoont de vraagontwikkeling naar toeristische en seizoensplaatsen landelijk een nullijn rond de 19 miljoen overnachtingen per jaar, afhankelijk van weersomstandigheden, plus of min 5% (bron CVO). Op korte termijn bezien, is de golfbeweging omhoog en neemt de vraag naar het vrij - toerkamperen toe ten koste van het verblijven in hotels en het kamperen op vaste standplaatsen.

De vaste standplaatsen worden voornamelijk ingenomen door stacaravans en chalets, ingegeven door de wens van de toerist naar comfort en de mogelijkheid tot jaarrond gebruik. Er is een verschuiving in de vaste standplaatsen van stacaravans naar meer luxe chalets en tweede woningen, als gevolg van de behoefte aan kwaliteit. De consument stelt hoge eisen aan de kampeerterreinen. Grotere kavels voor

de groter wordende kampeermiddelen, de neventent voor de kinderen, de behoefte aan privacy en luxe, betere en voldoende aantallen en vooral schone sanitaire voorzieningen. Ondernemers spelen hierop in. Zij voeren een kwaliteitsverbetering in door extra ruimte voor vaste plaatsen aan te bieden waarbij een beperkte capaciteitsvergroting nodig is om de investeringen terug te verdienen.

Het onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als kansrijk gebied voor extensief recreatief gebied.

#### *De Heidegebieden*

De Oirschotse Heide e.o. is een natuurlijke groene buffer tussen de kern Oirschot en de stedelijke regio Eindhoven. De heide is omgeven door schitterende bossen. Het gebied maakt deel uit van de GHS-natuur en GHS-landbouw. Op de Oirschotse heide en de Oostelbeerse Heide staat dagrecreatie voorop. Ten behoeve van de dagrecreatieve functie van de gemeente Oirschot en de stadsregio Eindhoven worden toeristische infrastructuur, natuur en landschap, routestructuren verbeterd. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen zijn mogelijk.

#### **Landschapsinvesteringsregeling De Kempen**

De landschapsinvesteringsregeling is de uitwerking van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Deze regeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor handhaving van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

#### **Conclusie**

Het plangebied is gelegen in 'De Heidegebieden'. Binnen deze zone is uitbreiding van bestaande voorzieningen mogelijk. Het onderhavig plan is geen uitbreiding (zelfs een verkleining naar een park met minder standplaatsen en derhalve een minder intensief park) maar een omvorming naar een moderner park waarin beter kan worden voldaan aan de marktwensen. Gezien de markt en het beleid zoals beschreven in de visie 'Toerisme en recreatie' past het plan volledig binnen het gemeentelijke beleid.

Door het realiseren van het ingediende plan en het opvolgen van het advies van de adviescommissie toerisme en recreatie is sprake van een verbetering van de kwaliteit. Middels het verwijderen van slechte beplantingen, herplant van (inheemse) plantsoorten en de aanleg van een grote vijver wordt voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

## 4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

### 4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De ontwikkeling van de voormalige camping 'De Kemperzoom' tot een modern stacaravan-(chalet)park, genaamd "NatuurRijk De Kemperzoom" heeft reeds plaats gevonden. Door middel van veldbezoek is achteraf een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft gehad op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming heeft plaatsgevonden met de natuurwetgeving.

#### **Natuurbescherming**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. 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 Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

#### *Provinciaal beleid*

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

### **Methode van toetsing**

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 20 oktober 2011 een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast is specifiek gelet op de landschappelijk inpassing en aanwezig opgaande begroeiingen op het terrein in het kader van het provinciale beleid. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn in het kader van de Flora- en faunawet onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden en het beleid. Dit is meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

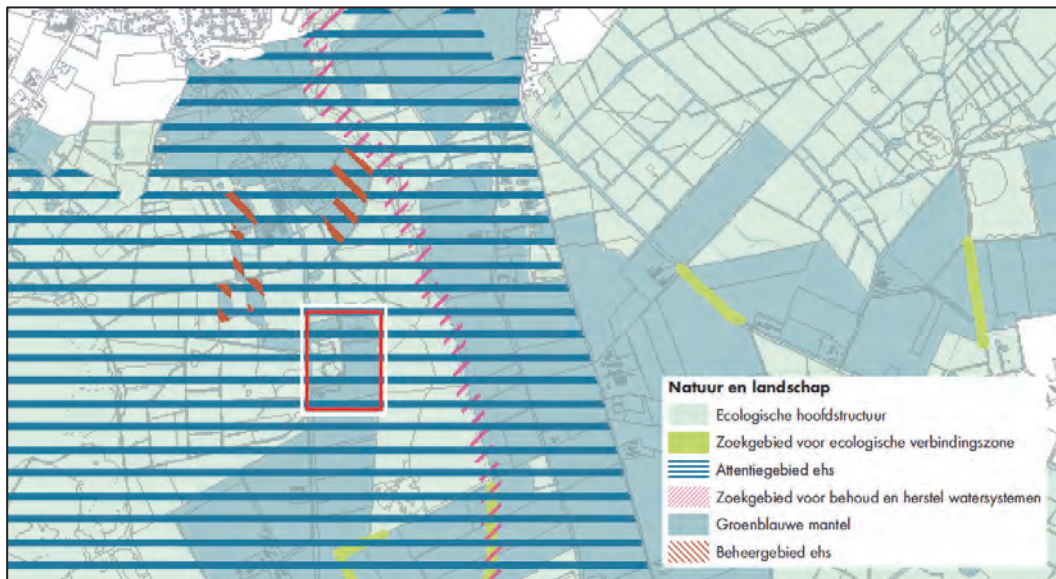
## Resultaten natuuronderzoek

### Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebieden 'Kempenland-West', ligt op ongeveer 700 meter afstand van het projectgebied. Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zoals versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

### Planologisch beschermde natuurwaarden

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Het plangebied zelf ligt voor een deel binnen de Ecologische Hoofdstructuur en voor een deel binnen de Groenblauwe mantel zoals deze is vastgesteld in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant (zie figuur 4.1). Vanuit provinciaal beleid moet daarom rekening gehouden worden met planologische bescherming van natuurwaarden.



Figuur 4.1: Uitsnede uit de Verordening Ruimte van Provincie Noord-Brabant; het plangebied is met een kader aangegeven, te zien is dat het valt in een gebied dat deel is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en deel als Groenblauwe mantel.

Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen in gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur, het noordelijk deel van het plangebied als Groenblauwe Mantel. De ruimtelijke ontwikkeling houdt een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de oude situatie in, zonder terreinuitbreiding. De locatie kent daarnaast de bestemming 'Recreatie', wat betekent dat het stacaravan-(chalet)-park past op deze locatie. De omschakeling van een camping met stacaravans naar een camping en



modern chaletpark met ruimtelijke inpassing heeft als ingreep zijnde geen significante negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het EHS-gebied.

De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de Groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Binnen de Groenblauwe mantel dient ingezet te worden op behoud en versterking van natuurwaarden. Omdat de aanwezige natuurwaarden voornamelijk bestaan uit bos en dit bos behouden blijft (buiten dunning) is dit in overeenstemming met het beleid. Er hoeft geen aanplant van bomen plaats te vinden.

#### *Flora*

Binnen het plangebied zijn net name door de huidige inrichting geen noemenswaardige soorten aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied is een natuurlijke houtwal aanwezig, ter afscheiding van het terrein en de openbare weg. Deze structuur wordt door de ontwikkeling in het geheel niet aangetast, ook andere opgaande structuren wordt behouden. Dit type begroeiingen heeft een grote ecologische waarde voor kleinere zoogdiersoorten en verschillende vogelsoorten. Op basis van de onderzoeksgegevens is het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar beschermende vaatplanten in het plangebied. Er zijn door de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten geschaad.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1, zoals Veldmuis, Konijn en Egel, op enige wijze in het plangebied voorkomen. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten. De ruimtelijke ontwikkeling heeft naar verwachting daarom geen significant effect gehad op grondgebonden zoogdieren.

#### *Vleermuizen*

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. In en rondom het plangebied zijn in het geheel geen holtes in de bomen waargenomen. Binnen het plangebied is daarnaast geen te slopen bebouwing aanwezig. Het plangebied is



verder vanwege de beperkte omvang verwaarloosbaar als significant onderdeel van een foerageergebied voor vleermuizen. Ook vormt het plangebied zelf geen lijnstructuur waar als vliegroute door vleermuizen van gebruik gemaakt kan worden. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met vleermuizen in het plangebied, er heeft geen aantasting van individuen noch van de huidige staat van instandhouding plaats gevonden.

### *Vogels*

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009), zoals Gierzwaluwen en Steenuilen, worden door de locatie van het plangebied en het huidige gebruik en de inrichting niet verwacht binnen het plangebied. Algemene vogelsoorten als Houtduif en Merel kunnen echter wel in de opgaande begroeiingen rondom het plangebied tot broeden komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Dit is het geval in de periode van maart tot september.

Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden (bouw van chalets en aanleggen van opgaande begroeiingen met name is de kavels grenzend aan het omliggende bosgebied) uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen aan rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Het is niet na te gaan of door de werkzaamheden op het terrein destijds broedende vogelsoorten verstoord zijn. Bij de uitvoering van de verdere werkzaamheden, zoals de bouw van de stacaravans (m.n. aan de bosrand), dient rekening gehouden te worden met broedende vogelsoorten in de beplantingen op en rondom het terrein.

### *Vissen, amfibieën en reptielen*

Binnen het plangebied is een vijver aangelegd. Hierin zitten enkele (uitgezette) vissen. Voor amfibieën is de vijver matig geschikt door de aanwezigheid van deze vissen en de troebelheid van het water. Het voorkomen van streng beschermde soorten is voor deze vijver redelijkerwijs uit te sluiten. Het terrein van het stacaravan-(chalet)park is slechts marginaal geschikt als leefgebied voor amfibieën en reptielen, er worden geen strikt beschermde soorten verwacht. Er is geen reden tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar het voorkomen van vissen, amfibieën en reptielen binnen het plangebied. In de oude situatie zal het plangebied redelijkerwijs in dezelfde mate door amfibieën en reptielen gebruikt zijn, de inschatting voor het terrein is dat er geen schade gedaan is aan de eventueel aanwezige soorten, zoals Bruine kikker en Gewone pad, waarvoor een algemene vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

### *Overige diersoorten*

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties, dit geldt zowel voor de nieuwe situatie als voor de oude situatie op het terrein. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroepen redelijkerwijs niet te verwachten. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde ongewervelde soorten in het plangebied.

### **Conclusie en advies**

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke gebiedsbescherming. Het terrein ligt wel voor een klein deel binnen de Ecologische Hoofdstructuur, hierdoor dient rekening gehouden te worden met de planologische gebiedsbescherming (zie voor de verantwoording van deze gebieden paragraaf 'Provinciaal beleid'). Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, die al deels uitgevoerd is zullen er, gezien de oude situatie, het huidige gebruik en inrichting van het plangebied en de afwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten, geen belangrijke natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten. Het dient in dit kader de aanbeveling de verdere inrichting en beplanting van het recreatiepark aan te laten sluiten bij de inheemse soorten die in het bosgebied rondom het plangebied aanwezig zijn (geen of beperkte aanplant van coniferen binnen het plangebied, bij voorkeur natuurlijke (groene) afscheidingen tussen de kavels (geen schuttingen) en een groene inrichting van het terrein met variaties in de hoogtes van de beplantingen). In de planopzet en in de paragraaf 'provinciaal beleid' is de inrichting van het park (kwaliteitsverbetering van het buitengebied) nader verantwoord.

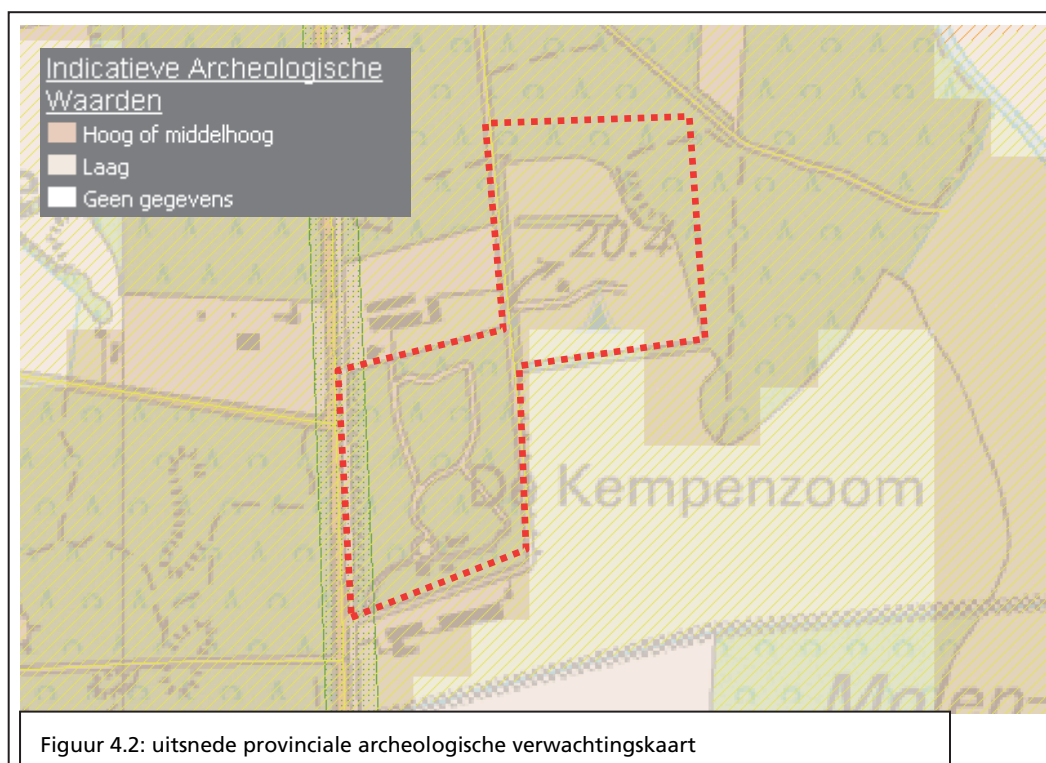
Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van broedende vogels, is het aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels.

Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

## 4.2 Archeologie

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het RACM ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten. De figuur 4.2 geeft een uitsnede weer van de provinciale archeologische verwachtingskaart. Het plangebied bevindt zich grotendeels in een gebied waarin de trefkans op het aantreffen van archeologische resten in de grond reëel is.



Het onderhavig plan betreft echter de legalisatie van een reeds bestaande situatie. De nog te realiseren chalets worden niet met een fundering gerealiseerd (chalets worden zelfs iets verhoogd gerealiseerd inzake wateroverlast). Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering. Een archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

## 4.3 Waterparagraaf

### Waterhuishoudkundige aspecten

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht geboden te worden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

### Beleidskader

Wat betreft het aspect Water zijn de relevante beleidsstukken het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast is ook de regelgeving van het waterschap zoals vastgelegd in de Keur van belang. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat Water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

### *Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm<sup>3</sup>). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

### Huidige waterhuishoudkundige situatie

#### *Ligging en gebruik*

In 2008 is het recreatiepark 'De Kempenzoom' geheel geherstructureerd. Het oude terrein was sterk verouderd en verpauperd. Onder andere om deze reden was het park in de oude staat niet meer rendabel. Herstructurering was derhalve om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk. Door de provinciale Adviescommissie Toerisme en Recreatie is in 2010 positief geadviseerd over het ingediende plan voor de herinrichting van 'Camping NatuurRijk De Kempenzoom' (bijlage 1).

Op het park waren in de oude situatie 120 stacaravans aanwezig met een maximumoppervlak van 60 m<sup>2</sup> per caravan. Verder was er ruimte voor 100 toeristische plaatsen. In de nieuwe situatie zijn de oude stacaravans allen geruimd en maken plaats voor 120 moderne chalets met een maximumoppervlak van 70 m<sup>2</sup> en een (3-sterren) 22 toeristische standplaatsen.

De chalets en deels gerealiseerd. De op te stellen ruimtelijke motivering heeft een legalisatie tot doel en verantwoording van de nog toe te voegen chalets. In deze verantwoording gaan we echter uit van 120 chalets.

#### *Bodem en grondwater*

Qua bodemtype ligt het plangebied op de grens van eerdgronden en beekdalgronden. Het noordelijk deel van het plangebied zijn eerdgronden en het zuidelijk deel beekdalgronden. De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 80 – 140 cm-mv<sup>4</sup>
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 100 – 160 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand > 180 cm-mv
- Grondwatertrap VII

<sup>3</sup> Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

<sup>4</sup> Grondwaterstanden zijn weergegeven in centimeters ten opzichte van het maaiveld (cm – mv)

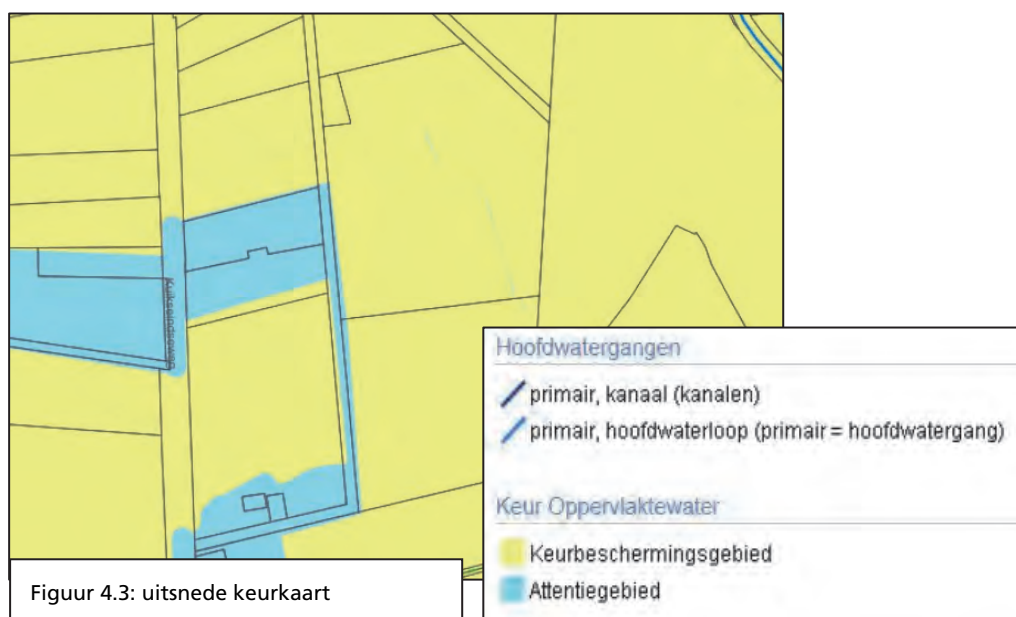
Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de ontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is groter dan de aanbevolen 0,7 meter.

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuvordering (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

#### *Hydrologisch beschermde gebieden*

Het te bebouwen deel van het plangebied is gelegen in een Keurbeschermingsgebied (zie figuur 4.3). In dergelijke gebieden gelden beperkingen op basis van de Keur van het waterschap de Dommel. In Keurbeschermingsgebieden zijn lozingen van verhard oppervlak altijd watervergunningplichtig. Voor ontwikkeling geldt hier het hydrologisch 'stand-still' beginsel. Aangezien in dit plan (mobiele) caravans worden vervangen door immobiele chalets, is in juridisch opzicht, sprake van een toename van het verharde oppervlak, dit ondanks het feit dat het feitelijke dakoppervlak af is genomen.



Figuur 4.3: uitsnede keurkaart

Het aanvragen van een watervergunning staat los van de ruimtelijke procedure. Het waterschap kan nadere eisen c.q. beperkingen stellen bij het al dan niet verlenen van de watervergunning.

### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het terrein is landschappelijk ingericht met een vijver van circa 150 meter lang en een breedte van 5 tot 8 meter. De agrarische gronden rondom de projectlocatie worden omgeven door (droogvallende) kavelsloten of greppels. Deze hebben geen leggerstatus.

### *Riolering*

De bestaande caravanstandplaatsen en voorzieningen zijn voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering van de gemeente. Hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd naar de riolering.

## **Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling**

### *Hydrologisch Neutraal ontwikkelen*

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Deze voorwaarde dient strikt te worden toegepast aangezien het plangebied is gelegen in een Keurbeschermingsgebied.

In het kader van het (waterschaps)beleid 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' beschouwt het waterschap De Dommel (sta)caravans niet als bouwwerk aangezien deze mobiel zijn. De chalets worden wel als bouwwerk gezien. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling is het verharde oppervlak dus toegenomen. De HNO-rekentool moet derhalve worden toegepast.

### *Toename verhard oppervlak*

De bedrijfsgebouwen zijn licht uitgebreid van 590 m<sup>2</sup> naar 745 m<sup>2</sup>. De 120 stacaravans (60 m<sup>2</sup> per stuk) hebben plaatsgemaakt voor 120 chalets (70 m<sup>2</sup> per stuk) en een aantal onverharde kampeerplaatsen. Omdat de stacaravans door het waterschap niet als verhard oppervlak worden gezien vindt er een forse toename van verharde oppervlakten plaats van 8.555 m<sup>2</sup> (chalets en toename overig bebouwd oppervlak).

### *Wateropgave*

Als gevolg van de ontwikkeling is zoals gezegd het feitelijk totale dakoppervlak toegenomen. De HNO-rekentool van het waterschap dient derhalve te worden toegepast.



Uit de rekentool (zie bijlage 5) komt de volgende wateropgave naar voren (de volledige uitkomsten van de HNO-rekentool zijn als bijlage opgenomen):

- Te bergen/infiltreren volume T=10+10% 434 m<sup>3</sup>
- Extra volume hemelwater T=100+10% 160 m<sup>3</sup>
- **Totaal** **594 m<sup>3</sup>**

#### *Hemelwaterbehandeling*

Ondanks het feit dat het initiatief een toename van verharde oppervlakken tot gevolg heeft gehad, is er toch geen noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Het afvloeiende hemelwater zal zeer verspreid over het terrein infiltreren in de ondergrond. Gezien de grondslag is infiltratie goed mogelijk. Ten behoeve van de landschappelijk inpassing van het terrein is echter een vijver met een lengte van circa 150 meter, een breedte van 5 tot 8 meter en een diepte van 1 meter gegraven. Het plangebied bevat derhalve voldoende waterbergend vermogen.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering en wordt dus verwerkt op eigen terrein. Gezien de bodemgesteldheid, de grondwaterstanden en de forse vijver is hiervoor geen enkele belemmering. Hemelwater wordt volledig behandeld op eigen recreatieterrein.

#### *Vuilwaterafvoer*

De vuilwaterafvoer geschiedt op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Met de ontwikkeling is geen toename van de vuilwaterafvoer gemoeid. Het aantal chalets zal is minder zijn dan het vroegere aantal (sta)caravans, al zullen chalets redelijkerwijs gedurende een langere periode bewoond worden. De aanwezige riolering is van voldoende omvang om de toename van de vuilwaterafvoer aan te kunnen.

#### *Waterkwaliteit*

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, wordt afvloeiend hemelwater niet afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken wordt ter plaatse in het milieu gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating. Dit is niet het geval.

#### *Bouwpeil / ontwateringsdiepte*

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering.

#### *Vergunningplicht Keur*

De bebouwing is gerealiseerd in een keurbeschermingsgebied, waar een hydrologisch stand-still principe geldt. Alhier mogen geen activiteiten mogen plaatsvinden die de hydrologische situatie in de natte natuurparel verslechteren en waarvan de



activiteiten geen negatieve effecten hebben op zowel grond- als oppervlaktewater-voorkomens.

Aangezien hemelwater van de nieuwe bebouwing op het recreatieterrein zelf wordt verwerkt kan worden gesteld dat er in kwantitatief opzicht geen negatieve gevolgen zijn voor het grond- en oppervlaktewaterregime. Er geldt voor dit plan geen watervergunningsplicht.

#### Conclusie

Deze ontwikkeling heeft een toename van dakoppervlakken tot gevolg. Hierdoor ontstaat een wateropgave. Gezien het feit dat de zeer verspreide infiltratie plaatsvindt en de forse vijver die is gegraven, voldoet het plan aan het principe 'hydrologisch neutraal' realiseren van het bouwplan.

## **4.4 Bodem**

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In het onderhavig plan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend de legalisatie van het vervangen van stacaravans door chalets en de plaatsing van een zwembad binnen een reeds bestaande bestemming recreatie. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van

de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>5</sup>

#### *Richtafstandenlijsten*

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Twee omgevingstypen*

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in een rustig gebied in het buitengebied. Dergelijke gebieden kunnen niet als 'gemengd' aangewezen worden.

Recreatieterrein is niet aan te merken als gevoelig object. Omliggende bedrijven kunnen derhalve geen belemmering vormen voor het recreatieterrein. Omgekeerd kan het recreatieterrein wel een belemmering vormen voor omliggende gevoelige objecten (woningen). Een kampeerterrein / vakantie centrum heeft een grootste richtafstand (voor geluid) van 50 meter (conform de VNG-publicatie 2009: sbi-2008 code 553). Op 30 meter afstand vanaf de plangrens bevindt zich een woning aan de Kuikeindseweg 29. Het recreatieterrein betreft echter een bestaande situatie, het terrein komt niet op een dichtere afstand vanaf de woning te liggen. Bovendien vindt er op het deel van het terrein dat het meest in de nabijheid van de woning is gelegen een forse extensivering van stacaravans plaats. De woning zal derhalve minder last ervaren van geluidsoverlast omdat in de directe omgeving minder stacaravans/chalets zijn gelegen.

## **4.6 Akoestiek**

Een recreatieterrein is geen geluidsgevoelig object in de zin van de wet geluidhinder. Tevens bevinden de geluidsproducerende aspecten op het terrein (de taveerne en het zwembad) op circa 150 meter vanaf de meest nabijgelegen woning.

---

<sup>5</sup> Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Dat is driemaal de afstand die de VNG-publicatie voorschrijft. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

#### **4.7 Verkeer**

In de oude situatie waren 213 stacaravans vergund. In de nieuwe situatie 110 chalets en 22 toeristische plaatsen. Er is derhalve sprake van een afname van het aantal bezoekers met als gevolg; een afname van de verkeersaantrekkende werking. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt 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.

##### **'Niet in betekenende mate'**

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

##### *Conclusie*

In de oude situatie waren 213 stacaravans vergund. In de nieuwe situatie 110 chalets en 22 toeristische plaatsen. Er is derhalve sprake van een afname van het aantal bezoekers met als gevolg; een afname van de verkeersaantrekkende werking. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied juist sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>6</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

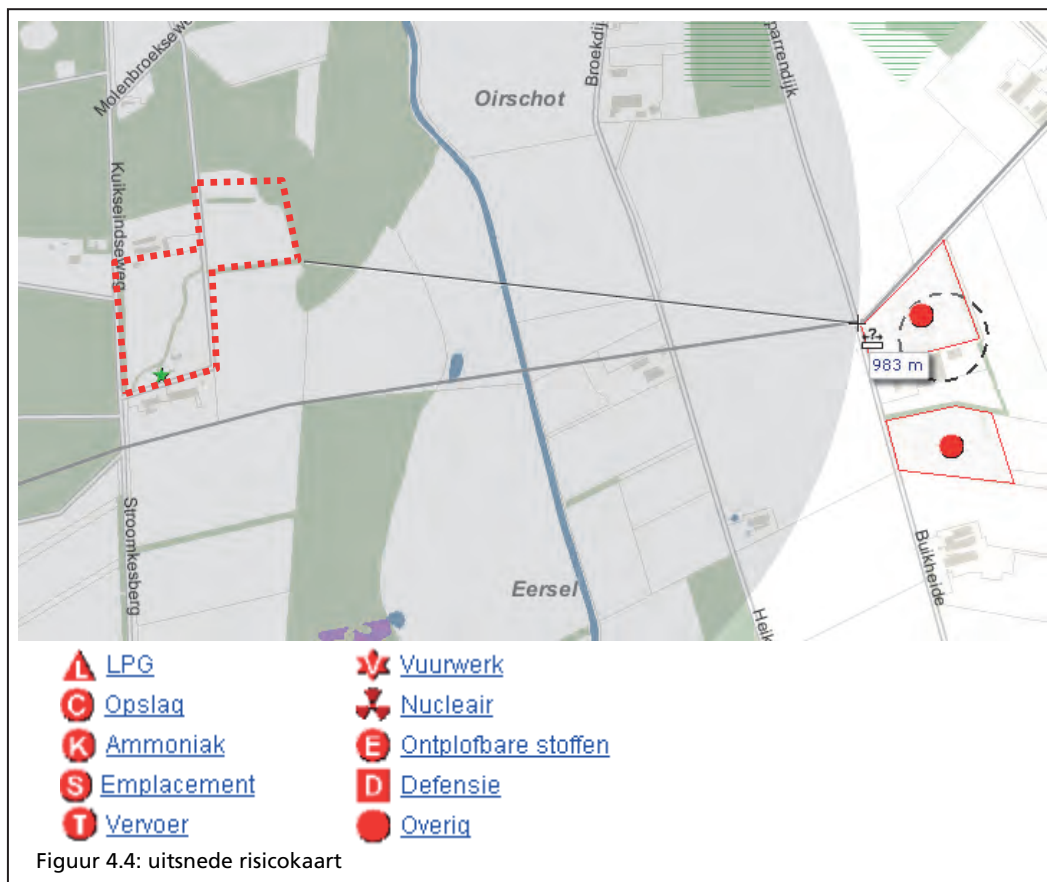
#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

<sup>7</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### Conclusie

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bevi inrichtingen, routes gevaarlijke stoffen of risicovolle activiteiten. Het meest in de nabijheid gelegen risicovolle object bevindt zich op een afstand van ruim 980 meter. Het betreft een agrarisch bedrijf aan de Buikheide 14 met een propaantank. Deze afstand in combinatie met de propaantank is echter geen risico voor het onderhavig plan.



## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

#### 5.1.1 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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. De betrokken instanties worden in de gelegenheid gebracht hun reactie in te dienen.

De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven op het concept-ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31". In de reactie is aangegeven dat ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling invulling dient te worden gegeven aan kwaliteitsverbetering. Met de Kempengemeenten is hiervoor een afsprakenkader (landschapsinvesteringsregeling De Kempen) vastgesteld. In de toelichting ontbreekt de onderbouwing hoe de kwaliteitsverbetering zich verhoudt tot dit afsprakenkader. Ook is aangegeven dat het begrip "bedrijfsmatige exploitatie" niet is opgenomen in de regels.

Daarop is een nadere onderbouwing opgesteld van de bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering op basis van het afsprakenkader. Deze is aan de provincie voorgelegd en akkoord bevonden. De nadere onderbouwing is als bijlage 6 aangehecht. Daarnaast is in de begrippenlijst van de regels het begrip "bedrijfsmatige exploitatie" opgenomen en deze woorden zijn toegevoegd bij de definitie van "chalets".

Het waterschap De Dommel heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg in haar reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

## 5.1.2 planprocedure: inspraak en zienswijzen

### *Inspraak*

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld 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 bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

### *Gebiedsdialoog*

Gedurende het planvormingsproces van onderhavig bestemmingsplan is het instrument 'gebiedsdialoog' geïntroduceerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant, die op 19 maart 2014 is vastgesteld. Voor diverse ontwikkelingen is de gebiedsdialoog als voorwaarde gesteld. De gemeente Oirschot vindt de gebiedsdialoog een uitermate geschikt instrument om de direct omwonenden te informeren over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook voor de herstructurering van het recreatieterrein Kempenzoom heeft de gemeente besloten dit nieuwe instrument in te zetten.

Op 7 juli 2014 heeft in het kader van de gebiedsdialoog een bijeenkomst plaatsgevonden. Doel van de bijeenkomst was om de omwonenden uitleg te geven over de ruimtelijke ontwikkeling en de te verwachten gevolgen voor de omgeving. Iedereen uit de omgeving is de gelegenheid geboden om tijdens de bijeenkomst te reageren op de plannen. De dialoog is er specifiek op gericht geweest om met de omgeving in gesprek te gaan over eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden. De indruk van de bijeenkomst is dat er geen weerstand is tegen de herstructurering van het recreatieterrein, maar dat er door de transformatie naar een chaletpark minder overlast is voor omwonenden. Een verslag van de bijeenkomst is als bijlage 7 aangehecht.

### *Zienswijzen*

Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan Kuikseindseweg 31 is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is deels gegrond verklaard. De nota van zienswijzen waarin de zienswijze is samengevat en beantwoord is te vinden in bijlage 8. Het is bestemmingsplan Kuikseindseweg 31 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op 29 september 2015.



## 5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



## 6. JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Inleiding

Voorliggend 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 bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting 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 voorschriften.

### 6.2 Systematiek

In onderhavig bestemmingsplan is wat betreft systematiek en inhoud van de planregels aangesloten bij het thans voor de gronden van het plangebied geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook voldoet het bestemmingsplan aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

#### *Opbouw regels*

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

### 6.2.1 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In deze bepaling zijn 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 regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### 6.2.2 Bestemmingen

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

#### *Bestemmingsomschrijving:*

De bestemmingsomschrijving bevat een omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

#### *Bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofdgebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

#### *Afwijken van de bouwregels:*

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

#### *Specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Daarnaast is het mogelijk in dat in de specifieke gebruiksregels voorwaardelijke verplichtingen worden vastgelegd.

*Afwijken van de gebruiksregels:*

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

*Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:*

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbelbestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van het attentiegebied en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

*Wijzigingsbevoegdheid:*

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

### **6.2.3 Algemene regels**

*Anti-dubbelregel:*

Deze bepaling 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 regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en bestaande maten en afstanden.

*Algemene gebruiksregels:*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

*Algemene afwijkingsregels:*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels:*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

##### *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

##### *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### **6.3 Systematiek per bestemming**

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

#### **Recreatie**

Binnen de bestemming 'Recreatie' zijn de gronden bestemd voor een kampeerterrein voor het plaatsen van kampeermiddelen en chalets met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. Er is in de planregels aangegeven wat de maximale oppervlakte aan bebouwing bedraagt en hoeveel kampeerplaatsen zijn toegestaan. Tevens is het maximum aantal chalets vastgelegd met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> per chalet.

#### **Dubbelbestemmingen**

Er zijn in het bestemmingsplan drie dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Leiding', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Natte natuurparel'. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de in de nabijheid aanwezige gasleiding, de te verwachten archeologische waarden en de natte natuurparel.

**Regels**







